

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS  
ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS, PATEIKIAMOS KARTU SU VADOVYBĖS ATASKAITA

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA  
EUROPEAN OFFICE FUND“, 306246129, Upės g. 21-1, Vilnius

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

## TURINYS

<b>Pelno (nuostolių) ataskaita</b>	-----	<b>3</b>
<b>Balansas</b>	-----	<b>4-5</b>
<b>Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita</b>	-----	<b>6-7</b>
<b>Pinigų srautų ataskaita</b>	-----	<b>8</b>
<b>Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas</b>	-----	<b>9-22</b>
<b>Vadovybės ataskaita</b>	-----	<b>23-24</b>

**2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**

2025 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2026 m. sausio 30 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		<b>1.676</b>	<b>795</b>
1.1.	Palūkanų pajamos	12	381	69
1.2.	Dividendai		625	-
1.3.	Nuomos pajamos		-	-
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	7	670	726
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		<b>1.087</b>	<b>89</b>
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	7	1.087	89
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)		589	706
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		<b>167</b>	<b>172</b>
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	15	101	114
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		11	6
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		-	-
4.4.	Audito sąnaudos		19	33
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	13	36	19
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS		<b>15</b>	<b>40</b>
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		<b>407</b>	<b>494</b>
8.	PELNO MOKESTIS		-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		<b>407</b>	<b>494</b>

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)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“, 306246129, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**BALANSAS**

2025 m. gruodžio mėn. 31 d.

2026 m. sausio 30 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	<b>TURTAS</b>			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		<b>14.635</b>	<b>7.204</b>
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		<b>14.635</b>	<b>7.204</b>
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones	6, 7	7.806	5.226
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.	Terminuotiieji indėliai		-	-
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos	8	6.829	1.978
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms		6.400	1.920
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		429	58
3.8.3.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.8.4.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.5.	Kitos po vienu 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		<b>78</b>	<b>32</b>
1.	ATSARGOS		-	-
1.1.	Sumokėti avansai		6	-
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.	Terminuotiieji 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, 6	<b>72</b>	<b>32</b>
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>14.714</b>	<b>7.237</b>

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“, 306246129, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	5	13.735	6.614
1.	KAPITALAS	9	9.718	4.851
1.1.	Pasirašytasis kapitalas	1	9.718	4.945
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	(94)
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		2.529	682
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
4.	REZERVAI		54	29
4.1.	Privalomasis	10	54	29
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		1.434	1.052
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		407	494
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		1.027	558
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		961	610
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	11	947	590
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-	-
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		953	471
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
1.9.	Kitos po vieno metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		(6)	119
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		14	20
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-	-
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		12	9
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		2	11
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.	SUKAPTOS SAŃAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		18	13
	<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>14.714</b>	<b>7.237</b>

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys  
(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

**2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA**

2025 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2026 m. sausio 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	3.017	160	-	-	-	-	587	3.764
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje</b>	<b>3.017</b>	<b>160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>587</b>	<b>3.764</b>
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	494	494
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	29	-	-	-	(29)	-
10. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	1.834	522	-	-	-	-	-	2.356
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje</b>	<b>4.851</b>	<b>682</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.052</b>	<b>6.614</b>

(tęsinys kitame puslapyje)

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“, 306246129, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(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)	-	-	-	-	-	-	407	407
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Sudaryti rezervai	-	-	25	-	-	-	(25)	-
20. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus (1 pastaba)	4.867	1.847	-	-	-	-	-	6.714
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje</b>	<b>9.718</b>	<b>2.529</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.434</b>	<b>13.735</b>

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)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**

2025 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2026 m. sausio 30 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eurais

