

**UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS
SKIRTA INVESTICINĖ BENDROVĖ UAB „CAPITALICA
EUROPEAN OFFICE FUND“**

**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ LAIKOTARPĮ NUO 2023 M. VASARIO 13 D. IKI 2023 M.
GRUODŽIO 31 D. PARENGTOS PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS
STANDARTUS, PATEIKIAMOS KARTU SU METINIU PRANEŠIMU 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	.....	11-24
Metinis pranešimas	.....	25-26



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 European Office Fund“ akcininkams

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Capitalica European Office Fund“ (toliau - Bendrovė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2023 m. gruodžio 31 d. balansas ir laikotarpio nuo 2023 m. vasario 13 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. 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 2023 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir laikotarpio nuo 2023 m. vasario 13 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. 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 Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau - TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito 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 2023 m. metiniame pranešime, 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 metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- ▶ Bendrovės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- ▶ Bendrovės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių 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.

**EY**

Building a better
working world

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 pakankamą 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

2024 m. gegužės 30 d.

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

Už laikotarpį nuo 2023 m. vasario 13 d. iki 2023 m. gruodžio mėn. 31 d.

2024 m. gegužės 30 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		961	-
1.1.	Palūkanų pajamos		1	-
1.2.	Dividendai		-	-
1.3.	Nuomos pajamos		-	-
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	7	960	-
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		-	-
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		-	-
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		-	-
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		961	-
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		221	-
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei		108	-
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		3	-
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		30	-
4.4.	Audito sąnaudos		22	-
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	15	58	-
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	14	153	-
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		587	-
8.	PELNO MOKESTIS	2.12	-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		587	-

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)

BALANSAS

2023 m. gruodžio mėn. 31 d.

2024 m. gegužės 30 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		4.840	-
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.	MATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.1.	Investicinis turtas		-	-
2.1.1	Žemė		-	-
2.1.2	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas		-	-
3.	FINANSINIS TURTAS		4.840	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones	6	4.589	-
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	8	251	-
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms		250	-
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		1	-
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		163	-
1.	ATSARGOS		-	-
1.1.	Sumokėti avansai		-	-
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		-	-
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		-	-
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Terminuotieji indėliai		-	-
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	4	163	-
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		-	-
	TURTO IŠ VISO		5.003	-

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“, 306246129, Upės g. 21-1, Vilnius
FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ LAIKOTARPĮ NUO 2023 M. VASARIO 13 D. IKI 2023 M. GRUODŽIO 31 D.
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	5	3.764	-
1.	KAPITALAS	9	3.017	-
1.1.	Pasirašytasis kapitalas		3.017	-
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		160	-
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
4.	REZERVAI		-	-
4.1.	Privalomasis		-	-
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		587	-
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		587	-
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		-	-
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		1.229	-
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		450	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	11	450	-
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3.	Gauti avansai		-	-
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	12	779	-
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		756	-
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		11	-
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		12	-
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	13	10	-
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		5.003	-

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
 EUROPEAN OFFICE FUND“, 306246129, Upės g. 21-1, Vilnius
 FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ LAIKOTARPĮ NUO 2023 M. VASARIO 13 D. IKI 2023 M. GRUODŽIO 31 D.
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2023 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2024 m. gegužės 30 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	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
10. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-	-	-

(tęsinys kitame puslapyje)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“, 306246129, Upės g. 21-1, Vilnius
FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ LAIKOTARPĮ NUO 2023 M. VASARIO 13 D. IKI 2023 M. GRUODŽIO 31 D.
(tūkst. eurų, 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)	-	-	-	-	-	-	587	587
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	3.017	160	-	-	-	-	-	3.177
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	3.017	160	-	-	-	-	587	3.764

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)

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA
2023 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2024 m. gegužės 30 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eurais

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		-	-
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		-	-
1.1.2.	Gautos palūkanos		-	-
1.1.3.	Gauti dividendai		-	-
1.1.4.	Gauti nuompinigiai		-	-
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos			-
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(3.970)	-
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai	7	(3.629)	-
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(91)	-
1.2.3.	Kitos išmokos	8	(250)	-
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		(3.970)	-
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas		3.178	-
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas		-	-
2.3.	Išmokos iš pelno		-	-
2.4.	Gauta paskolų	11	354	-
2.5.	Grąžinta paskolų		-	-
2.6.	Sumokėta palūkanų	12	(136)	-
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	12	2.000	-
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	12	(1.263)	-
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		4.133	-
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui		-	-
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		163	-
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		-	-
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje		163	-

