

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

2025 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS,
PARENGTOS PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PATEIKIAMOS KARTU SU VADOVYBĖS ATASKAITA IR
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

TURINYS

Nepriklausomo auditoriaus išvada	-----	3-5
Pelno (nuostolių) ataskaita	-----	6
Balansas	-----	7-8
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	-----	9-10
Pinigų srautų ataskaita	-----	11
Aiškinamasis raštas	-----	12-25
Vadovybės ataskaita	-----	26-27

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS
BENDROVĖS UAB “CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND” AKCININKAMS

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės “CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND” (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusiu metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusiu metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius finansinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą, ir Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome 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 Įmonės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Su veiklos tęstinumu susijęs reikšmingas neapibrėžtumas

Atkreipiame dėmesį į finansinių ataskaitų 2.19 pastabą, kurioje nurodyta, kad Įmonės finansavimo sutartys baigs galioti 2026 m. birželio 29 d. ir turės būti gražinta 17 181 tūkst. EUR įsipareigojimų suma. Finansinių ataskaitų sudarymo dieną refinansavimo ar kitų alternatyvių finansavimo susitarimų nėra sudarytų. Kaip nurodyta 2.19 pastaboje, Įmonės gebėjimas įvykdyti šiuos įsipareigojimus priklauso nuo refinansavimo ar kitų finansavimo šaltinių užtikrinimo. Šie įvykiai ar sąlygos kartu parodo, kad reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, ir gali sukelti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Dėl šio dalyko savo nuomonės nemodifikuojame.

Kiti dalykai

Įmonės 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų finansines ataskaitas auditavo kitas auditorius, kuris 2025 m. balandžio 16 d. pareiškė nemodifikuotą nuomonę apie tokias finansines ataskaitas.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės 2025 m. vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

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

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

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

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius finansinę apskaitą ir finansinę atskaitomybę, ir 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 Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

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, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, 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 priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.

- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą 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 įmonės 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 išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

Grant Thornton Baltic UAB
Upės g. 21-1, Vilnius
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001513

Atestuotas auditorius
Darius Gliubicus¹
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000594
2026 m. balandžio 29 d.

¹ Elektroninis dokumentas yra pasirašytas elektroniniu parašu, turi tokią pat teisinę galią kaip ir pasirašytas rašytinis dokumentas ir yra leistina įrodinėjimo priemonė. Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2026 m. balandžio 29 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		2.630.544	4.385.857
1.1.	Palūkanų pajamos		13.692	90.225
1.2.	Dividendai		-	-
1.3.	Nuomos pajamos	14	495.907	-
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3	2.072.688	4.295.632
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	15	48.257	-
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		322.073	1.925
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3	690	-
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	16	321.383	1.925
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		2.308.471	4.383.932
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		462.748	878.485
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	17	56.341	458.786
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		25.000	25.000
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		15.000	137.580
4.4.	Audito sąnaudos		13.865	20.175
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	18	352.542	236.944
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	19	1.382.047	1.053.724
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		463.676	2.451.723
8.	PELNO MOKESTIS		-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		463.676	2.451.723

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

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2026 m. balandžio 29 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		28.324.148	24.323.429
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		15.619	23.429
2.	MATERIALUSIS TURTAS		28.326.529	24.300.000
2.1.	Investicinis turtas	3	28.200.000	24.300.000
2.1.1	Žemė		-	-
2.1.2	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas	4	126.529	-
3.	FINANSINIS TURTAS		-	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones		-	-
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones		-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
3.7.	Terminuoti į indėliai		-	-
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos		-	-
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms		-	-
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.3.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.8.4.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.5.	Kitos po vieno metų gautinos sumos		-	-
3.9.	Kitas ilgalaikis finansinis turtas		-	-
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas		-	-
4.2.	Kitas turtas		-	-
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		252.964	1.997.488
1.	ATSARGOS		18.041	11.136
1.1.	Sumokėti avansai		18.041	11.136
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		52.859	83.911
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	5	52.859	83.911
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	501.107
3.1.	Terminuoti į indėliai	6	-	501.107
3.2.	Pinigų rinkos priemonės		-	-
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai		-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
4.	PINIGAI	7	182.064	1.401.334
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		3.546	969
	TURTO IŠ VISO		28.598.658	26.321.886