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		40	11
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		-	-
1.1.2.	Gautos palūkanos	12	10	11
1.1.3.	Gauti dividendai		30	-
1.1.4.	Gauti nuompinigiai		-	-
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos			
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(7.777)	(1.809)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai		-	-
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(300)	(139)
1.2.3.	Kitos išmokos	8	(7.477)	(1.670)
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		<b>(7.737)</b>	<b>(1.798)</b>
2.	<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas		6.714	2.356
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas		-	-
2.3.	Išmokos iš pelno		-	-
2.4.	Gauta paskolų	11	1.063	185
2.5.	Grąžinta paskolų	11	-	(100)
2.6.	Sumokėta palūkanų		-	(37)
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		-	-
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	(737)
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		<b>7.777</b>	<b>1.667</b>
3.	<b>Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui</b>		-	-
4.	<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>40</b>	<b>(131)</b>
5.	<b>Pinigai laikotarpio pradžioje</b>		<b>32</b>	<b>163</b>
6.	<b>Pinigai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>72</b>	<b>32</b>

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)

Andrius Barštys

(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, Bulgarijos Respublikos, Rumunijos Respublikos ir kt.) nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į administracinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovė investuoja tiek į ankstyvos vystymo stadijos, t. y., dar statomus, tiek ir į jau užbaigtus nekilnojamojo turto objektus.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 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.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

<b>Akcininkas</b>	<b>2025 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %</b>	<b>2024 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %</b>
Multi asset selection fund	15,17	-
TABA Invest, UAB	10,29	20,22
Rytis Arbačiauskas	6,73	13,22
Smulkieji akcininkai	67,81	66,56
<b>Iš viso:</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą atitinkamai sudarė 9.718.527 eurai ir 4.945.316 eurų, padalintų į 9.718.527 ir 4.945.316 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. 2025 m. gruodžio 31 d. visos akcijos buvo pilnai apmokėtos. 2024 m. gruodžio 31 d. pilnai apmokėtų akcijų buvo 4.874.067 vnt., kas sudarė 4.874.067 eurus (5 pastaba).

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė valdė šias dukterines įmones:

<b>Bendrovė</b>	<b>Šalis</b>	<b>Valdomų akcijų dalis (proc.) 2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>Valdomų akcijų dalis (proc.) 2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>Pagrindinė veikla</b>
UAB „Savanorių 18“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
SIA VERDE DEVELOPMENT	Latvija	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma

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

## **1 Bendroji informacija (tęsinys)**

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2026 m. sausio 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 2025 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

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

Bendrovė taip pat ruošia konsoliduotas finansines ataskaitas už 2025 m. pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus. Su šiomis ataskaitomis galima susipažinti Bendrovės buveinėje adresu Upės g. 21, Vilnius.

### **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 nekilnojamojo turto 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.

#### 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

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.4. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

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 modifikuotas finansinės trukmės dydį bei gali būti taikomos išvestinės apsidraudimo priemonės. Rizika dėl padidintos palūkanų normos ir priimtų paskolų aptarnavimo pabrangimo, dėl ko būtų patirta nuostolių, valdoma griežtai laikantis galimo priimti 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 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.

#### 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).

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

### **2.4. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)**

#### 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 galiojančią 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 mokesį 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.

Sėkmės mokestis 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:

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

- 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 mokestis, 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 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.

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 – Negrąžintina sėkmės mokesčio dalis). Skaičiuojant Negrąžintiną sėkmės mokesčio dalį, ji nustatoma taip, kad atitiktų investuotojams paskirstytų Bendrovės lėšų dalį procentais nuo Bendrovės GAV, kuri žinoma paskirstymo metu, t. y., Negrąžintina 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 mokestis. Platinimo mokestis 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 mokestis 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 mokestis bus išmokamas Valdymo įmonei pagal Valdymo įmonės Bendrovei pateiktą sąskaitą.

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

### 2.7. 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.

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.

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

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

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 vidutinės 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.

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.

### **2.8. 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

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

### **2.8. Akcijų vertės nustatymo taisyklės (tęsinys)**

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 atsimiti 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 turta, 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 turta (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.