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)

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 EUROPEAN OFFICE FUND“ (toliau – Bendrovė, Investicinė bendrovė) yra 2023 m. vasario 13 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. 2023 m. liepos 18 d. Lietuvos banko sprendimu nr. V 2023/(1.160.E-9004)-441-129 buvo pritarta Bendrovei 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.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą, investuojant Baltijos valstybių (Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos) ir Europos Sąjungai priklausančių Centrinės Europos regiono valstybių (Lenkijos Respublikos, Čekijos Respublikos, Bugarijos Respublikos, Rumunijos Respublikos ir kt.) nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į administracinės paskirties nekilnojamojį 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 7 metai nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstis investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsimas papildomai 2 metams.

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.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2023 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %
TABA Invest, UAB	33,14
Rytis Arbačiauskas	21,67
Smulkieji akcininkai	45,19
Iš viso:	100,00

2023 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 3.017.450 eurais, padalintų į 3.017.450 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

2023 gruodžio 31 d. Bendrovė valdė šias dukterines įmones:

Bendrovė	Šalis	Valdomų akcijų dalis (proc.) 2023 m. gruodžio 31 d.	Pagrindinė veikla
UAB „Savanorių 18“	Lietuva	100	Nekilnojamojo turto nuoma
SIA VERDE DEVELOPMENT	Latvija	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma

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

2023 m. kovo 16 d. tarp Bendrovės ir AB „Šiaulių banko“ buvo sudaryta obligacijų platinimo sutartis, kurios pagrindu išleista 2 000 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 1 000 eurų. Obligacijų trukmė yra 1 metai ir mokamos 10,0 proc. metinės palūkanos, jas išmokant kas pusmetį. 2023 m. gruodžio 31 d. anksčiau laiko jau buvo išpirkta 1 263 vienetai obligacijų.

1 Bendroji informacija (tęsinys)

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2024 m. gegužės 30 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 2023 m. vasario 13 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.

Bendrovė taip pat ruošia konsoliduotas finansines ataskaitas už 2023 m. pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus. Su šiomis ataskaitomis galima susipažinti Bendrovės buveinėje adresu Upės g. 21, Vilnius. Ataskaitų parengimo datai konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditas dar nėra pasibaigęs.

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 grąžos akcininkams augimą investuojant Baltijos valstybių (Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos) ir Europos Sąjungai priklausančiose Centrinės Europos regiono valstybėse (Lenkijos Respublikoje, Čekijos Respublikoje, Bulgarijos Respublikoje, Rumunijos Respublikoje ir kt.) nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į administracinės paskirties nekilnojamąjį turtą.

Bendrovės turtas gali būti investuojamas tiesiogiai į nekilnojamojo turto objektus (įskaitant žemės sklypus), kurie gali būti jau pastatyti, tiek naujai statomi, įsigyjant juos nuosavybės teise ir (ar) netiesiogiai, t. y., kai nekilnojamojo turto objektus įsigyja Bendrovės kontroliuojamos bendrovės, kurių paskirtis yra investuoti į ir valdyti nekilnojamojo turto objektus, kurių nuosavybės vertybinius popierius ir (ar) skolos vertybinius popierius turi Bendrovė arba kai Bendrovė įsigyja nekilnojamojo turto objektus jau turinčių bendrovių vertybinius popierius ir (ar) į kitus kolektyvinio investavimo subjektus, jeigu tokių kolektyvinio investavimo subjektų investavimo strategija atitinka Bendrovės investavimo strategiją.

Visas įsigyjamas nekilnojamas turtas turi būti įsigyjamas su nuosavybės teise į žemę arba ilgalaikės žemės nuomos sutartimis.

Detalesnė Bendrovės investavimo strategija nurodyta patvirtintuose Bendrovės įstatuose, su kuriais galima susipažinti Bendrovės būstinėje.

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.4. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

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 patronuojančios įmonės, jei nuomininkas yra dukterinė įmonė.

Bendrovė nevykdo paskolų teikimo veiklos ir skolina tik savo kontroliuojamoms specialios paskirties bendrovėms, todėl skolinimo sandorių rizika yra apribota.

