

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

BENDROVĖS TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS IR VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ ŠEŠIŲ
MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.

TURINYS

Pelno (nuostolių) ataskaita	.....	3
Balansas	.....	4-5
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	.....	6-7
Pinigų srautų ataskaita	.....	8
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	.....	9-21
Vadovybės ataskaita	.....	22-23

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

TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2025 m. birželio mėn. 30 d.

2025 m. rugsėjo 5 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	2025 m. sausis-birželis	2024 m. sausis-birželis
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		2.347.990	190.834
1.1.	Palūkanų pajamos		8.702	24.426
1.2.	Dividendai		-	-
1.3.	Nuomos pajamos	13	266.600	-
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3	2.072.688	166.408
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		135.792	-
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo		-	-
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai		-	-
2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos		-	-
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos	14	135.792	-
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		2.212.198	190.834
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		451.611	353.046
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	15	239.067	75.863
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		12.500	12.500
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		15.000	137.580
4.4.	Audito sąnaudos		10.453	10.000
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	16	174.591	117.103
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	17	683.290	301.333
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		1.077.297	(463.545)
8.	PELNO MOKESTIS		-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		1.077.297	(463.545)

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

TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

BALANSAS

2025 m. birželio mėn. 30 d.

2025 m. rugsėjo 5 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		27.519.524	24.323.429
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		19.524	23.429
2.	MATERIALUSIS TURTAS		27.500.000	24.300.000
2.1.	Investicinis turtas	3	27.500.000	24.300.000
2.1.1	Žemė		-	-
2.1.2	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas		-	-
3.	FINANSINIS TURTAS		-	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones		-	-
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones		-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
3.7.	Terminuotiieji 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 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		1.409.013	1.997.488
1.	ATSARGOS		11.136	11.136
1.1.	Sumokėti avansai		11.136	11.136
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	4	76.049	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		76.049	83.911
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		500.000	501.107
3.1.	Terminuotiieji indėliai	5	500.000	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	821.828	1.401.334
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6	141.688	969
	TURTO IŠ VISO		29.070.225	26.321.886

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

TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		11.336.850	10.259.553
1.	KAPITALAS	8, 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	10	138.011	15.425
4.1.	Privalomasis		138.011	15.425
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		4.496.334	3.541.623
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		1.077.297	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		17.716.029	16.062.333
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		525.065	15.136.582
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	11	447.446	15.087.728
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3.	Gauti avansai		77.619	48.854
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	12	17.190.964	905.761
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		16.808.644	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		16.194	15.910
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		366.126	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.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		17.346	19.990
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		29.070.225	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
TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.
 (eurai, jei nenurodyta kitaip)

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2025 m. birželio mėn. 30 d.

2025 m. rugsėjo 5 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)	-	-	-	-	-	-	(463.545)	(463.545)
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 2024 m. birželio 30 d.	5.619.068	1.083.437	15.425	-	-	-	626.355	7.344.285

(tęsinys kitame puslapyje)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius
TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.
 (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. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	2.915.268	2.915.268
17. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	5.619.068	1.083.437	15.425	-	-	-	3.541.623	10.259.553
18. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	1.077.297	1.077.297
21. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Sudaryti rezervai	-	-	122.586	-	-	-	(122.586)	-
23. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
25. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
26. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
27. Likutis 2025 m. birželio 30 d.	5.619.068	1.083.437	138.011	-	-	-	4.496.334	11.336.850

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)

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2025 m. birželio mėn. 30 d.

2025 m. rugsėjo 5 d.
 (finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eurais

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		1.619.923	436.433
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		-	-
1.1.2.	Gautos palūkanos		9.808	13.410
1.1.3.	Gauti dividendai		-	-
1.1.4.	Gauti nuompinigiai	13	312.908	36.979
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		1.297.207	386.044
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(3.541.555)	(13.705.903)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai	3	(1.935.719)	(6.422.770)
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis	15, 16	(435.056)	(383.133)
1.2.3.	Kitos išmokos		(1.170.780)	(6.900.000)
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		(1.921.632)	(13.269.470)
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas		-	-
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas		-	-
2.3.	Išmokos iš pelno		-	-
2.4.	Gauta paskolų		-	-
2.5.	Grąžinta paskolų		-	-
2.6.	Sumokėta palūkanų	17	(730.220)	(738.934)
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	12	2.072.346	15.210.900
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	-
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		1.342.126	14.471.966
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui		-	-
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(579.506)	1.202.496
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		1.401.334	255.243
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje		821.828	1.457.739

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)

Tarpinių finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

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

2022 m. liepos 21 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko leidimą Nr. V 2022/(1.160.E-9004)441-150 verstis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos 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 gražos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausančių turtinių kompleksų, esančių Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje. Investicijos vykdomos nugriaunant esamus komplekso pastatus ir pastatant naują iki 8 500 kv. m. bendrojo ploto biurų pastatą, jį išnuojant bei parduodant iki Bendrovės likvidavimo ir išregistravimo.

