

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS
SKIRTA INVESTICINĖ BENDROVĖ UAB „CAPITALICA Z114
REAL ESTATE FUND“

2024 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS,
PARENGTOS PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PATEIKIAMOS KARTU SU VADOVYBĖS ATASKAITA IR
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

TURINYS

Nepriklausomo auditoriaus išvada	.....	3-4
Pelno (nuostolių) ataskaita	.....	5
Balansas	.....	6-7
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	.....	8-9
Pinigų srautų ataskaita	.....	10
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	.....	11-23
Vadovybės ataskaita	.....	24-25



**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

Juridinio asmens kodas 110878442
PVM mokėtojo kodas LT108784411
Juridinių asmenų registras

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

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

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Capitalica Z114 Real Estate Fund“ akcininkams

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Capitalica Z114 Real Estate Fund“ (toliau - Bendrovė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2024 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusį metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Bendrovės 2024 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Mes atlikome auditą pagal Tarptautinius audito standartus (toliau - TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Bendrovės 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 Bendrovės 2024 m. vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai 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 Bendrovės vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

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

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Bendrovės 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 Bendrovę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

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



**Shape the future
with confidence**

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar 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 finansinėmis ataskaitomis.

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

- ▶ Nustatome ir įvertiname 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 Bendrovės 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 abejonių dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus 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 Bendrovė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- ▶ Įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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 16 d.

2024 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2024 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2025 m. balandžio 16 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		4.385.857	636.581
1.1.	Palūkanų pajamos		90.225	-
1.2.	Dividendai		-	-
1.3.	Nuomos pajamos	12	-	104.525
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3	4.295.632	447.240
1.5.	Pelnas dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
1.6.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių pelnas		-	-
1.7.	Garantinės įmokos		-	-
1.8.	Su bendrovės akcijų pardavimu (išpirkimu) susijusių atskaitymų pajamos		-	-
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos	12	-	84.816
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		1.925	100.948
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo		-	-
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai		-	-
2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos		-	-
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos	13	1.925	100.948
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		4.383.932	535.633
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		878.485	225.802
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	14	458.786	111.193
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		25.000	25.000
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		137.580	-
4.4.	Audito sąnaudos		20.175	14.000
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	15	236.944	75.609
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	16	1.053.724	1.327
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		2.451.723	308.504
8.	PELNO MOKESTIS	2.12	-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		2.451.723	308.504

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas
(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė
(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius
2024 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(eurai, jei nenurodyta kitaip)

BALANSAS

2024 m. gruodžio mėn. 31 d.

2025 m. balandžio 16 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		24.323.429	8.031.684
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		23.429	31.684
2.	MATERIALUSIS TURTAS		24.300.000	8.000.000
2.1.	Investicinis turtas	3	24.300.000	8.000.000
2.1.1	Žemė		-	-
2.1.2	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas		-	-
3.	FINANSINIS TURTAS		-	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones		-	-
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones		-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
3.7.	Terminuotieji indėliai		-	-
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos		-	-
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms		-	-
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.3.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.8.4.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.5.	Kitos po vieno metų gautinos sumos		-	-
3.9.	Kitas ilgalaikis finansinis turtas		-	-
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas		-	-
4.2.	Kitas turtas		-	-
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		1.997.488	2.807.126
1.	ATSARGOS		11.136	11.190
1.1.	Sumokėti avansai		11.136	11.190
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		83.911	2.540.693
2.1.	Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos		-	-
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos		-	-
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4.	Kitos per vienus metus gautinos sumos	4	83.911	2.540.693
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		501.107	-
3.1.	Terminuotieji indėliai	5	501.107	-
3.2.	Pinigų rinkos priemonės		-	-
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai		-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
4.	PINIGAI	6	1.401.334	255.243
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŪNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		969	1.727
	TURTO IŠ VISO		26.321.886	10.840.537

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2024 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	7	10.259.553	7.807.830
1.	KAPITALAS	8	5.619.068	5.619.068
1.1.	Pasirašytasis kapitalas		5.619.068	5.619.068
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		1.083.437	1.083.437
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
4.	REZERVAI		15.425	-
4.1.	Privalomasis	9	15.425	-
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		3.541.623	1.105.325
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		2.451.723	308.504
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		1.089.900	796.821
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		16.042.343	3.015.257
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		15.136.582	2.387.077
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	10	15.087.728	2.387.077
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3.	Gauti avansai		48.854	-
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	11	905.761	628.180
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		7.112	1.327
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
2.3.	Gauti avansai		-	-
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos		15.910	15.364
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		882.739	611.489
2.10.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.11.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-
2.12.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		-	-
2.13.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		-	-
G.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		19.990	17.450
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		26.321.886	10.840.537

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“
apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2024 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2024 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2025 m. balandžio 16 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
1. Likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	3.325.652	176.850	-	-	-	-	796.821	4.299.323
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	3.325.652	176.850	-	-	-	-	796.821	4.299.323
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	308.504	308.504
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
10. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	2.293.416	906.587	-	-	-	-	-	3.200.003
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	5.619.068	1.083.437	-	-	-	-	1.105.325	7.807.830

(tęsinys kitame puslapyje)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2024 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	2.451.723	2.451.723
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Sudaryti rezervai	-	-	15.425	-	-	-	(15.425)	-
20. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	5.619.068	1.083.437	15.425	-	-	-	3.541.623	10.259.553

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET
MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“
apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

2024 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2024 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2025 m. balandžio 16 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

				Eurais	
Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos	Finansiniai metai	Prašę finansiniai metai	
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai				
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		517.654	231.547	
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		-	-	
1.1.2.	Gautos palūkanos		89.119	-	
1.1.3.	Gauti dividendai		-	-	
1.1.4.	Gauti nuompinigiai	12	2.271	228.547	
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		426.264	3.000	
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(13.125.673)	(4.068.479)	
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai	3	(12.584.772)	(3.725.275)	
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(540.901)	(206.409)	
1.2.3.	Kitos išmokos	13	-	(136.795)	
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		(12.608.019)	(3.836.932)	
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai				
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas	7	-	3.200.003	
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų gražinimas		-	-	
2.3.	Išmokos iš pelno		-	-	
2.4.	Gauta paskolų		-	-	
2.5.	Gražinta paskolų		-	-	
2.6.	Sumokėta palūkanų	16	(982.101)	-	
2.7.	P pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-	
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	10	14.736.211	-	
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	-	
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		13.754.110	3.200.003	
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui		-	-	
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		1.146.091	(636.929)	
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		255.243	892.172	
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje		1.401.334	255.243	

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ (toliau – Bendrovė, Investicinė bendrovė) yra 2019 m. birželio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Žalgirio g. 114, Vilnius.