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 nuostolių. 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 nustatytą reikalavimų nuosavybės vertybinių popierių rizikai.

Nekilnojamojo turto vertės rizika

Rizika patirti nuostolių, kad dėl pablogėjusios pasaulio, regiono ar šalies ekonomikos būklės sumažės įsigyto nekilnojamojo turto nuomos ir kitos pajamos. Su nekilnojamoju turtu 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

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.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.4. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

Koncentracijos rizika

Siekama išvengti papildomos rizikos dėl pernelyg didelės investicinio portfelio koncentracijos vieno sandorio šalies, geografinio regiono ar kito reikšmingo kriterijaus atžvilgiu. Yra siekiama palaikyti pakankamai diversifikuotą investicinių priemonių portfelį ir tokiu būdu mažinti galimą portfelio vertės pokyčio mastą (2.9 pastaba).

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.

2.5. 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.

2.6. 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.

Iš Bendrovės turto dengiamos visos Bendrovės veiklos išlaidos įskaitant ir išlaidas susijusias su Bendrovės investavimo strategijos įgyvendinimui. Jei kurias nors išlaidas, kurios turi būti dengiamos iš Bendrovės turto, apmoka Valdymo įmonė iš savo turto, tuomet Valdymo įmonė turi teisę kompensuoti tokių išlaidų sumą iš Bendrovės turto, t.y., pervesti Bendrovės naudai patirtų išlaidų sumą į Valdymo įmonės sąskaitą.

Iš bendrovės turto Valdymo įmonei mokamas metinis Valdymo mokestis, kuris yra 1,5 proc. nuo vidutinės metinės GAV, tačiau ne mažiau nei 50 000 eurų per metus. Valdymo įmonei mokėtinas valdymo mokestis skaičiuojamas kaupimo principu už kiekvieną kalendorinę dieną, proporcingai nuo metinio mokesčio, ir sumokamas Valdymo įmonei kartą per mėnesį, ne vėliau kaip kito kalendorinio mėnesio 15 dieną.

Pasibaigus kalendoriniams metams ir nustačius bei paskelbus Bendrovės GAV gruodžio mėnesio paskutinės dienos duomenimis, Valdymo įmonė perskaičiuoja už praėjusius kalendorinius metus mokėtiną Valdymo mokesť taikant vidutinę metinę GAV. Perskaičiavimo metu nustačius valdymo mokesčio permoką ar nepriemoką, atitinkama permokos ar nepriemokos suma bus atitinkamai sumažintas arba padidintas Valdymo mokestis, mokėtinas už praėjusių kalendorinių metų gruodžio mėnesį.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

Sėkmės mokesčiai Valdymo įmonei priklauso tik jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija minimalų Bendrovės metinės investicijų grąžos barjerą, t. y., 7 proc. atskaičius visas Bendrovės įstatuose nurodytas išlaidas. Tokiu atveju, 15 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;
- 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 pasieks 7 procentus;
- 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 mokesčiai, tai ši suma yra įtraukiama į Bendrovės apskaitą kaip Bendrovės ilgalaikis įsipareigojimas Valdymo įmonei ir ši suma įtraukiama į GAV skaičiavimus ir į tai atsižvelgiant nustatoma galutinė GAV. Sėkmės mokesčiai 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 priklausančių sėkmės mokesčių yra nustatoma, kad Valdymo įmonei priklauso mažesnis sėkmės mokesčiai 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.

Papildomai, kiekvieną kartą skaičiuojant GAV tais atvejais, kai vykdomas investuotojams paskirstytų Bendrovės lėšų mokėjimas, bus nustatoma ir sėkmės mokesčio dalis, kuri sumokama Valdymo įmonei ir nebėra grąžinama (toliau – Negražintina sėkmės mokesčio dalis). Skaičiuojant Negražintiną sėkmės mokesčio dalį, ji nustatoma taip, kad atitiktų investuotojams paskirstytų Bendrovės lėšų dalį procentais nuo Bendrovės GAV, kuri žinoma paskirstymo metu, t.y., Negražintina sėkmės mokesčio dalis proporcingai turi atitikti investuotojams paskirstomų Bendrovės lėšų dydį procentais nuo GAV.