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	8	10.723.229	10.259.553
1.	KAPITALAS	9	5.619.068	5.619.068
1.1.	Pasirašytasis kapitalas		5.619.068	5.619.068
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		1.083.437	1.083.437
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
4.	REZERVAI		138.011	15.425
4.1.	Privalomasis	10	138.011	15.425
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		3.882.713	3.541.623
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		463.676	2.451.723
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		3.419.037	1.089.900
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		17.853.239	16.062.333
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		340.016	15.136.582
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	11	-	14.779.566
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3.	Gauti avansai	12	187.539	48.854
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
1.9.	Kitos po vieno metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai	11	152.477	308.162
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		17.513.223	905.761
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	13, 2.19	17.180.987	7.112
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	13	19.046	15.910
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	13	313.190	882.739
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.	SUKAUPLOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		22.190	19.990
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		28.598.658	26.321.886

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 Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2026 m. balandžio 29 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	5.619.068	1.083.437	-	-	-	-	1.105.325	7.807.830
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	5.619.068	1.083.437	-	-	-	-	1.105.325	7.807.830
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	2.451.723	2.451.723
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	15.425	-	-	-	(15.425)	-
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	5.619.068	1.083.437	15.425	-	-	-	3.541.623	10.259.553

(tęsinys kitame puslapyje)

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	463.676	463.676
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Sudaryti rezervai	-	-	122.586	-	-	-	(122.586)	-
20. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	5.619.068	1.083.437	138.011	-	-	-	3.882.713	10.723.229

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)

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2026 m. balandžio 29 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eurais

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		1.639.345	517.654
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turą gauti pinigai		-	-
1.1.2.	Gautos palūkanos		14.798	89.119
1.1.3.	Gauti dividendai		-	-
1.1.4.	Gauti nuompinigiai		765.035	2.271
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		859.512	426.264
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(3.870.878)	(13.125.673)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai		(2.846.072)	(12.584.772)
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(742.640)	(540.901)
1.2.3.	Kitos išmokos		(282.166)	
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		(2.231.533)	(12.608.019)
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas		-	-
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų gražinimas		-	-
2.3.	Išmokos iš pelno		-	-
2.4.	Gauta paskolų	13	350.000	-
2.5.	Grąžinta paskolų		-	-
2.6.	Sumokėta palūkanų	19	(1.410.083)	(982.101)
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	11	2.072.346	14.736.211
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	-
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		1.012.263	13.754.110
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui		-	-
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(1.219.270)	1.146.091
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		1.401.334	255.243
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje		182.064	1.401.334

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. gruodžio 31 d. Aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ (toliau – Bendrovė, Investicinė bendrovė) yra 2019 m. birželio 25 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Žalgirio g. 114, Vilnius.

2022 m. liepos 21 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko leidimą Nr. V 2022/(1.160.E-9004)441-150 verstis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

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

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės grąžos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausančią turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje. Investicijos vykdomos nugriaunant esamus komplekso pastatus ir pastatant naują 10 410 kv. m. bendrojo ploto biurų pastatą, iš kurių 8 990 kv. m. yra nuomojamas biurų plotas, ir jį išnuomojant bei paroduodant jį iki Bendrovės likvidavimo ir išregistravimo. Pastato rekonstrukcija baigta 2026 m. sausio 29 d.