2022 m. liepos 21 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko leidimą Nr. V 2022/(1.160.E-9004)441-150 verstis 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 acinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausantį turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje. Investicijos vykdomos nugriaunant esamus komplekso pastatus ir pastatant naują iki 8 500 kv. m. bendrojo ploto biurų pastatą, jį išnuomojant bei parduodant iki Bendrovės likvidavimo ir išregistravimo.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 5 metai nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstis investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 metams Bendrovės įstatuose nustatytais sąlygomis ir tvarka. Bendrovė bus likviduojama ir išregistruojama iki jos veiklos laikotarpio pabaigos.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), įregistruota 2016 m. gegužės 4 d., įmonės kodas 304234719, buveinės adresas Upės g. 21-1, 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. valdoma akcijų dalis, %	2023 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %
LTU Invest, UAB	46,24	46,24
Smulkieji akcininkai	53,76	53,76
Iš viso:	100,00	100,00

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą atitinkamai sudarė 5.619.068 eurais, padalinti į 5.619.068 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

Investicinės bendrovės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos AB „Šiaulių bankas“, įmonės kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai. Taip pat AB „Šiaulių bankas“ fondui teikia depozitoriumo paslaugas.

2023 m. gruodžio 6 d. tarp Bendrovės ir AB „Šiaulių banko“ buvo sudaryta obligacijų platinimo sutartis, kurios pagrindu išleista 2 400 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 1 000 eurų. Obligacijų trukmė yra 2,5 metai ir mokamos 6 proc. + 6M Euribor metinės palūkanos, jas išmokant kas pusmetį.

Vadovaujantis ta pačia anksčiau pasirašyta obligacijų platinimo sutartimi, 2024 m. kovo 26 d. ir birželio 6 d. atitinkamai buvo išleista 3 387 vnt. ir 9 057 vnt. obligacijų, kurių vienos nominali vertė 1 000 eurų.

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2025 m. balandžio 16 d. Bendrovės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti paruošti naujas finansines ataskaitas.

2 Apskaitos principai

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, 39 – uoju Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartu bei kitais verslo apskaitos standartais (Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais), kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito, Apskaitos, Turto Vertinimo ir Nemokumo Valdymo Tarnybos.

Šios finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (LFAS), kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2024 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

Investicinės bendrovės pagrindinė veikla yra investicinė, todėl investicinės veiklos pinigų srautai pinigų srautų ataskaitoje priskiriami pagrindinės veiklos srautams.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Bendrovė apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra apskaitytos ir pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais.

2.3. Investavimo politika

Bendrovės investicinės veiklos tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausančią turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje.

Bendrovės turtas gali būti investuojamas vykdant investicijas, kaip nurodyta aukščiau ir vykdant su tuo susijusias statybas, kapitalinį ir (ar) einamąjį remontą, kai tai būtina. Turtas taip pat gali būti investuojamas į kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus Bendrovės investicijų portfelyje esantiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti.

Laikotarpiu, iki kol iš investuotojų gauti pinigai bus investuoti į aukščiau nurodytus su nekilnojamuoju turtu susijusius objektus, kai Bendrovė turi laisvą lėšų, turtas gali būti investuojamas į indėlius ne ilgesniam kaip 12 mėnesių terminui, į įvairius, bet kurios pasaulio valstybės vyriausybės ar bet kurioje pasaulio šalyje veikiančių įmonių, investicinio reitingo vertybinius popierius bei į kitus kolektyvinio investavimo subjektus.

Detalesnė Bendrovės investavimo strategija nurodyta patvirtintame Bendrovės prospekte, su kuriuo galima susipažinti Bendrovės būstinėje.

2.4. Investicinis turtas

2022 m. Bendrovė pakeitė investicinio turto apskaitos po pirminio pripažinimo politiką, investicinį turtą vertinant tikrąja verte.

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo, investicinis turtas vertinamas tikrąja verte, remiantis jo rinkos verte.

Bendrovės 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.

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

2.5. Finansinės rizikos valdymo politika

Bendrovė valdoma siekiant sumažinti visas finansines rizikas ir atsižvelgiant į 2019 m. vasario 14 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-43 patvirtintą Dėl Pagal informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą veikiančių kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos valdymo politikai keliamų reikalavimų aprašo patvirtinimo nutarimą. 2019 m. liepos 26 d. buvo patvirtinta UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ valdomų kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos politika. Žemiau aprašytos rizikos gali daryti įtaką

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.5. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

investicijų vertei ir lemti Bendrovės grynųjų aktyvų vertės (toliau – GAV) ir atitinkamai Bendrovės akcijos vieneto vertės sumažėjimą.

Kredito rizika ir sandorio šalies rizika

Ši rizika apima tikimybę patirti nuostolius dėl sandorio šalies (įskaitant kolektyvinio investavimo subjekto kreditorių) negalėjimu vykdyti finansinius įsipareigojimus. Bendrovės valdomų subjektų vykdomų sandorių kredito ir sandorio šalies rizika vertinama iš anksto atliekant išsamią sandorio šalies analizę ir vertinimą. Taip pat rizika mažinama taikant atsiskaitymo po pristatymo (angl. *delivery versus payment – DVP*) principus.

Su Bendrovės lėšomis, esančiomis bankuose, susijusi rizika yra ribojama finansines operacijas atliekant su bankais, kurių atsiskaitymo rizika vertinama kaip priimtina. Taip pat sudarant nuomos sutartis yra numatomos užtikrinimo priemonės, tokios kaip: nuomos depozitas; nuomos garantija iš patrunuojančios įmonės, jei nuomininkas yra dukterinė įmonė.