Valdymo įmonei, jei tai bus nurodyta prospekte, bus mokamas ir vienkartinis platinimo mokesčiai. Platinimo mokesčiai nustatomas Valdymo įmonės sprendimu, tačiau jis negali būti didesnis nei 2 proc. nuo investuotojų į Bendrovę investuojamos sumos, tai yra, įstatinio Bendrovės kapitalo didinimo metu už pasirašytas akcijas investuotojų mokamos sumos ar į Bendrovę įnešto nepiniginio įnašo vertės. Jei platinimo mokesčiai bus taikomas, tai jis investuotojų bus mokamas pervedant apskaičiuotą platinimo mokesčio sumą į Bendrovę, kartu su atsiskaitymu už Bendrovės akcijas, tačiau už platinimo mokesčio sumą akcijos investuotojui nebus išleidžiamos, o platinimo mokesčio suma nebus įskaičiuojama į Bendrovės GAV. Platinimo mokesčiai bus išmokamas Valdymo įmonei pagal Valdymo įmonės Bendrovei pateiktą sąskaitą.

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

2.7. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir periodiškumas

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.

Finansinis turtas apima pinigus, pinigų ekvivalentus, gautinas sumas bei investicijas į dukterines įmones. 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.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.7. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir periodiškumas (tęsinys)

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. Investicijos į dukterines įmones finansinėse ataskaitose yra įvertinamos ir atvaizduojamos tikrąja verte.

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.

Investicinė bendrovė turi nustatytą veiklos laikotarpį (7 metai su galimybe pratęsti dar 2 metams), per kurį parduos turimas dukterines įmones, todėl jos yra vertinamos tikrąja verte.

Nuosavybės vertybiniai popieriai, kuriais reguliuojamose rinkose neprekiuojama, vertinami tokia tvarka:

- pagal nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą ir atitinkančio Bendrovės įstatuose nustatytus kriterijus, įvertinimą, jei nuo vertinimo praėjo ne daugiau kaip dvylika mėnesių ir jei po įvertinimo neįvyko įvykių, dėl kurių dabartinė rinkos kaina yra reikšmingai mažesnė ar didesnė nei vertintojo nustatytoji;
- jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti anksčiau minėtu metodu, vertinimas yra atliekamas konservatyviu nuosavybės principu, t. y., remiantis audituotomis (jeigu auditas privalomas) Bendrovės turimų bendrovių finansinėmis ataskaitomis, kuriose tokių bendrovių turtas atspindimas tikrąja verte. Nuosavybės vertybinių popierių verte yra laikoma finansinės atskaitomybės nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų nuosavybės vertybinių popierių skaičiaus ir padauginta iš Bendrovės turimų tos bendrovės vertybinių popierių skaičiaus. Esant neigiamam nuosavam kapitalui, yra laikoma, kad visa nuosavybės vertybinių popierių suma yra lygi vienam eurui. Nuosavybės vertybiniai popieriai yra vertinami ne rečiau kaip vieną kartą per dvylika mėnesių;
- jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti nė vienu iš anksčiau aprašytų metodų, vertinama pagal tikėtiną pardavimo kainą, nustatytą pagal parinktą vertinimo modelį, kuris finansų rinkoje yra visuotinai taikomas ir pripažintas.

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

Nekilnojamasis turtas (tiek tiesiogiai priklausantis Bendrovei, tiek priklausantis Bendrovės įsigytoms nekilnojamojo turto bendrovėms) yra vertinamas tikrąja verte bent kartą per metus.

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.

Bendrovės papildomi įsipareigojimai, kurių Bendrovė privalo laikytis iki obligacijų išpirkimo datos (2024 m. kovo 29 d.) yra tokie: Bendrovė negali turėti jokių skolinių įsipareigojimų trečioms šalims.

Bendrovė nevykdo investavimo į paskolas veiklos. Bendrovė gali skolinti savo turtą tik SPV. Bendrovei draudžiama garantuoti ar laiduoti savo turtu už kitų asmenų įsipareigojimus, tačiau Bendrovė gali garantuoti ir laiduoti savo turtu už SPV įsipareigojimus.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.8. 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 verstis 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 grynujų aktyvų vertę, tenkančią vienai Bendrovės akcijai.