### **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. 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.

### **2.13. 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)

### 2.14. 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.

### 2.15. 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.

### 2.16. 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.

### 2.17. Tarpusavio užskaitos

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

### 2.18. Veiklos tęstinumas

Vadovybė planuoja tęsti vykdomus projektus ir laikytis numatytos strategijos bei toliau dirbti pelningai, 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	Suteiktos paskolos ir gautinos sumos iš grupės įmonių	Iš viso
2025 m. sausio 1 d. likutis	5.226	1.978	7.204
Įsigijimai (įstatinio kapitalo didinimas)	2.997	-	2.997
Suteiktos paskolos (8 pastaba)	-	7.477	7.477
Grąžintos paskolos su palūkanomis (užskaita)	-	(2.997)	(2.997)
Sukauptos paskolų palūkanos	-	371	371
Tikrosios vertės pokytis (7 pastaba)	(417)	-	(416)
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	7.806	6.829	14.635

**2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**4 Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke.

2025 m. ir 2024 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	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. liepos 18 d.
Grynujų aktyvų vertė (GAV), eurais	13.734.448	6.613.900	1.580.037
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	9.718.527	4.874.067	1.692.500
Investicinio vieneto (akcijos) vertė, eurais	1,4132	1,3570	0,9336

Grynujų aktyvų vertė lygi nuosavam kapitalui.

2025 m. Bendrovės įstatinis kapitalas padidėjo 4 773 211 eurų (2024 m. įstatinis kapitalas padidėjo 1 927 866 eurais). 2025 m. visas įstatinis kapitalas buvo pilnai apmokėtas. 2024 m. gruodžio 31 d. įstatinio kapitalo neapmokėta dalis sudarė 71 249 eurus. Įstatinis kapitalas didinamas išleidžiant naujas akcijas.

2025 m. ir 2024 m. Bendrovė savų akcijų įsigijusi nebuvo.

**6 Investicijų portfelio struktūra**

Investicijų pasiskirstymas	2025 m. gruodžio 31 d.		2024 m. gruodžio 31 d.	
	Rinkos vertė, Eur	Grynujų aktyvų dalis, %	Rinkos vertė, Eur	Grynujų aktyvų dalis, %
<b>Pagal investavimo objektus</b>				
<b>Investicijos į įmonės grupių įmones:</b>	<b>7.806</b>	<b>53,08</b>	<b>5.226</b>	<b>72,23</b>
UAB „Savanorių 18“, 88 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 304118472	4.415	30,02	4.640	64,13
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	3.391	23,06	586	8,10
<b>Paskolos įmonių grupės įmonėms:</b>	<b>6.400</b>	<b>43,51</b>	<b>1.920</b>	<b>26,53</b>
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	6.400	43,51	1.920	26,53
<b>Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos:</b>	<b>429</b>	<b>2,92</b>	<b>58</b>	<b>0,80</b>
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	429	2,92	58	0,80
<b>Pinigai:</b>	<b>72</b>	<b>0,49</b>	<b>32</b>	<b>0,44</b>
AB „Artea bankas“	72	0,49	32	0,44
<b>Iš viso:</b>	<b>14.708</b>	<b>100</b>	<b>7.236</b>	<b>100</b>
<b>Pagal valiutas</b>				
EUR	14.708	100	7.236	100
<b>Iš viso:</b>	<b>14.708</b>	<b>100</b>	<b>7.236</b>	<b>100</b>

## 6 Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)

Pagal geografinę zoną				
Lietuva	4.487	30,51	4.672	64,57
Latvija	2.564	69,49	2.564	35,43
<b>Iš viso:</b>	<b>14.708</b>	<b>100</b>	<b>7.236</b>	<b>100</b>

Iš įmonių grupės įmonių gautinas sumas sudaro palūkanos už suteiktas paskolas, kurių mokėjimo terminas sutampa su paskolų.

2023 m. gruodžio 14 d. buvo pasirašyta paskolos sutartis tarp SIA „Verde Development“ ir UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. likusi negrąžinta paskolos suma atitinkamai buvo 6 400 000 eurų ir 1 920 000 eurų, palūkanos atitinkamai sudarė 428 867 eurus ir 58 112 eurų. 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 nekilnojamasis turtas turi būti įsigyjamas su nuosavybės teise į žemę arba ilgalaikės žemės nuomos sutartimis. Atsižvelgiant į šią sąlygą, 2025 m. ir 2024 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 (2025-01-01 – 2025-12-31)					
	Likutis 2025-01-01	Įsigyta	Parduota (išpirkta)	Vertės padidėjimas	Vertės sumažėjimas	Likutis 2025-12-31
<b>Investicijos į įmonių grupės įmones:</b>	<b>5.226</b>	<b>2.997</b>	-	<b>670</b>	<b>(1.087)</b>	<b>7.806</b>
UAB „Savanorių 18“, 88 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 304118472	<b>4.640</b>	-	-	370	(595)	<b>4.415</b>
SIA VERDE DEVELOPMENT, 3 000 000 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	<b>586</b>	2.997	-	300	(492)	<b>3.391</b>