Bendrovė nevykdo paskolų teikimo veiklos, todėl skolinimo sandorių rizikos nepatiria.

Rinkos rizika

Rinkos rizika – tikimybė, kad rinkos kintamieji – nekilnojamojo turto vertė, palūkanų norma, valiutos kursas, nuosavybės vertybiniai popieriai, biržos prekių kainos ir kt. - pasikeis taip, kad Bendrovė dėl sudaryto sandorio patirs nuostolius. Rinkos riziką sudaro:

- Palūkanų normos rizika – tikimybė, pasikeitus palūkanų normai, patirti nuostolius dėl palūkanų normos svyravimams jautraus turto, kurį turi Bendrovė. Ši rizika vertinama analizuojant modifikuotos finansinės trukmės dydį bei gali būti taikomos išvestinės apsidraudimo priemonės. Rizika dėl padidintos palūkanų normos ir prisiimtų paskolų aptarnavimo pabrangimo, dėl ko būtų patirta nuostolių, valdoma griežtai laikantis galimo prisiimti skolos lygio, o taip pat draudžiantis nuo palūkanų normos rizikos sudarant atitinkamus finansinių priemonių sandorius. Visoms Bendrovės turimoms paskoloms ir išplatintoms obligacijoms yra taikomos fiksuotos palūkanų normos.
- Užsienio valiutos kurso rizika – turto vertės kritimas dėl valiutos kurso svyravimų, atsižvelgiant į tai, kokia valiuta yra laikomas turtas ir turimi įsipareigojimai. Valiutos kurso rizika gali būti mažinama orientuojantis į investicijas euro valiuta arba sudarant apsidraudimo sandorius. Taip pat jei Bendrovės strategija yra investuoti į didesnio rizikingumo finansines priemones, atvira valiutos pozicija gali būti laikoma investavimo strategijos dalimi ir valiutos kurso rizika gali būti sąmoningai prisiimama.
- Nuosavybės vertybinių popierių (finansinių priemonių) kainos rizika – tikimybė patirti nuostolius dėl nuosavybės vertybinių popierių ir su jais susijusių išvestinių finansinių priemonių kainų svyravimo. Ši rizika mažinama tinkamai vertinant ir nuolatos analizuojant emitentų riziką bei diversifikuojant portfelį, investuojant laikantis Bendrovės dokumentuose nustatytų reikalavimų nuosavybės vertybinių popierių rizikai.

Nekilnojamojo turto vertės rizika

Rizika patirti nuostolius, kad dėl pablogėjusios pasaulio, regiono ar šalies ekonomikos būklės sumažės įsigyto nekilnojamojo turto nuomos ir kitos pajamos. Su nekilnojamojo turto susijusi rizika yra vertinama iš anksto atliekant išsamią investicijų analizę prieš investuojant į konkretų objektą.

Operacinė rizika – pagrindiniai šios rizikos šaltiniai yra netinkami darbuotojų veiksmai, procesai, informacinių technologijų netinkamas palaikymas, saugumas, išorės veiksniai, tokie kaip plėšimas, klastojimas, politiniai sprendimai ir kita. Šiai rizikai mažinti yra nustatoma organizacinė struktūra, kurioje aiškiai apibrėžiamos funkcijos ir kompetencijos, apskaitos procedūrų vykdymas atliekant periodišką tikrinimą, patikimų technologinių sistemų naudojimas, darbuotojų galimybė pakeisti vieniems kitus taip užtikrinant veiklos tęstinumą.

Skolinių įsipareigojimų rizika

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.5. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

Rizika, kad bus patirta nuostolių dėl nesugebėjimo laiku ir tinkamai vykdyti prisiimtus įsipareigojimus. Šios rizikos valdymas grindžiamas nustatytu maksimaliu galimu prisiimti skolos lygiu, kuris yra ne didesnis kaip 80 proc. viso Bendrovės turto. Bendrovė prieš prisiimdama bet kokius skolinius įsipareigojimus tikrina atitikimą nustatytam rodikliui.

Likvidumo rizika

Likvidumo rizika – tai rizika, kad Bendrovė nesugebės padengti savo einamųjų įsipareigojimų arba juos padengs nepalankiomis sąlygomis pritraukiant papildomas lėšas ar realizuojant Bendrovės turtą.

Tai rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, dėl ko pasidarytų neįmanoma įsigyti ar parduoti investicijų portfelį sudarančio turto norimu laiku už norimą kainą. Bendrovės likvidumo rizika valdoma nuolat vertinant, stebint ir lyginant ateities įsipareigojimus su planuojamomis gauti lėšomis. Likvidumo rizika vertinama atliekant likvidumo šaltinių ir likvidumo poreikių įvertinimą. Rizika taip pat gali būti vertinama atsižvelgiant į testavimo nepalankiausiomis sąlygomis metu gautus rezultatus.

2.6. Turto padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

Piniginio mato principas – visas Bendrovės turtas, jo padidėjimas ir sumažėjimas finansinėse ataskaitose išreiškiami pinigais.

Kaupimo principas – Bendrovės turto padidėjimą ir sumažėjimą apskaitoje registruoja tada, kai jie atsiranda, ir pateikia tų laikotarpių finansinėse ataskaitose, neatsižvelgdama į pinigų gavimą ar jų išmokėjimą.

Turinio svarbos principas – atspindėdama turto padidėjimą ir sumažėjimą, Bendrovė daugiausia dėmesio skiria jų turiniui ir prasmei, o ne tik formaliems pateikimo reikalavimams. Bendrovė ūkines operacijas ir įvykius registruoja apskaitoje ir pateikia finansinėse ataskaitose pagal jų turinį ir ekonominę prasmę net ir tada, kai pateikimas skiriasi nuo teisinės formos.

Pinigų padidėjimas pripažįstamas fiksuojant pinigų padidėjimą banko sąskaitoje. Atitinkamai pripažįstamas šios sąskaitos sumažėjimas. Užsienio valiuta apskaitoma pagal sandorio dieną galiojantį Lietuvos banko skelbiamą oficialų valiutų kursą.