2.9. Investicijų portfelio struktūra

Bendrovės investicijoms taikomi šie portfelio diversifikavimo reikalavimai:

- visą Bendrovės veiklos laikotarpį iki 10 procentų Bendrovės turto gali sudaryti laisvos lėšos, kurios laikinai gali būti investuojamos į indėlius ne ilgesniam kaip 12 mėnesių terminui, kuriuos pareikalavus galima atsiimti kredito įstaigoje, kurios buveinė yra Europos Ekonominės Erdvės valstybėje arba kitoje valstybėje, kurioje riziką ribojanti priežiūra yra ne mažiau griežta nei Europos Sąjungoje; taip pat bet kurios pasaulio valstybės vyriausybės ar bet kurioje pasaulio šalyje veikiančių įmonių investicinio reitingo skolos vertybinius popierius;

Bendrovės tiesioginės ir netiesioginės investicijos į nekilnojamąjį turtą gali sudaryti iki 100 proc. Bendrovės turto.

Bendrovės investavimo periodas (laikotarpis, kurio metu Bendrovė ieško jos investavimo strategiją atitinkančių objektų, į kuriuos būtų galima investuoti Bendrovės turtą, ir investuoja į atrinktus Bendrovės investavimo strategiją atitinkančius objektus) gali būti pradedamas Valdymo įmonės sprendimu, bet kuriuo metu po Lietuvos banko pritarimo Bendrovės įstatams bei atsiradus tinkamoms aplinkybėms, tačiau gali trukti ne ilgiau nei 4 metus nuo Lietuvos banko pritarimo Bendrovės įstatams dienos. Bendrovė sieks, kad pasibaigus investavimo periodui, Bendrovės turtą (tiesiogiai ir/arba netiesiogiai) sudarytų ne mažiau kaip 4 nekilnojamojo turto objektai.

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 terminas neviršija trijų mėnesių, 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.

2.11. 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 galibūti patikimai įvertinta. Atidėjiniai yra peržiūrimi kiekvieno balanso sudarymo dieną ir koreguojami, kad atspindėtų tiksliausias 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

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.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.12. Pelno mokestis (tęsinys)

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. Atidėtasis 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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo 12 straipsnio reikalavimais pelno mokestis Bendrovei nėra taikomas. Kolektyvinio investavimo subjektų pajamos, įskaitant dividendus ir kitą paskirstytą pelną, yra laikomos neapmokestinamosiomis pajamomis.

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.

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.

2.15. 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 Apskaitos principai (tęsinys)

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turtą 625 tūkst. eurų. 737 tūkst. eurų trumpalaikių įsipareigojimų sudarė išplatintos obligacijos, kurių išpirkimo terminas buvo 2024 m. kovo 29 d. Šios obligacijos buvo sėkmingai išpirktos iš gautų akcininkų įnašų įstatinio kapitalo didinimui, kurie sudarė 1,4 mln. eurų.

Vadovybė planuoja ir toliau dirbti pelningai ir 2024 m. uždirbti pelną, ir tiki, kad Fondas ateityje uždirbs pakankamai pajamų bei pinigų srautą, kad galėtų vykdyti savo veiklą ir padengti įsipareigojimus, todėl šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo prielaida.

3 Ilgalaikis finansinis turtas

	Investicijos į įmonių grupės įmones	Paskolos įmonių grupės įmonėms	Iš viso
2023 m. sausio 1 d. likutis	-	-	-
Įsigijimai	3.629	-	3.629
Suteiktos paskolos (8 pastaba)	-	250	250
Grąžintos paskolos su palūkanomis	-	-	-
Sukauptos paskolų palūkanos	-	1	1
Tikrosios vertės pokytis (7 pastaba)	960	-	960
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	4.589	251	4.840

4 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo apribojimo piniginėms lėšoms.

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

Rodikliai	2023 m. gruodžio 31 d.	2023 m. liepos 18 d.	2023 m. vasario 13 d.
Grynujų aktyvų vertė (GAV), eurais	3.764.086	1.580.037	-
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	3.017.450	1.692.500	-
Investicinio vieneto (akcijos) vertė, eurais	1,2474	0,9336	-

Grynujų aktyvų vertė yra lygi nuosavam kapitalui.

2023 m. Bendrovės įstatinis kapitalas padidėjo 3 017 450 eurų.

2023 m. Bendrovė savų akcijų įsigijusi nebuvo.