2025 m. rugpjūčio 26 d. vienintelio akcininko sprendimu buvo nuspręsta padidinti SIA VERDE DEVELOPMENT įstatinį kapitalą išleidžiant 2 997 200 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė 1 euras. Akcijų apmokėjimas priešpriešinių reikalavimų būdu buvo užskaitytas su SIA VERDE DEVELOPMENT paskola.

2025 m. ir 2024 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 verte 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“ 2025 m. gruodžio 31 d. investicinės vertės padidėjimui įtaką darė nuomos kainos indeksacija, kuri siekė apie 2,1 proc. Vertės sumažėjimą įtakėjo didesnės veiklos sąnaudos.

2025 m. gruodžio 31 d. SIA VERDE DEVELOPMENT faktiškai atliktų investicijų suma buvo didesnė nei vertintojų vertinime numatytas vertės padidėjimas, todėl bendrai buvo fiksuojamas vertės sumažėjimas.

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

Investicijos	Pokytis (2024-01-01 – 2024-12-31)					
	Likutis 2024-01-01	Įsigyta	Parduota (išpirkta)	Vertės padidėjimas	Vertės sumažėjimas	Likutis 2024-12-31
Investicijos į įmonių grupės įmones:	4.589	-	-	726	(89)	5.226
UAB „Savanorių 18“, 88 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 304118472	4.224	-	-	416	-	4.640
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	365	-	-	310	(89)	586

UAB „Savanorių 18“ 2024 m. gruodžio 31 d. investicinės vertės padidėjimui įtaką darė nuomos kainos indeksacija, kuri siekė apie 1,6 proc.

2024 m. gruodžio 31 d. 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 2024-12-31	Paskolos suteikimai per 2025 m.	Paskolos grąžinimai per 2025 m.	Užskaitos	Palūkanų norma	Priskaičiuotos palūkanos per 2025 m.	Gražinimo data	Likutis 2025-12-31
SIA VERDE DEVELOPMENT	1.978	7.477	-	(2.997)	9 %	371	2027-12-31	6.829
Iš viso:	1.978	7.477	-	(2.997)	-	371	-	6.829

Nustatyti maksimalūs skolinimo limitai 2025 m. gruodžio 31 d. tarp Bendrovės ir:

- SIA „VERDE DEVELOPMENT“ – 15 000 000 eurų.

Paskolos gavėjas	Likutis 2023-12-31	Paskolos suteikimai per 2024 m.	Paskolos grąžinimai per 2024 m.	Užskaitos	Palūkanų norma	Priskaičiuotos palūkanos per 2024 m.	Gražinimo data	Likutis 2024-12-31
SIA VERDE DEVELOPMENT	251	1.670	-	-	9%	57	2027-12-31	1.978
Iš viso:	251	1.670	-	-	-	57	-	1.978

Nustatyti maksimalūs skolinimo limitai 2024 m. gruodžio 31 d. tarp Bendrovės ir:

- SIA „VERDE DEVELOPMENT“ – 2 000 000 eurų.

**9 Kapitalas**

Pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei ½ jos įstatinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykė 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.

2025 m. akcininkų sprendimu buvo atlikti pervedimai į privalomąjį rezervą už 2024 m., kurie sudarė 5 proc. grynojo pelno – 24.678 eurus. 2024 m. akcininkų sprendimu buvo atlikti pervedimai į privalomąjį rezervą už 2023 m., kurie sudarė 5 proc. grynojo pelno – 29.329 eurus. 2025 m. Bendrovė uždirbo pelno ir pervedimai į privalomąjį rezervą bus atliekami akcininkams priėmus sprendimą dėl pelno paskirstymo.