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

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), įregistruota 2016 m. gegužės 4 d., įmonės kodas 304234719, buveinės adresas Upės g. 21-1, Vilnius. 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas Valdymo įmonei išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą Nr. 03-118, suteikiantį teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus, veikiančius pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

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

Akcininkas	2025 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %	2024 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %
LTU Invest, UAB	46,24	46,24
Smulkieji akcininkai	53,76	53,76
Iš viso:	100,00	100,00

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą atitinkamai sudarė 5.619.068 eurais, padalinti į 5.619.068 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

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

Bendrovės 2025 m. finansinių ataskaitų auditą atliko audito įmonė UAB Grant Thornton Baltic, įmonės kodas 300056169, registruotos buveinės adresas Upės g. 21-1, Vilnius.

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2026 m. balandžio 29 d. Bendrovės akcininkai turi įstatymine 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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

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 srautai pinigų srautų ataskaitoje priskiriami pagrindinės veiklos srautams.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

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

2.3. Investavimo politika

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

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

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

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

2.4. Nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas yra pripažįstamas įsigijimo verte. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad Fondas gaus su šiuo turtu susijusią ekonominę naudą ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu metodu per numatytą naudingo tarnavimo laiką:

Kitas nematerialusis turtas	4 metai
-----------------------------	---------

Nematerialiojo turto sumažėjimas yra vertinamas, kai yra požymių, kad turtas gali būti nuvertėjęs.

2.5. Investicinis turtas

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

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

Bendrovės investicinio turto rinkos vertė gaunama iš ataskaitų, parengtų nepriklausomų turto vertintojų, turinčių pripažintą ir tinkamą profesinę kvalifikaciją bei nesenos patirties vertinant panašioje vietoje esantį ir panašios kategorijos turtą arba įvertinama, remiantis diskontuotais būsimaus pinigų srautais ar panašaus turto rinkos kaina.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.5. Investicinis turtas (tęsinys)

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

2.6. 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 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, todėl skolinimo sandorių rizikos nepatiria.

Rinkos rizika

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.6. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

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 nustatyti maksimaliu galimu prisiimti skolos lygiu, kuris yra ne didesnis kaip 80 proc. viso Bendrovės turto. Bendrovė prieš prisiimdama bet kokius skolinius įsipareigojimus tikrina atitikimą nustatytam rodikliui.

Likvidumo rizika

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

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

2.7. 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 oficialių 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.

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

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

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

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

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

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

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

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

2.9. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.10. Akcijų vertės nustatymo taisyklės

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

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

2.11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

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

2.12. 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 ištekliai, 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.

2.13. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

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

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

2.14. Užsienio valiutos

Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialių valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo balanso dieną yra apskaitomi pelno (nuostolių) 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 (nuostolių) ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitukusiais įvykiais. Toks

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.15. Turto vertės sumažėjimas (tęsinys)

atstatymas apskaitomas pelno (nuostolių) 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 (nuostolių) 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 (nuostolių) ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

2.16. Neapibrėžtumai

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

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

2.17. Poataskaitiniai įvykiai

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

2.18. Tarpusavio užskaitos

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

2.19. Veiklos tęstinumas

Bendrovė 2025 m. sausio mėnesį užbaigė vystyti naują verslo centrą „Sand Offices“ adresu Žalgirio g. 114, Vilnius. 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė buvo pasirašiusi patalpų nuomos sutartis dėl beveik 60 proc. nuomojamo ploto. Tęsimos aktyvios derybos su kitais potencialiais nuomininkais ir tikimasi likusias patalpas pilnai išnuomoti iki 2026 m. II ketvirčio pabaigos. Užimtumo didėjimas tiesiogiai teigiamai įtakoja Bendrovės finansinius rezultatus bei pinigų srautus.

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turtą 17,3 mln. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 1 mln. eurų). Didžiąją dalį trumpalaikių įsipareigojimų (16,8 mln. eurų) sudaro išplatintos obligacijos su sukauptomis palūkanomis, kurių išpirkimo terminas yra 2026 m. birželio 29 d. Pažymėtina, kad Bendrovės valdomo turto „Sand Offices“ vertė 2025 m. gruodžio 31 d. remiantis nepriklausomo turto vertintojo atliktu vertinimu buvo 28,2 mln. eurų ir buvo ženkliai didesnė nei Bendrovės įsipareigojimai.