6 Investicijų portfelio struktūra

Investicijų pasiskirstymas	2023 m. gruodžio 31 d.		2022 m. gruodžio 31 d.	
	Rinkos vertė, Eur	Grynųjų aktyvų dalis, %	Rinkos vertė, Eur	Grynųjų aktyvų dalis, %
Pagal investavimo objektus				
Investicijos į įmonės grupių įmones:	4.589	91,72	-	-
UAB „Savanorių 18“, 88 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 304118472	4.224	84,43	-	-
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	365	7,29	-	-
Paskolos įmonių grupės įmonėms:	250	5,00	-	-
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	250	5,00	-	-
Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos:	1	0,02	-	-
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	1	0,02	-	-
Pinigai:	163	3,26	-	-
AB „Šiaulių bankas“	163	3,26	-	-
Iš viso:	5.003	100	-	-
Pagal valiutas				
EUR	5.003	100	-	-
Iš viso:	5.003	100	-	-
Pagal geografinę zoną				
Lietuva	4.387	87,69	-	-
Latvija	616	12,31	-	-
Iš viso:	5.003	100	-	-

2023 m. gruodžio 14 d. buvo pasirašyta paskolos sutartis tarp SIA „Verde Development“ ir UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“. 2023 m. gruodžio 31 d. likusi negražinta paskolos suma buvo 250 000 eurų, palūkanos sudarė 1 048 eurus. Paskolos ir palūkanų grąžinimo terminas yra 2027 m. gruodžio 31 d., taikoma palūkanų norma yra 9 proc.

Bendrovės investicijos gali sudaryti iki 100 proc. Bendrovės viso turto, tačiau visas įsigyjamas nekilnojamas turtas turi būti įsigyjamas su nuosavybės teise į žemę arba ilgalaikės žemės nuomos sutartimis. Atsižvelgiant į šią sąlygą, 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė laikėsi investavimo išskaidymo rizikos.

7 Investicijų vertės pokytis per ataskaitinį laikotarpį dėl jų įsigijimo, pardavimo ar išpirkimo ir tikrosios vertės pasikeitimo

Investicijos	Pokytis (2023-02-13 – 2023-12-31)					
	Likutis 2023-02-13	Įsigyta	Parduota (išpirkta)	Vertės padidėjimas	Vertės sumažėjimas	Likutis 2023-12-31
Investicijos į įmonių grupės įmones:	-	3.629	-	960	-	4.589
UAB „Savanorių 18“, 88 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 304118472	-	3.626	-	598	-	4.224
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	-	3	-	362	-	365

Per 2023 m. Bendrovė įsigijo dviejų įmonių nuosavybės vertybinius popierius:

- UAB „Savanorių 18“, įmonės kodas 304118472, registracijos adresas Upės g. 21-1, Vilnius – pastatytas ir pilnai išnuomotas verslo centras Vilniuje;
- SIA VERDE DEVELOPEMNT, įmonės kodas 40203395348, registracijos adresas Rigas iela 25C, Valmiera, Ryga – žemės sklypas esantis adresu Hanzas iela 14I, 14F, Rygoje, kuriame bus vystomas verslo centras.

2023 m. gruodžio 31 d. investicijų į nekilnojamąjį turtą rinkos vertė buvo nustatyta, remiantis nepriklausomų turto vertintojų UAB „Newsec valuations“ (UAB „Savanorių 18“) ir Colliers International Advisors (SIA VERDE DEVELOPMENT), turinčių tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, atliktais vertinimais. Bendrovė grynųjų aktyvų vertę skaičiuoja ne tik įvykus tam tikriems įvykiams pagal įstatus, bet ir kiekvieną mėnesio paskutinę dieną, todėl investicijų rinkos vertė taip pat buvo nustatoma, remiantis nuosavybės principu, t.y., remiantis teisės aktų nustatyta tvarka sudarytomis Bendrovės turimų bendrovių finansinėmis ataskaitomis, kuriose tokių bendrovių turtas atspindimas tikrąja verte. Tokiu atveju nuosavybės vertybinių popierių vertė yra laikoma nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų nuosavybės vertybinių popierių skaičiaus ir padauginta iš Bendrovės turimų tos bendrovės vertybinių popierių skaičiaus.