### 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 2025 m. uždirbo pelną, akcininkams bus siūloma nepaskirstytą pelną perkelti į kitus finansinius metus.

## 11 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

<b>Straipsnio pavadinimas</b>	<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>
Valdymo įmonei priskaičiuotas sėkmės mokestis	(6)	119
Paskolos iš susijusių įmonių su palūkanomis	953	471
<b>VISO:</b>	<b>947</b>	<b>590</b>

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. 2025 m. sėkmės mokesčio avanso buvo išmokėta 59 558 eurai. Kadangi 2025 m. gruodžio 31 d. sukauptas sėkmės mokestis sudarė 53 596 eurus, o avansu išmokėtas sėkmės mokestis negali sudaryti daugiau kaip 50 proc. viso sukaupto sėkmės mokesčio metų pabaigai, tai Valdymo įmonė 2026 m. sausio 22 d. grąžino dalį avansu gauto sėkmės mokesčio (16 pastaba). 2024 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 fiksuotą 5 proc. metines palūkanas. Paskolos grąžinimo terminas yra 2027 m. gruodžio 31 d. Likusi negrąžinta paskolos suma 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 439 tūkst. eurų, sukauptos palūkanos – 32 tūkst. eurų. 2025 m. birželio 9 d. visa likusi negrąžinta suma 552 tūkst. eurų ir sukauptos palūkanos 43 tūkst. eurų buvo užskaityta priešpriešinių reikalavimų įskaitymo sutartimi.

2025 m. gruodžio 9 d. Bendrovė ir UAB „Savanorių 18“ sudarė naują paskolos sutartį, kurios pagrindu UAB „Savanorių 18“ esant poreikiui gali suteikti paskolą iki 1 250 tūkst. eurų. Paskolai taikomos 5 proc. fiksuotos metinės palūkanos. Galutinis paskolos grąžinimo terminas yra 2027 m. gruodžio 31 d. 2025 m. gruodžio 31 d. negrąžintos paskolos likutis sudarė 950 tūkst. eurų, palūkanos – 3 tūkst. eurų.

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad Bendrovės finansinė skola nebus didesnė kaip 80 proc. Bendrovės turto. 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės skola buvo 952 993 eurai (2024 m. gruodžio 31 d. – 470 602 eurai) ir sutarties sąlygų buvo laikomasi.

Bendrovė yra išdavusi garantiją AS Rietumu Banka (Latvija) už dukterinę įmonę Verde Development SIA ir yra įsipareigojusi:

- Iki 2026 m. birželio 30 d. padidinti dukterinės įmonės Verde Development SIA įstatinį kapitalą 3 400 000 EUR suma arba šią sumą paskolinti Verde Development SIA padidinant bankui subordinuotos paskolos sumą;
- Bendrovė įsipareigojo padengti verslo centro VERDE C etapo statybų biudžeto viršijimą, jei toks būtų ir Verde Development SIA negalėtų padengti šio padidėjimo iš savo pinigų srauto.

Bendrovė 2024 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 Palūkanų pajamos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Suteiktų paskolų susijusioms šalims palūkanos	371	58
Kitos palūkanos	10	11
<b>VISO:</b>	<b>381</b>	<b>69</b>

## 13 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Reklamos paslaugos	18	3
Konsultacinės sąnaudos	10	9
Kitų įmonių paslaugų sąnaudos	5	4
Draudimo sąnaudos	2	1
Finansinių institucijų paslaugos	1	2
<b>VISO:</b>	<b>36</b>	<b>19</b>

## 14 Investicijų grąža

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis, Eur	0,4796	0,4234	0,3138	-
Metinė bendroji investicijų grąža	9.23%	20.89%	78.03%	-
Metinė grynoji investicijų grąža	9.42%	19.05%	71.08%	-

Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis yra skaičiuojamas nuo licencijos verstitis 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).