Vertybinių popierių padidėjimas pripažįstamas įsigyjant vertybinius popierius ir padidėjus vertybinių popierių vertei. Atitinkamai, vertybinių popierių sumažėjimas pripažįstamas juos pardavus ir sumažėjus vertybinių popierių vertei.

Vertybinių popierių pripažinimo momentas yra sandorio diena, kai yra perduodama vertybinių popierių nuosavybės teisė.

2.7. Atskaitymų Valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitų išlaidų apskaitos taisyklės

Gautinų sumų straipsnio padidėjimas fiksuojamas sumokant avansus ir/ar registruojant gautiną sumą. Sumažėjimas pripažįstamas gavus prekes, paslaugas, pinigus ar apskaitant turto vertės sumažėjimą.

Bendrovė gali patirti tik tokias išlaidas, kurios yra susijusios su Bendrovės veikla ir kurios yra nustatytos Bendrovės įstatuose. Visas kitas įstatuose nenustatytas arba nustatytus dydžius viršijančias išlaidas dengia Valdymo įmonė.

Iš Bendrovės turto dengiamos šios išlaidos: depozitoriumo mokesčiai, atlyginimai auditoriams ir finansų tarpininkams, atlygis Valdymo įmonei, Bendrovės pasirengimo investicinės bendrovės veiklai ir veiklos leidimo gavimo išlaidos, mokesčiai už finansinių įstaigų paslaugas, atlyginimai turto ir verslo vertintojams, Komiteto nariams, apskaitos, valiutų keitimo bei draudimo išlaidos, bylinėjimosi išlaidos, vertybinių popierių ir kitų sąskaitų tvarkymo mokesčiai, prievolių užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo išlaidos, priverstinio išieškojimo išlaidos, valstybiniai ir savivaldos mokesčiai bei rinkliavos, informacijos apie Bendrovę parengimo bei pateikimo išlaidos, įstatų ir prospekto keitimo, konsultacinės išlaidos, išlaidos notarams, registravimui bei teisinėms paslaugoms, už Bendrovės veiklą atsakingų asmenų profesinio draudimo išlaidos, Bendrovės reprezentacinės ir reklamos, susijusios su Bendrovės vykdoma nekilnojamojo turto veikla, išlaidos. Taip pat išlaidos, susijusios su Bendrovės akcijų siūlymu, įskaitant, be kita ko, kelionių išlaidas ir kitas pagrįstas papildomas išlaidas, o taip pat bet kokius Bendrovės akcijų ar turto perleidimo žyminius ar kitus mokesčius, ar rinkliavas, susijusias su Bendrovės akcijų išleidimu, pardavimu, platinimu ir pateikimu ar turto įsigijimu, perleidimu ar plėtojimu, su paskolomis Bendrovės vardu susijusios išlaidos, nuolatinės investicinių objektų išlaikymo ir pagerinimo išlaidos, su nekilnojamoju turto vystymu susijusios išlaidos, nekilnojamojo turto

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.7. Atskaitymų Valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitų išlaidų apskaitos taisyklės (tęsinys)

eksploatacinės išlaidos, su nekilnojamojo turto ir kitų investavimo objektų pardavimu, įsigijimu, valdymu ir nuomininkų paieška susijusios išlaidos, pastato pardavimo išlaidos bei kitos su Bendrovės veikla susijusios išlaidos.

Iš Bendrovės turto Valdymo įmonei mokamas metinis valdymo mokestis. Metinis valdymo mokestis yra 2 proc. nuo vidutinės metinės Bendrovės GAV. Valdymo mokestis mokamas kas mėnesį ir sumokamas iki einamojo kalendorinio mėnesio 15 dienos. Toks kiekvieną mėnesį Valdymo įmonei mokėtinas valdymo mokestis skaičiuojamas kaupimo principu už kiekvieną kalendorinę mėnesio dieną, proporcingai taikant 2 proc. dydį ir atsižvelgiant į prieš taiėjusio mėnesio paskutinės dienos duomenimis nustatytą Bendrovės GAV (grynųjų aktyvų vertę). Pasibaigus kalendoriniams metams ir nustačius bei paskelbus Bendrovės GAV gruodžio mėnesio paskutinės dienos duomenimis, Valdymo įmonė perskaičiuos už praėjusius kalendorinius metus mokėtiną mokestį taikant vidutinę metinę GAV. Perskaičiavimo metu nustačius valdymo mokesčio permoką ar nepriemoką, atitinkama suma bus sumažintas arba padidintas valdymo mokestis, mokėtinas už praėjusių kalendorinių metų gruodžio mėnesį.

Sėkmės mokestis Valdymo įmonei priklauso tik jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija minimalų Bendrovės metinės investicijų grąžos barjerą, t. y. 10 proc. atskaičius visas Bendrovės įstatuose nurodytas išlaidas. Tokiu atveju, 20 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras, skiriama Valdymo įmonei. Bendrovės metinė investicijų grąža už laikotarpį nuo veiklos leidimo investicinės bendrovės veiklai išdavimo Bendrovei dienos iki skaičiavimo momento nustatoma tokiu būdu:

- naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami (akcininkų įnašai į Bendrovę (kurie įtraukiami į formulę XIRR tada, kai yra įregistruojami Bendrovės įstatų pakeitimai dėl įstatinio kapitalo padidinimo)) ir teigiami (Bendrovės išmokos akcininkams, o paskutinis teigiamas srautas reiškia investicijų vertę skaičiavimo metu) Bendrovės srautai, ir koks buvo tų srautų dydis, suskaičiuojama faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža. Skaičiavimo tikslais, laikoma, kad Lietuvos banko pritarimo Bendrovės įstatams dieną (2022 m. liepos 21 d.) Bendrovėje įvyksta pirmas neigiamas pinigų srautas, kurio dydis lygus Bendrovės GAV, nustatytai Lietuvos banko pritarimo dienos duomenimis, kuri bus nustatoma laikant, kad viso tą dieną esamo Bendrovės nekilnojamojo turto vertė bus tokia, kokia bus nustatyta nepriklausomo vertinimo būdu, tačiau bet kuriuo atveju, bei nepriklausomai nuo to kokia vertė bus nustatyta nepriklausomo vertinimo būdu, ne mažesnė nei 3 200 000 Eur;
- jei suskaičiuota faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža yra didesnė nei minimalus Bendrovės metinis investicijų grąžos barjeras, paskutinis teigiamas srautas bandymų būdu mažinamas tol, kol pagal Microsoft Excel formulę XIRR suskaičiuota faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža pasiekia 10 procentų;
- suma, kuria bus sumažintas paskutinis teigiamas srautas ir bus dydis, kuriuo viršijamas minimalus Bendrovės investicijų grąžos barjeras.