Valdymo įmonės vadovybė yra pradėjusi derybas su keletu komercinių bankų dėl finansavimo suteikimo Bendrovei ir įsipareigojimų pagal išleistas obligacijas refinansavimo. Šių finansinių ataskaitų dieną yra gauti keli neįsipareigojantys finansavimo pasiūlymai iš skirtingų finansų institucijų, dėl kurių tinkamumo ir sąlygų bus sprendžiama artimiausiu metu. Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovės finansiniai įsipareigojimai sudaro tik apie 60 proc. nuo Bendrovės valdomo investicinio turto vertės ir tai, kad Valdymo įmonė turi didelę patirtį finansavimo srityje ir yra anksčiau sėkmingai refinansavusi daugiau nei 50 mln. eurų vertės obligacijų emisijas, Valdymo įmonės vadovybė neabejoja Bendrovės galimybėmis pasiskolinti reikiamą sumą obligacijų išpirkimui ar išleisti naują obligacijų emisiją dabartinių įsipareigojimų refinansavimui ir bendrai Bendrovės finansinėms galimybėms užtikrinti reikiamą likvidumą ir veiklos tęstinumą, todėl šios finansinės ataskaitos parengtos laikantis veiklos tęstinumo principo.

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicinis turtas

	Pastatas	Iš viso
2024 m. sausio 1 d. likutis	8.000.000	8.000.000
Įsigijimai	12.004.368	12.004.368
Tikrosios vertės pasikeitimas	4.295.632	4.295.632
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	24.300.000	24.300.000
Įsigijimai	1.828.002	1.828.002
Tikrosios vertės pasikeitimas	2.071.998	2.071.998
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	28.200.000	28.200.000

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

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nustatyta investicinio turto (administracinio pastato ir 0,3426 ha žemės sklypo nuomos teisės, esančių Žalgirio g. 114, Vilnius) rinkos vertė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 28.200 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. 24.300 tūkst. eurų). Turto vertė 2025 m. gruodžio 31 d. nustatyta lyginamuoju metodu bei pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 3,74 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos antraisiais metais ir 1,66 – 2,48 proc. vėlesniais metais (2024 m. gruodžio 31 d. numatant 2,21 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos antraisiais metais ir 2,06 – 1,94 proc. vėlesniais metais). 2025 m. gruodžio 31 d. vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis pirmais metais buvo 81% antraisiais ir vėlesniais metais – 88-97%, priklausomai nuo patalpų tipo (2024 m. gruodžio 31 d. vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis pirmais metais buvo 70% antraisiais ir vėlesniais metais – 88-97 proc., priklausomai nuo patalpų tipo). 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta atitinkamai 6,0 proc. ir 5,8 proc. kapitalizacijos norma bei 7,75 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. būtų 1.100 tūkst. eurų mažesnė (2024 m. gruodžio 31 d. būtų 1.100 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus kapitalizacijos normos padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 1.500 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 1.300 tūkst. eurų).

Visas investicinis turtas yra įkeistas obligacijų patikėtiniui UAB „Audifina“ už išplatintas obligacijas (11 pastaba).

4 Kitas materialusis turtas

Straipsnio pavadinimas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Patalpų įrengimo išlaidos	126.529	-
VISO:	126.529	-

Kitą materialųjį turtą sudaro amortizuojamos per nuomos laikotarpį nuomininkų patalpų įrengimo išlaidos.