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

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

2025 m. ir 2024 m. birželio 30 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2025 m. birželio 30 d. valdoma akcijų dalis, %	2024 m. birželio 30 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. birželio 30 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“ banke (buvęs AB „Šiaulių bankas“), įmonės kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai. Taip pat AB „Artea“ banke (buvęs AB „Šiaulių bankas“) fondui teikia depozitoriumo paslaugas.

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2025 m. rugsėjo 5 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 standartais), kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito, Apskaitos, Turto Vertinimo ir Nemokumo Valdymo Tarnybos.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

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

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

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

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

2.3. Investavimo politika

Bendrovės investicinės veiklos tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausančią turtinį kompleksą, esantį Bendrovės 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 esantiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti.

Laikotarpiu, iki kol iš investuotojų gauti pinigai bus investuoti į aukščiau nurodytus su nekilnojamoju 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. 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, tuinčių pripažintą ir tinkamą profesinę kvalifikaciją bei nesenos patirties vertinant panašioje vietoje esantį ir panašios kategorijos turtą arba įvertinama, remiantis diskontuotais būsimais pinigų srautais ar panašaus turto rinkos kaina.

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

2.5. Finansinės rizikos valdymo politika

Bendrovė valdoma siekiant sumažinti visas finansines rizikas ir atsižvelgiant į 2019 m. vasario 14 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-43 patvirtintą Dėl Pagal informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą veikiančių kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos valdymo politikai keliamų reikalavimų aprašo patvirtinimo nutarimą. 2019 m. liepos 26 d. buvo patvirtina 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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.5. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

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.

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.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.5. 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 turą.

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

2.6. Turto padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

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

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

- naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami (akcininkų įnašai į Bendrovę (kurie įtraukiami į formulę XIRR tada, kai yra įregistruojami Bendrovės įstatų pakeitimai dėl įstatinio kapitalo padidinimo)) ir teigiami (Bendrovės išmokos akcininkams, o paskutinis teigiamas srautas reiškia investicijų vertę skaičiavimo metu) Bendrovės srautai, ir koks buvo tų srautų dydis, suskaičiuojama faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža. Skaičiavimo tikslais, laikoma, kad Lietuvos banko pritarimo Bendrovės įstatams dieną (2022 m. liepos 21 d.) Bendrovėje įvyksta pirmas neigiamas pinigų srautas, kurio dydis lygus Bendrovės GAV – 3 486 457 Eur, nustatyta Lietuvos banko pritarimo dienos duomenimis;
- 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 mokestis, tai ši suma yra įtraukiama į Bendrovės apskaitą kaip Bendrovės ilgalaikis įsipareigojimas Valdymo įmonei. Sėkmės mokestis yra sumokamas pasibaigus Bendrovės gyvavimo laikotarpiui arba 50 proc. sukaupto sėkmės mokesčio sumos gali būti išmokama Valdymo įmonei kaip sėkmės mokesčio avansas.

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

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

2.8. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai

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

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.8. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai (tęsinys)

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

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

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

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. Grynieji pinigai ir lėšos kredito įstaigose vertinami pagal nominalią vertę.

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

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

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

2.9. Akcijų vertės nustatymo taisyklės

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.10. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

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

2.11. Atidėjiniai

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

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

2.12. Pelno mokesčiai

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

2.13. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

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

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

2.14. Užsienio valiutos

Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį 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 (nuostolio) ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

2.15. Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

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

Kitas turtas

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu. 2025 m. sausio mėnesį Bendrovė užbaigė vysti naują verslo centrą „Sand Offices“ ir pradėjo generuoti pirmuosius pinigų srautus iš nuomos pajamų. 2025 m. birželio 30 d. buvo sudarytos nuomos sutartys dėl 47 proc. pastato ploto. Vyksta derybos su potencialiais nuomininkais ir Bendrovės vadovybė tikisi iki finansinių metų pabaigos reikšmingai padidinti užimtumą, kas leis didinti nuomos pajamas ir veiklos pinigų srautus.