Valdymo įmonei priklausanti sėkmės mokesčio suma apskaičiuojama kiekvieną kartą skaičiuojant GAV. Jei GAV skaičiavimo metu yra nustatomas Valdymo įmonei mokėtinas sėkmės mokestis, tai ši suma yra įtraukiama į Bendrovės apskaitą kaip Bendrovės ilgalaikis įsipareigojimas Valdymo įmonei. Sėkmės mokestis yra sumokamas pasibaigus Bendrovės gyvavimo laikotarpiui arba 50 proc. sukaupto sėkmės mokesčio sumos gali būti išmokama Valdymo įmonei kaip sėkmės mokesčio avansas.

Jei paskesniais metais skaičiuojant Valdymo įmonei priklausantį sėkmės mokestį yra nustatoma, kad Valdymo įmonei priklauso mažesnis sėkmės mokestis nei buvo apskaičiuotas ankstesniais metais arba, kad jis Valdymo įmonei visai nepriklauso, tokiu atveju atitinkamai mažinamas Bendrovės įsipareigojimas Valdymo įmonei, ir atitinkamai Valdymo įmonė grąžina Bendrovei tiek avansu gauto sėkmės mokesčio, kad visa avansu sumokėta suma nebūtų didesnė nei 50 proc. priskaičiuoto sėkmės mokesčio įsipareigojimo.

Bendrovės turtas ir įsipareigojimai vertinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų, LFAS, Lietuvos Banko patvirtintos Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimo metodikos ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

2.8. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai

Turtas ar jo dalis yra nurašomas tik tada, kai įgyvendinamos teisės į šį turtą ar jo dalį, kai baigiasi teisių galiojimo laikas arba kai šios teisės perduodamos.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.8. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai (tęsinys)

Finansinis turtas apima pinigus, pinigų ekvivalentus bei gautinas sumas. Gautinos sumos pirminio pripažinimo metu yra įvertinamos įsigijimo savikaina.

Gautinų sumų vertės sumažėjimas yra apskaitomas, kai yra požymių, kad gautinų sumų vertė gali būti sumažėjusi, tada balansinė gautinų sumų vertė yra mažinama naudojant vertės sumažėjimų straipsnį. Nuvertėjusios gautinos sumos yra nurašomos, kai jos yra įvertinamos kaip nebeatgautinos.

Įsipareigojimai ar jų dalis yra nurašomi tik tada, kai jie išnyksta, t. y., kai sutartyje nurodyti įsipareigojimai įvykdomi, anuliuojami ar nustoja galioti.

Finansiniai įsipareigojimai apima mokėtinas sumas už gautas prekes ir paslaugas, paskolas ir obligacijas.

Turto ir įsipareigojimų skaičiavimas yra grindžiamas jų tikrąja verte, kuri turi atspindėti GAV, už kurią labiausiai tikėtina šiuos aktyvus parduoti.

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal vertinimo dieną viešai paskelbtas vidutines rinkos kainas, panašaus finansinio turto kainas ar kitais finansų rinkose nusistovėjusiais tikrosios vertės nustatymo būdais.

Skolos vertybiniai popieriai, pinigų rinkos priemonės ir paskolos, kuriais reguliuojamose rinkose neprekiuojama, vertinami amortizuota savikaina taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Nekilnojamasis turtas yra vertinamas ne mažiau kaip du kartus per metus: kiekvienų einamųjų metų viduryje ir pabaigoje.

Kitas turtas vertinamas pagal labiausiai tikėtiną pardavimo kainą, nustatytą pagal parinktą vertinimo modelį, kuris finansų rinkoje yra visuotinai taikomas ir pripažintas.

Terminuotieji indėliai bankuose vertinami pagal amortizuotos savikainos vertę. Grynieji pinigai ir lėšos kredito įstaigose vertinami pagal nominalią vertę.

Bendrovės GAV skaičiuojama iš Bendrovės turto atimant Bendrovės įsipareigojimus, įskaitant valdymo ir sėkmės mokesčių įsipareigojimus. Skaičiuojant GAV, atskirai apskaičiuojami Bendrovės turto vertė ir įsipareigojimų vertė. Bendrovės GAV skaičiuojama vadovaujantis Bendrovės įstatuose nurodytomis GAV nustatymo taisyklėmis.

Bendrovė nevykdo investavimo į paskolas veiklos. Bendrovei draudžiama garantuoti ar laiduoti savo turtu už kitų asmenų įsipareigojimus.

Bendrovė turi teisę skolintis gavusi Visuotinio susirinkimo pritarimą. Skolinimosi dydis neviršys 80 proc. Bendrovės turto. Jeigu kuriuo nors Bendrovės veiklos metu skola viršija 80 proc. Bendrovės turto, tai toks perviršis turi būti sumažintas iki 80 proc. per 6 mėnesius nuo jo atsiradimo dienos. Maksimalus skolinimosi terminas nenumatomas, tačiau skolinimosi sutartyje turi būti numatyta galimybė grąžinti skolintas lėšas Bendrovės veiklos termino pabaigoje, net jeigu skolos terminas ilgesnis.

2.9. Akcijų vertės nustatymo taisyklės

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų išleistų Bendrovės akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijos vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematinės apvalinimo taisykles. Bendra visų išleistų Bendrovės akcijų vertė visada lygi Bendrovės GAV.