5 Kitos per vienus metus gautinos sumos

Straipsnio pavadinimas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos	48.119	14.997
Gautinas pridėtinės vertės mokestis	4.740	68.914
VISO:	52.859	83.911

Bendrovės iš pirkėjų gautinų sumų senaties analizė:

	Nepradelsta	Mažiau nei 30 dienų	30 – 60 dienų	60 – 180 dienų	180 – 360 dienų	Daugiau nei 360 dienų	Iš viso
2024.12.31	11.541	1.198	2.258	-	-	-	14.997
2025.12.31	33.671	14.448	-	-	-	-	48.119

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

5 Kitos per vienus metus gautinos sumos (tęsinys)

Bendrovės iš pirkėjų gautinų sumų vertės sumažėjimas:

	Individualiai nustatytas vertės sumažėjimas
2024 m. sausio 1 d.	-
Vertės sumažėjimas per metus	2.031
2024 m. gruodžio 31 d.	2.031
Vertės sumažėjimas per metus	703
2025 m. gruodžio 31 d.	2.734

Vertės sumažėjimo abejotinoms skoloms pasikeitimas yra įtrauktas į kitos pagrindinės veiklos sąnaudas.

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

6 Terminuotieji indėliai

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė indėlių neturėjo. Per 2025 m. už indėlius gautos palūkanos sudarė 5 425 eurus. 2024 m. gruodžio 4 d. Bendrovė padėjo 3 mėnesių trukmės 500 000 eurų indėlį AB „Artea banke“, kuriam buvo taikoma 3 proc. palūkanų norma. 2024 m. gruodžio 31 d. sukauptos palūkanos sudarė 1 107 eurus.

7 Pinigai

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke 182.064 eurai ir 1.401.334 eurai.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

8 Grynųjų aktyvų, investicinių vienetų skaičius ir vertė ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje, investicinės veiklos pradžioje

Rodikliai	2025 m. gruodžio 31 d.	2025 m. sausio 1 d.	2022 m. liepos 21 d.
Grynųjų aktyvų vertė (GAV), eurai	10.723.229	10.259.553	3.486.457
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	5.619.068	5.619.068	2.702.500
Investicinio vieneto (akcijos) vertė, eurai	1,9084	1,8258	1,2901

Grynųjų aktyvų vertė yra lygi nuosavam kapitalui.

2025 m. ir 2024 m. Bendrovės įstatinis kapitalas nesikeitė. 2025 ir 2024 m. gruodžio 31 d. visos akcijos pilnai apmokėtos.

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

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 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.

2025 m. Bendrovė į privalomąjį rezervą pervedė 122 586 eurus (2024 m. – 15 425 eurus).

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

10 Rezervai (tęsinys)

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 vienu metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Išplatintos obligacijos	-	14.779.566
Sukauptas sėkmės mokestis	152.477	308.162
VISO:	152.477	15.087.728

2023 m. gruodžio 6 d. tarp Bendrovės ir AB „Artea banko“ buvo sudaryta obligacijų platinimo sutartis, kurios pagrindu 2023 m. gruodžio 29 d. išleista 2 400 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 1 000 eurų. Obligacijų trukmė yra 2,5 metai ir mokamos 6 proc. + 6M Euribor metinės palūkanos, jas išmokant kas ketvirtį. Vadovaujantis ta pačia obligacijų platinimo sutartimi ir sąlygomis, per 2024 m. papildomai buvo išleistos dvi emisijos – 3 387 vnt. 2024 m. kovo 26 d. ir 9 057 vnt. obligacijų 2024 m. birželio 6 d. 2025 m. gegužės 30 d. papildomai buvo išplatinta dar 2 000 vnt. obligacijų. Kadangi obligacijų galutinis išpirkimo terminas yra 2026 m. birželio 29 d., tai 2025 m. gruodžio 31 d. visos išplatintos obligacijos buvo perkeltos į per vienus metus mokėtinas sumas ir įsipareigojimus.

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

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad finansinė skola nebus didesnė kaip 80 proc. viso Bendrovės turto. 2025 m. ir 2024 m. Bendrovė neturėjo kitų finansinių skolų ir atitiko šį reikalavimą.

12 Gauti avansai

Straipsnio pavadinimas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Nuomininkų depozitai	187.539	48.854
VISO:	187.539	48.854

Gautus avansus sudaro iš nuomininkų gauti depozitai pagal pasirašytas nuomos sutartis.