## 15 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.

## 15 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. ir 2024 m. bei likučiai 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d.:

### 2025 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“	101*	-	-	-	12	-
Bendrovės valdomos įmonės	-	371	6.829	15	953**	625
Kitos SBA Grupės įmonės	1	-	-	-	-	-
<b>VISO:</b>	<b>116</b>	<b>57</b>	<b>1.978</b>	<b>21</b>	<b>599</b>	<b>-</b>

\*Valdymo įmonei mokėtinas valdymo mokestis apskaitytas pelno (nuostolio) ataskaitoje sudarė 167 tūkst. eurų. Per metus sukauptas mokėtinas sėkmės mokestis apskaitytas pelno (nuostolio) ataskaitoje sudarė (66) tūkst. eurų.

\*\*Mokėtinas sumas sudaro gautos paskolos su sukauptomis palūkanomis.

### 2024 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“	116*	-	-	-	128**	-
Bendrovės valdomos įmonės	-	57	1.978	21	471***	-
Kitos SBA Grupės įmonės	-	-	-	-	-	-
<b>VISO:</b>	<b>116</b>	<b>57</b>	<b>1.978</b>	<b>21</b>	<b>599</b>	<b>-</b>

\*Valdymo įmonei mokėtinas valdymo mokestis apskaitytas pelno (nuostolio) ataskaitoje sudarė 80 tūkst. eurų. Per metus sukauptas mokėtinas sėkmės mokestis apskaitytas pelno (nuostolio) ataskaitoje sudarė 34 tūkst. eurų.

\*\*Per 2024 m. Valdymo įmonei sukaupto mokėtino sėkmės mokesčio suma apskaityta kaip įsipareigojimas sudarė 119 tūkst. eurų.

\*\*\*Mokėtinas sumas sudaro gautos paskolos su sukauptomis palūkanomis.

## 16 Poataskaitiniai įvykiai

2026 m. sausio 22 d. Valdymo įmonė grąžino Bendrovei 32 760 eurų avansu gauto sėkmės mokesčio.

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“ 2025 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

### BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2023 m. vasario 13 d. 2025 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 9.718.527 eurais, padalinti į 9.718.527 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 15,17 proc. valdė Multi asset selection fund, 10,29 proc. valdė UAB TABA 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. 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 2025 m. Bendrovė uždirbo 407 tūkst. eurų grynojo pelno (494 tūkst. eurų 2024 m.).

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas sudarė 14.714 tūkst. eurų (7.237 tūkst. eurų 2024 m. gruodžio 31 d.).

2023 m. liepos 18 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 2025 m. ir 2024 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 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 2025 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų. Bendrovė 2025 m. gruodžio 31 d. savų akcijų neturėjo.**

**2025 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 16 pastaboje.

**Bendrovės veiklos planai ir prognozės.**

Bendrovė toliau tęs veiklą ir sieks ilgalaikio gražos akcininkams augimo. 2026 m. bus siekiama pritraukti papildomo kapitalo Bendrovės dukterinių įmonių vystomiems projektams bei naujų projektų įgyvendinimui ir tam pasitelkiant skolas ir nuosavybės vertybinius popierius. Bendrovės prioritetu ateinančiais metais išliks dukterinės įmonės Verde Development SIA vystomas verslo centro „Verde“ C ir D etapų projektas.

**Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.**

**2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė išvestinių finansinių priemonių neturėjo.**

**Bendrovės vadovo, valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos.**

Valdybos pirmininkas ir Valdymo įmonės direktorius (direktoriaus pareigas eina nuo 2025 m. gegužės 1 d.) 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 Luizė“, 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.

Iki 2025 m. balandžio 30 d. Mindaugas Liaudanskas ėjo Valdymo įmonės direktoriaus pareigas. Taip pat buvo valdybos pirmininkas įmonėje SIA „Verde Development“, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera. Taip pat ėjo 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 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, SBA Home US, Inc, į/k 33-1886150, adresas 251 Little Falls Drive, Wilmington 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 SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda, SBA Home US, Inc, į/k 33-1886150, adresas 251 Little Falls Drive, Wilmington, 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 bei AB Klaipėdos baldai, į/k 140656052, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda.

Valdymo įmonės „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2026 m. sausio 30 d.