Bendrovės GAV ir Bendrovės akcijų vertė nustatoma kiekvieną mėnesį pagal praėjusio mėnesio paskutinės dienos duomenis. Bendrovės GAV apskaičiuojama ir pagal dienos, kurią buvo priimtas Lietuvos banko sprendimas išduoti Bendrovei veiklos leidimą verstiti investicinės bendrovės veikla, faktinius duomenis. Bendrovės GAV taip pat yra nustatoma Bendrovei padidinus ar sumažinus įstatinį kapitalą (pakeistų įstatų įregistravimo dienos duomenimis), gavus papildomų įnašų iš Bendrovės akcininkų (įnašų įskaitymo į Bendrovės sąskaitą dienos duomenimis), Bendrovei išmokėjus lėšas akcininkams kaip dividendus (visos numatytos dividendų sumos pervedimo iš Bendrovės sąskaitos dienos duomenimis). Bendrovės akcijų siūlymai ir akcijų pasirašymo sutartys sudaromos ir akcijos išleidžiamos už vienos akcijos emisijos kainą, nustatytą pagal paskutinę skaičiuotą Bendrovės grynųjų aktyvų vertę, tenkančią vienai Bendrovės akcijai.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.10. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų pradinis terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir jų ekvivalentus sudaro pinigai banko einamosiose sąskaitose.

2.11. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praeityje Bendrovė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai yra peržiūrimi kiekvieno balanso sudarymo 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.

2.12. Pelno mokestis

2024 m. ir 2023 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė 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 apmokestinamųjų pajamų.

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 įsipareigojimai 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.

Nuo 2022 m. liepos 21 d., vadovaujantis Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo 12 straipsnio reikalavimais, pelno mokestis Bendrovei nėra taikomas.

2.13. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, jog Bendrovė gaus su sandoriu susijusią ekonominę naudą, ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pajamos, už perparduodamas komunalines paslaugas, yra apskaitomos kaip pardavimo pajamos.

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai jos patiriamos, neatsižvelgiant į laiką, kada buvo išleisti pinigai.

2.14. Užsienio valiutos

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.15. Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

Kai paaiškėja, kad Bendrovė 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 pelno (nuostolio) ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitukusiais įvykiais. Toks atstatymas apskaitomas pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tačiau padidėjusi 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 pelno (nuostolio) 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 pelno (nuostolio) ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

2.16. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra aprašomi finansinėse ataskaitose, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys ištekliai bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.17. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį balanso dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai tai yra reikšminga.

2.18. Tarpusavio užskaitos

Sudarant finansines ataskaitas turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomi tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras standartas reikalauja būtent tokio užskaitymo.

2.19. Veiklos tęstinumas

Finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu, 2025 m. sausio mėnesį Bendrovė užbaigė vysti naują verslo centrą adresu Žalgirio g. 114, Vilnius. Bendrovė turi pakankamai lėšų užbaigti likusias investicijas susijusias su nuomininkų patalpų įrengimu. Planuojama pradėti generuoti pirmuosius pinigų srautus iš nuomos pajamų jau 2025 m. pirmąjį ketvirtį.

3 Investicinis turtas

	Pastatai
2023 m. sausio 1 d. Likutis	3.456.246
Įsigijimai	4.096.514
Tikrosios vertės pasikeitimas	447.240
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	8.000.000
Įsigijimai	12.004.368
Tikrosios vertės pasikeitimas	4.295.632
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	24.300.000

Nuo 2023 m. rugsėjo mėnesio pastatas yra rekonstruojamas. Pastato rekonstrukcija baigta 2025 m. sausio 29 d.

3 Investicinis turtas (tęsinys)

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nustatyta investicinio turto (administracinio pastato ir 0,3426 ha žemės sklypo nuomos teisės, esančių Žalgirio g. 114, Vilnius) rinkos vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 24.300 tūkst. eurų (2023 m. gruodžio 31 d. 8.000 tūkst. eurų). Turto vertė 2024 m. gruodžio 31 d. nustatyta lyginamuoju metodu bei pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 2,21 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos antraisiais metais ir 2,06 – 1,94 proc. vėlesniais metais (2023 m. gruodžio 31 d. numatant 1,46 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos antraisiais metais ir 2,02 – 1,98 proc. vėlesniais metais). 2024 m. gruodžio 31 d. vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis pirmais metais buvo 70% antraisiais ir vėlesniais metais – 88-97 proc., priklausomai nuo patalpų tipo (2023 m. gruodžio 31 d. vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis pirmais ir vėlesniais metais buvo 95% proc., priklausomai nuo patalpų tipo). 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta atitinkamai 5,8 proc. ir 5,5 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 7,75 proc. ir atitinkamai 8 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 1.000 tūkst. eurų mažesnė (2023 m. gruodžio 31 d. būtų 900 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus kapitalizacijos normos padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 1.300 tūkst. eurų (2023 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 1.200 tūkst. eurų).

4 Kitos per vienus metus gautinos sumos

Straipsnio pavadinimas	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Kitos gautinos sumos	-	2.387.048
Iš pirkėjų gautinos sumos	14.997	6.299
Gautinas pridėtinės vertės mokestis	68.914	147.346
VISO:	83.911	2.540.693

2023 m. gruodžio 31 d. kitas gautinas sumas sudaro gautinos obligacijos, kurios buvo išplatintos 2023 m. gruodžio 29 d. Kadangi pinigus už obligacijas Bendrovė gavo 2024 m., todėl šių sumų prie gautinų 2024 m. gruodžio 31 d. nėra.

Iš pirkėjų gautinos sumos yra beprocentės ir paprastai jų apmokėjimo terminas yra iki 30 dienų.

5 Terminuotieji indėliai

2024 m. gruodžio 4 d. Bendrovė padėjo 3 mėnesių trukmės 500 000 eurų indelį AB „Šiaulių banke“, kuriam taikoma 3 proc. palūkanų norma. 2024 m. gruodžio 31 d. sukauptos palūkanos sudarė 1 107 eurus (2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo terminuotųjų indėlių).

6 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

7 Grynujų aktyvų, investicinių vienetų skaičius ir vertė ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje, investicinės veiklos pradžioje

Rodikliai	2024 m. gruodžio 31 d.	2024 m. sausio 1 d.	2022 m. liepos 21 d.
Grynujų aktyvų vertė (GAV), eurais	10.259.553	7.807.830	3.486.457
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	5.619.068	5.619.068	2.702.500
Investicinio vieneto (akcijos) vertė, eurais	1,8258	1,3895	1,2901

Grynujų aktyvų vertė yra lygi nuosavam kapitalui.