13 Per vienus metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Išplatintų obligacijų einamųjų metų dalis (11 pastaba)	16.822.682	-
Išplatintų obligacijų palūkanos	7.604	7.112
Trumpalaikė paskola	350.000	-
Sukauptos palūkanos už trumpalaikę paskolą	701	-
Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	313.190	882.739
Valdymo įmonei mokėtinos sumos	19.046	15.910
VISO:	17.513.223	905.761

2025 m. gruodžio 23 d. tarp Valdymo įmonės ir Bendrovės buvo pasirašyta paskolos sutartis. 8,126 proc. palūkanų norma. Galutinis paskolos grąžinimo terminas 2026 m. birželio 29 d.

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

13 Per vienus metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai (tęsinys)

Kitas per vienus metus mokėtinas sumas sudaro prekybos skolos ir mokėtinas nekilnojamojo turto mokesčiai.

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

14 Nuomos pajamos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Nuomos pajamos	347.774	-
Komunalinių paslaugų perpardavimo pajamos	88.160	-
Parkavimo pajamos	32.347	-
Kitų paslaugų pardavimas	27.626	-
VISO:	495.907	-

Per 2024 m. Bendrovė neuždirbo nuomos pajamų, nes 2023 m. rugsėjo mėnesį buvo nutrauktos visos nuomos sutartys ir pradėti pastato rekonstrukcijos darbai. 2025 m. sausio mėnesį užbaigus pastato rekonstrukciją buvo pasirašytos naujos nuomos sutartys.

15 Kitos pagrindinės veiklos pajamos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Pajamos už patalpų įrengimą	48.257	-
VISO:	48.257	-

16 Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Komunalinės paslaugos	131.108	-
Mokesčių sąnaudos	70.943	-
Kanceliarinės, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos	54.500	-
Turto eksploatavimo sąnaudos	28.562	-
Apsauga	27.468	-
Remonto sąnaudos	8.802	-
Kitos perparduodamų paslaugų sąnaudos	-	1.925
VISO:	321.383	1.925

Per 2024 m. Bendrovė nepatyrė kitų pagrindinės veiklos sąnaudų, nes 2023 m. rugsėjo mėnesį buvo nutrauktos visos nuomos sutartys ir pradėti pastato rekonstrukcijos darbai. 2025 m. sausio mėnesį užbaigus pastato rekonstrukciją buvo pasirašytos naujos nuomos sutartys.

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

17 Atlyginimas valdymo įmonei

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Valdymo mokesčio sąnaudos	212.026	150.624
Sėkmės mokesčio sąnaudos	(155.685)	308.162
VISO:	56.341	458.786

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

Sėkmės mokestis Valdymo įmonei priklauso tik jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija minimalų Bendrovės metinės investicijų grąžos barjerą, t. y., 10 proc. atskaičius visas Bendrovės įstatuose nurodytas išlaidas. Tokiu atveju, 20 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras, skiriama Valdymo įmonei. 2025 m. gruodžio 31 d. sukaupto sėkmės mokesčio sąnaudos apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnyje sudarė (155 685) eurus (2024 m. – sukaupto sėkmės mokesčio sąnaudos sudarė 308 162 eurus).

Detalesnis valdymo ir sėkmės mokesčių skaičiavimas atskleistas 2.8 pastaboje.

18 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Tarpininkavimo sąnaudos	159.619	56.498
Reklamos ir reprezentacinės sąnaudos	98.489	84.578
Kitų įmonių paslaugos	52.501	32.376
Konsultacinės sąnaudos	23.296	37.025
Finansinių institucijų paslaugos	8.362	7.067
Amortizacija	7.810	7.855
Draudimo sąnaudos	1.762	2.454
Abejotinų skolų nurašymo sąnaudos	703	2.511
Kiti mokesčiai	-	5.925
Baudos ir delspinigiai	-	655
VISO:	352.542	236.944

19 Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Obligacijų palūkanų sąnaudos	1.338.230	994.827
Kitos finansinės veiklos sąnaudos	43.116	58.897
Paskolų palūkanų sąnaudos	701	-
VISO:	1.382.047	1.053.724

2025 m. gruodžio 31 d. obligacijų palūkanų sąnaudos sudarė 1 338 230 eurų (2024 m. gruodžio 31 d. – 994 827 eurus). Kadangi per 2025 m. dar buvo papildomai išplatinta 2 000 vnt. obligacijų, todėl ir palūkanų sąnaudos išaugo 2025 m.