UAB „Savanorių 18“ 2023 m. gruodžio 31 d. investicinės vertės padidėjimą įtakojo geresni nei tikėtasi indeksacijos rezultatai, kurie siekė apie 3,5 proc.

SIA VERDE DEVELOPMENT investicinės vertės didėjimas fiksuojamas dėl to, kad sklypas buvo įsigytas žemiau rinkos kainos.

Bendrovės turimų investicijų vertės padidėjimas apskaitytas Pelno (nuostolių) ataskaitos Pelno dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo straipsnyje, o sumažėjimas – Nuostolių dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo straipsnyje.

8 Paskolintos lėšos

Paskolos gavėjas	Likutis 2022-12-31	Paskolos gavimai per 2023 m.	Paskolos grąžinimai per 2023 m.	Palūkanų norma	Priskaičiuotos palūkanos 2023-01-01 – 2023-12-31	Grąžinimo data	Likutis 2023-12-31
SIA VERDE DEVELOPMENT	-	250	-	9 %	1	2027-12-31	251
Iš viso:	-	250	-	-	1	-	251

2023 m. gruodžio 14 d. buvo pasirašyta paskolos sutartis tarp SIA VERDE DEVELOPMENT ir UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“. Maksimalus suteikiamos paskolos limitas yra 1 000 000 eurų. Paskolos ir palūkanų grąžinimo terminas yra 2027 m. gruodžio 31 d., taikoma palūkanų norma yra 9 proc.

9 Kapitalas

Pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei ½ jos įstatinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykdė šį reikalavimą.

10 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 pasieks 10 proc. įstatinio kapitalo.

2023 m. gruodžio 31 d. 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 ½ įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio ir Bendrovė 2023 m. uždirbo pelną, akcininkams bus siūloma nepaskirstytą pelną perkelti į kitus finansinius metus.

11 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2023 m. gruodžio 31 d.
Valdymo įmonei priskaičiuotas sėkmės mokestis	85
Paskolos iš susijusių įmonių su palūkanomis	365
VISO:	450

Kaip aprašyta 2.6 pastaboje, iš Bendrovės turto Valdymo įmonei yra mokamas sėkmės mokestis, jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija 7 proc. Tokiu atveju, 15 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras, skiriama Valdymo įmonei. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui arba gali būti išmokėtas kaip avansas 50 proc. nuo sėkmės mokesčio sumos. 2023 m. gruodžio 31 d. sėkmės mokesčio avanso nebuvo išmokėta.

2023 m. gegužės 8 d. Bendrovė ir UAB „Savanorių 18“ sudarė paskolos sutartį, kurios pagrindu UAB „Savanorių 18“ suteikė 354 tūkst. eurų paskolą, taikant fiksuotas 5 proc. metines palūkanas. Paskolos grąžinimo terminas yra 2027 m. gruodžio 31 d. Likusi negrąžinta paskolos suma 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 354 000 eurų, sukauptos palūkanos – 11 036 eurai.

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad bendra Bendrovės įmonių grupės finansinė skola nebus didesnė kaip 80 proc. 2023 m. gruodžio 31 d. bendra Bendrovės įmonių grupės skola buvo 5 650 182 eurai, bendras Bendrovės įmonių grupių turtas – 11 846 077 eurai. Apskaičiuotas rodiklis 2023 m. gruodžio 31 d. atitinkamai yra 47,70 proc. (2.7 pastaba).

Bendrovė patvirtina, kad per 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.

12 Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2023 m. gruodžio 31 d.
Trumpalaikės obligacijos	737
Mokėtinos palūkanos už obligacijas	19
Valdymo įmonei mokėtinos sumos	11
Kitos per vienerius metus mokėtinos sumos	12
VISO:	779

Per vienerius metus mokėtinoms sumoms, įskaitant susijusioms šalims mokėtinas sumas, netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų išskyrus mokėtinas palūkanas už obligacijas – jų padengimo terminas yra 90 dienų.

2023 m. kovo 16 d. Bendrovė ir AB „Šiaulių bankas“ sudarė obligacijų platinimo sutartį, kurios pagrindu buvo išplatinta 2 000 vnt. obligacijų, kurių vienos nominali vertė 1 000 Eur. Obligacijų trukmė 1 metai, mokant 10 proc. metines palūkanas. Anksčiau termino Bendrovė jau yra išpirkusi 1 263 vnt. obligacijų ir sumokėjusi 136 tūkst. sukaupusių palūkanų.