7 Grynujų aktyvų, investicinių vienetų skaičius ir vertė ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje, investicinės veiklos pradžioje (tęsinys)

2024 m. Bendrovės įstatinis kapitalas nesikeitė. 2023 m. Bendrovės įstatinis kapitalas buvo didinamas išleidžiant 2.293.416 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių vienos vertė 1,3953 euro. 2024 ir 2023 m. gruodžio 31 d. visos akcijos pilnai apmokėtos.

2024 m. ir 2023 m. Bendrovė savų akcijų įsigijusi nebuvo.

8 Kapitalas

Pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei 1/2 jos įstatinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykdė šį reikalavimą.

9 Rezervai

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, kol rezervas pasiekis 10 proc. įstatinio kapitalo.

2024 m. Bendrovė į privalomąjį rezervą pervedė 15 425 eurus. 2023 m. privalomasis rezervas nebuvo suformuotas.

Paskirstytini rezervai

Paskirstytini rezervai formuojami pagal metinio akcininkų susirinkimo nutarimą dėl pelno paskirstymo ir yra numatyti Bendrovės įstatuose. Šie rezervai gali būti naudojami tik visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintiems tikslams.

Bendrovės nuosavas kapitalas sudaro daugiau nei 1/2 įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio ir Bendrovė 2024 m. uždirbo pelną, akcininkams bus siūloma nepaskirstytą pelną perkelti į kitus finansinius metus.

10 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Išplatintos obligacijos	14.779.566	2.387.077
Sukauptas sėkmės mokestis (14 pastaba)	308.162	-
VISO:	15.087.728	2.387.077

2023 m. gruodžio 6 d. tarp Bendrovės ir AB „Šiaulių banko“ buvo sudaryta obligacijų platinimo sutartis, kurios pagrindu 2023 m. gruodžio 29 d. išleista 2 400 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 1 000 eurų. Obligacijų trukmė yra 2,5 metai ir mokamos 6 proc. + 6M Euribor metinės palūkanos, jas išmokant kas pusmetį. Vadovaujantis ta pačia obligacijų platinimo sutartimi ir sąlygomis, per 2024 m. papildomai buvo išleistos dvi emisijos – 3 387 vnt. 2024 m. kovo 26 d. ir 9 057 vnt. obligacijų 2024 m. birželio 6 d. Obligacijų emisijų išpirkimo terminas yra 2026 birželio 29 d.

2024 m. kovo 26 d. ir birželio 6 d. emisijos buvo išplatintos už mažesnę nei nominalią vertę, atitinkamai 998,81 eurą ir 989,98 eurus (2023 m. gruodžio 29 d. obligacijų emisija buvo išplatinta 994,60 eurų). Visos emisijos yra amortizuojamos iki obligacijų išpirkimo dienos.

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad finansinė skola nebus didesnė kaip 80 proc. viso Bendrovės turto. 2024 m. ir 2023 m. Bendrovė neturėjo kitų finansinių skolų ir atitiko šį reikalavimą. Kitų sutartinių įsipareigojimų nebuvo.

11 Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Mokėtinos palūkanos už obligacijas	7.112	1.327
Prekybos skolos	882.739	611.489
Valdymo įmonei mokėtinos sumos	15.910	15.364
VISO:	905.761	628.180

11 Per vienerius metus mokėtinoms sumoms ir įsipareigojimams (tęsinys)

Prekybos skolos padidėjo, lyginant su praėjusiais metais, nes visus metus vyko pastato statyba. 2023 m. ji prasidėjo tik rugsėjo mėnesį.

Per vienerius metus mokėtinoms sumoms, įskaitant susijusioms šalims mokėtinas sumas, netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų.

12 Nuomos pajamos

Straipsnio pavadinimas	2024 m.	2023 m.
Nuomos pajamos	-	104.525
Komunalinių paslaugų perpardavimo pajamos	-	74.241
Parkavimo pajamos	-	10.473
Kitų paslaugų pardavimas	-	102
VISO:	-	189.341

Per 2024 m. Bendrovė neuždirbo nuomos pajamų, nes 2023 m. rugsėjo mėnesį buvo nutrauktos visos nuomos sutartys ir pradėti pastato rekonstrukcijos darbai.

13 Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2024 m.	2023 m.
Kitos perparduodamų paslaugų sąnaudos	1.925	-
Komunalinės paslaugos	-	46.029
Kanceliariškos, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos	-	19.509
Mokesčių sąnaudos	-	18.644
Apsauga	-	11.085
Turto eksploatavimo sąnaudos	-	5.681
VISO:	1.925	100.948

Per 2024 m. Bendrovė nepatyrė kitų pagrindinės veiklos sąnaudų, nes 2023 m. rugsėjo mėnesį buvo nutrauktos visos nuomos sutartys ir pradėti pastato rekonstrukcijos darbai.

14 Atlyginimas valdymo įmonei

Straipsnio pavadinimas	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Valdymo mokesčio sąnaudos	150.624	111.193
Sukaupto sėkmės mokesčio sąnaudos	308.162	-
VISO:	458.786	111.193

Iš Bendrovės turto Valdymo įmonei mokamas metinis valdymo mokestis. Metinis valdymo mokestis yra 2 proc. nuo vidutinės metinės Bendrovės GAV.

Sėkmės mokestis Valdymo įmonei priklauso tik jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija minimalų Bendrovės metinės investicijų grąžos barjerą, t. y. 10 proc. atskaičius visas Bendrovės įstatuose nurodytas išlaidas. Tokiu atveju, 20 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras, skiriama Valdymo įmonei. 2024 m. gruodžio 31 d. sukauptas sėkmės mokestis sudarė 308 162 eurus (2023 m. – sukaupto sėkmės mokesčio nebuvo).

Detalesnis valdymo ir sėkmės mokesčių skaičiavimas atskleistas 2.7 pastaboje.