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

20 Investicijų grąža

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis, Eur	0,6183	0,5357	0,0994	-
Metinė bendroji investicijų grąža	12,76%	19,07%	4,51%	-
Metinė grynoji investicijų grąža	12,87%	17,32%	4,51%	-

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

Bendrovės metinė bendroji investicijų grąža apskaičiuota, neįtraukus sėkmės mokesčio. Metinė grynoji investicijų grąža yra po sėkmės mokesčio. Investicijų grąža apskaičiuojama, naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami ir teigiami Bendrovės srautai, ir koks buvo tų srautų dydis (išsamesnis grąžos skaičiavimas paaiškintas 2.8 pastaboje).

21 Susijusių šalių sandoriai

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

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

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

2025 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	69.623*	-	-	672.891**
UAB SBA Grupės įmonės	247.749	20.627	17.881	21.269
UAB SBA Grupė	2.018	-	-	48
VISO:	319.390	20.627	17.881	694.208

*12 495 eurai yra išmokėtos palūkanos už obligacijas, 68 eurai yra sukauptos obligacijų palūkanos, 701 yra palūkanos už paskolą. Valdymo įmonei mokėtinas sėkmės mokestis apskaitytas pelno (nuostolių) ataskaitoje sudarė (155 685) eurus.

**150 667 eurai sudaro Valdymo įmonės įsigytų Bendrovės obligacijų tikroji vertė su sukauptomis palūkanomis, 350 701 euras sudaro gražintiną paskolą su palūkanomis Valdymo įmonei, 152 477 eurai yra sukauptas sėkmės mokestis.

2024 m.

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

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

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

22 Poataskaitiniai įvykiai

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

Kitų reikšmingų įvykių po balanso dienos Bendrovėje nebuvo.

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

2025 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ 2025 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ (toliau – Bendrovė, Investicinė bendrovė) yra 2019 m. birželio 25 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Žalgirio g. 114, Vilnius.

2022 m. liepos 21 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko leidimą Nr. V 2022/(1.160.E-9004)441-150 verstis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

2025 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 5.619.068 eurų, padalintų į 5.619.068 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurias 46,24 proc. valdė UAB „LTU Invest“. Likusių akcijų dalį valdo smulkieji akcininkai, kurių kiekvieno atskirai turimų akcijų dalis sudaro mažiau nei 10 proc. visų akcijų.

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

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

Bendrovės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų apžvalga

Per 2025 m. Bendrovė uždirbo 463 676 eurus grynojo pelno (2 451 723 eurų 2024 m.).

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas sudarė 28 598 658 eurus (26 321 886 eurus 2024 m. gruodžio 31 d.).

2022 m. liepos 21 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 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 renkame ekologiškesnius automobilius. Bendrovėje maksimaliai atsisakyta popieriaus naudojimas, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Bendrovės deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

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

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

2024 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovė 2025 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

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 22 pastaboje.

Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

Bendrovė sieks užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą pilnai išnuomojant Bendrovei priklausantį turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje. Investicijos vykdomos pastatant naują 10 410 kv. m. bendrojo ploto biurų pastatą, jį išnuomojant bei parduodant iki Bendrovės likvidavimo ir išregistravimo. Pastato rekonstrukcija baigta 2026 m. sausio 29 d.

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 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.

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.

Direktorius

Andrius Barštys

2026 m. balandžio 29 d.