13 Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsnio pavadinimas	2023 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos audito sąnaudos	9
Sukauptos depozitoriumui mokėtinos sumos	1
VISO:	10

14 Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2023 m. vasario 13 d. – 2023 m. gruodžio 31 d.
Obligacijų palūkanos	142
Paskolų iš susijusių šalių palūkanos	11
VISO:	153

15 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2023 m. vasario 13 d. – 2023 m. gruodžio 31 d.
Konsultacinės sąnaudos	24
Kitų įmonių paslaugų sąnaudos	23
Reklamos paslaugos	5
Finansinių institucijų paslaugos	5
Draudimo sąnaudos	1
VISO:	58

16 Investicijų grąža

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis, Eur	0,3138			-
Metinė bendroji investicijų grąža	78.03%			-
Metinė grynoji investicijų grąža	71.08%			-

Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis yra skaičiuojamas nuo licencijos verstinis investicine veikla gavimo, t. y., nuo 2023 m. liepos 18 d., kur vienos akcijos vertė buvo 0,9336 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 srautai, ir koks buvo tų srautų dydis (išsamesnis grąžos skaičiavimas paaiškinamas 2.6 pastaboje).

17 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);
- Bendrovės valdomos įmonės;
- Kitos SBA Grupės įmonės.

17 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

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

2023 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai (sukauptos paskolų palūkanos)	Gautinos sumos (suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis)	Pirkimai (sukauptos paskolų palūkanos)	Mokėtinos sumos	Gauti dividendai
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	113*	-	-	-	96*	-
Bendrovės valdomos įmonės	-	1	251	11	365**	-
Kitos SBA Grupės įmonės	-	-	-	-	-	-
VISO:	28	1	251	11	376	-

*Per 2023 m. Valdymo įmonei sukauptas mokėtinas sėkmės mokestis apskaitytas pelno (nuostolio) ataskaitoje sudarė 85 tūkst. eurų, mokėtina suma apskaityta kaip įsipareigojimas – 85 tūkst. eurų.

**Gautos paskolos su sukauptomis palūkanomis.

18 Poataskaitiniai įvykiai

2024 m. kovo 29 d. likusi obligacijų suma 737 tūkst. eurų ir sukauptos palūkanos, kurios buvo išplatintos pagal 2023 m. kovo 16 d. obligacijų platinimo sutartį su AB „Šiaulių bankas“, buvo pilnai išpirktos.

2024 m. kovo 13 d. Bendrovė padidino įstatinį kapitalą 1 095 959 eurais.

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

Kitų reikšmingų įvykių po balanso dienos Bendrovėje nebuvo.

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ 2023 M. METINIS PRANEŠIMAS

BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2023 m. vasario 13 d. 2023 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 3.017.450 eurų, padalintų į 3.017.450 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 33,14 proc. valdė UAB TABA Invest, 21,67 proc. valdė Rytis Arbačiauskas. 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. 2023 m. liepos 18 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.

Bendrovės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų apžvalga

Per 2023 m. Bendrovė uždirbo 587 tūkst. eurų grynojo pelno.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas sudarė 5.003 tūkst. eurų.

2023 m. liepos 18 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 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, rinkdami 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 antikorupcijos ir aplinkosaugos standartų. SBA grupė ir jai priklausančios įmonės, vadovaujasi SBA grupės verslo kultūros kodeksu, kuriame įtvirtinti visų darbuotojų skaidrios veiklos, verslo etikos ir antikorupcinio 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), kuriais SBA Grupės įmonių darbuotojai ir/ar verslo partneriais gali pateikti informaciją apie galimus korupcijos atvejus.

Bendrovė 2023 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

2023 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 18 pastaboje.

Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

Bendrovė toliau tęs savo veiklą ir sieks ilgalaikio gražos akcininkams augimo. 2024 m. bus siekiama didinti Bendrovės įstatinį kapitalą ir investuoti į naujų objektų įsigijimą.

Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

2023 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 bei UAB „SBA Competence and Service Center“ į/k 304960328, adresas Upės g. 23, Vilnius valdybos pirmininkė. 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.

Valdymo įmonės „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Mindaugas Liaudanskas

2024 m. gegužės 30 d.