2024 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

15 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2024 m.	2023 m.
Reklamos ir reprezentacinės sąnaudos	84.578	17.025
Tarpininkavimo sąnaudos	56.498	13.000
Konsultacinės sąnaudos	37.025	5.384
Kitų įmonių paslaugų sąnaudos	32.376	16.739
Amortizacija	7.855	-
Finansinių institucijų paslaugos	7.067	1.325
Kiti mokesčiai	5.925	9.611
Abejotinų skolų nurašymo sąnaudos	2.511	10.094
Draudimo sąnaudos	2.454	1.600
Baudos ir delspinigiai	655	758
Veiklos mokesčių sąnaudos (išskyrus pelno mokestį)	-	73
VISO:	236.944	75.609

Per 2024 m. kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos išaugo, nes buvo daugiau investuojama į naujai statomo verslo centro reklamą, kad pritraukti naujus nuomininkus. Atitinkamai buvo pasirašinėjamos naujos nuomos sutartys, ko pasekoje padidėjo tarpininkavimo ir konsultacinės sąnaudos.

16 Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Obligacijų palūkanų sąnaudos	994.827	1.327
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	58.897	-
VISO:	1.053.724	1.327

2024 m. gruodžio 31 d. obligacijų palūkanų sąnaudos sudarė 994 827 eurus (2023 m. gruodžio 31 d. – 1 327 eurus). Kadangi obligacijos pradėtos platinti 2023 m. gruodžio 29 d. ir per 2024 m. dar papildomai buvo išplatinta 12 444 vnt. obligacijų, todėl ir palūkanų sąnaudos ženkliai išaugo 2024 metais.

17 Investicijų grąža

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis, Eur	0,5357	0,0994	0,0027	-
Metinė bendroji investicijų grąža	19,07%	4,51%	0,86%	-
Metinė grynoji investicijų grąža	17,32%	4,51%	0,86%	-

Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis yra skaičiuojamas nuo licencijos verstitis investicine veikla gavimo, t. y., nuo 2022 m. liepos 21 d., kur vienos akcijos vertė buvo 1,2901 Eur.

Bendrovės metinė bendroji investicijų grąža apskaičiuota, neįtraukus sėkmės mokesčio. Metinė grynoji investicijų grąža yra po sėkmės mokesčio. Investicijų grąža apskaičiuojama, naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami ir teigiami Bendrovės srutai, ir koks buvo tų srutų dydis (išsamesnis grąžos skaičiavimas paaiškinamas 2.7 pastaboje).

18 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. Bendrovės susijusios šalys yra šios:

- UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (Valdymo įmonė);
- UAB „LTU Invest“ (pagrindinis akcininkas)
- UAB SBA Grupė (Valdymo įmonės galutinis kontroliuojantis akcininkas);
- UAB SBA Grupės įmonės.

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

2024 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	467.798*	-	-	473.889**
UAB SBA Grupės įmonės	387.112	412	-	32.175
UAB SBA Grupė	1.260	-	-	48
VISO:	856.170	412	-	506.112

*7 254 eurai yra išmokėtos palūkanos už obligacijas, 308 162 eurai yra sukauptas sėkmės mokestis.

**149 432 eurai sudaro Valdymo įmonės įsigytos Bendrovės obligacijos, 308 162 eurai yra sukauptas sėkmės mokestis.

2023 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	111.271	-	-	15.364
UAB SBA Grupės įmonės	69.866	-	-	1.089
UAB SBA Grupė	1.140	-	-	48
VISO:	182.277	-	-	16.501

19 Poataskaitiniai įvykiai

2025 m. sausio 29 d. Bendrovė užbaigė verslo centro „Sand Offices“ esančio adresu Žalgirio g. 114, Vilnius statybos darbus.

2025 m. sausio 28 d. Bendrovė išmokėjo avansu Valdymo įmonei 50 proc. sukauptos sėkmės mokesčio – 154 081 eurą.

Finansinių ataskaitų parengimo dieną Bendrovės vadovybė dar nebuvo parengusi pelno paskirstymo projekto.

Kitų reikšmingų įvykių po balanso dienos Bendrovėje nebuvo.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2024 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ 2024 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ (toliau – Bendrovė, Investicinė bendrovė) yra 2019 m. birželio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Žalgirio g. 114, Vilnius.

2022 m. liepos 21 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko leidimą Nr. V 2022/(1.160.E-9004)441-150 verstis 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.

2024 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 5.619.068 eurų, padalintų į 5.619.068 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurias 46,24 proc. valdė UAB „LTU Invest“. 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. 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.

Bendrovės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų apžvalga

Per 2024 m. Bendrovė uždirbo 2.451.723 tūkst. eurų grynojo pelno (308.504 eurų 2023 m.).

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas sudarė 26.321.886 eurus (10.840.537 eurus 2023 m. gruodžio 31 d.).

2022 m. liepos 21 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje darbuotojų nebuvo.

Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis rizikomis. Už Bendrovės rizikų valdymą ir neigiamos įtakos išskeltiems tikslams ir rezultatams vertinimą yra atsakinga Bendrovės valdyba. Konkrečių rizikų identifikavimas ir valdymas yra priskirtas atitinkamoms Bendrovėje 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 Bendrovės veiklos procesus, potencialios rizikos yra pastoviai stebimos ir analizuojamos.

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. Bendrovės 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. Bendrovėje maksimaliai atsisakyta popieriaus naudojimas, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Bendrovės deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

Korupcijos rizika. Bendrovė 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 nesažiningai 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), kuriais SBA Grupės įmonių darbuotojai ir/ar verslo partneriais gali pateikti informaciją apie galimus korupcijos atvejus.

Bendrovė 2024 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2024 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

Bendrovėje svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 19 pastaboje.

Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

Bendrovė sieks užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą užbaigiant statybas ir pilnai išnuomojant Bendrovei priklausantį turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje. Investicijos vykdomos pastatant naują iki 8 500 kv. m. bendrojo ploto biurų pastatą, jį išnuomojant bei parduodant iki Bendrovės likvidavimo ir išregistravimo.

Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė išvestinių finansinių priemonių neturėjo.

Bendrovės vadovo, 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.

Direktorius

Mindaugas Liaudanskas

2025 m. balandžio 16 d.