2025 m. birželio 30 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turtą 15,8 milijono eurų (2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 1,1 milijono eurų). Didžiąją dalį trumpalaikių įsipareigojimų (16,8 mln. eurų) sudaro išplatintos obligacijos, kurių išpirkimo terminas yra 2026 m. birželio 29 d. Bendrovės vadovybė vertina situaciją ir planuoja artėjant obligacijų išpirkimo datai pasiskolinti komerciniuose bankuose arba išleidžiant naują obligacijų emisiją skirtą ankstesnės emisijos refinansavimui. Atsižvelgiant į palankias rinkos sąlygas, t. y., per pastaruosius metus reikšmingai sumažėjusį EURIBOR ir obligacijų paklausą Baltijos šalyse, Bendrovės vadovybė neabejoja Bendrovės galimybėmis pasiskolinti reikiamą sumą obligacijų išpirkimui.

3 Investicinis turtas

	Statomas investicinis turtas	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	1.127.312	1.127.312
Tikrosios vertės pasikeitimas	2.072.688	2.072.688
2025 m. birželio 30 d. likutis	27.500.000	27.500.000

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. birželio 30 d. buvo 27.500 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. 24.300 tūkst. eurų). Turto vertė 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. nustatyta lyginamuoju metodu bei pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant pajamų augimą dėl indeksacijos bei užimto lygį. 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. vertinimuose naudotos prielaidos:

3 Investicinis turtas (tęsinys)

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Nuomos sutarčių indeksacija	2,69 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos antraisiais metais ir 2,44 – 1,93 proc. vėlesniais metais	2,21 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos antraisiais metais ir 2,06 – 1,94 proc. vėlesniais metais
Svertinis užimtumo lygis	Pirmais metais 76% antraisiais ir vėlesniais metais – 89-96 proc., priklausomai nuo patalpų tipo	Pirmais metais 70% antraisiais ir vėlesniais metais – 88-97 proc., priklausomai nuo patalpų tipo
Kapitalizacijos norma	6,00%	5,80%
Diskonto norma	7,75%	7,75%

Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2025 m. birželio 30 d. būtų 1.100 tūkst. eurų mažesnė (2024 m. gruodžio 31 d. būtų 1.000 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus kapitalizacijos normos padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2025 m. birželio 30 d. būtų sumažėjusi 1.300 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 1.300 tūkst. eurų).

4 Per vienus metus gautinos sumos

Straipsnio pavadinimas	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos	16.877	14.997
Gautinas pridėtinės vertės mokestis	59.172	68.914
VISO:	76.049	83.911

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

5 Terminuotieji indėliai

2025 m. birželio 3 d. Bendrovė padėjo 3 mėnesių trukmės 500 000 eurų indėlį AB „Artea“ banke (buvęs AB „Šiaulių bankas“), kuriam taikoma 2,3 proc. palūkanų norma. 2025 m. birželio 30 d. gautų palūkanų suma sudarė 882 eurus.

6 Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsnio pavadinimas	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Nuomininkų patalpų įrengimo sąnaudos	132.031	-
Draudimo sąnaudos	5.490	854
Kitos sukauptos sąnaudos	4.167	115
VISO:	141.688	969

7 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke.

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

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

Rodikliai	2025 m. birželio 30 d.	2025 m. sausio 1 d.	2022 m. liepos 21 d.
Grynujų aktyvų vertė (GAV), eurais	11.336.850	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, eurais	2,0176	1,8258	1,2901

Grynujų aktyvų vertė yra lygi nuosavam kapitalui.

Per šešis 2025 m. mėnesius ir 2024 m. Bendrovės įstatinis kapitalas nesikeitė. 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. visos akcijos pilnai apmokėtos.

2025 m. birželio 30 d. 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. birželio 30 d. 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. Bendrovė į privalomąjį rezervą pervedė 15 425 eurus.

11 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Išplatintos obligacijos	-	14.779.566
Sukauptas sėkmės mokestis (15 pastaba)	447.446	308.162
VISO:	447.446	15.087.728

Kadangi išplatintų obligacijų galutinis išpirkimo terminas yra 2026 m. birželio 29 d., tai 2025 m. birželio 30 d. obligacijos perkeltos į per vienerius metus mokėtinas sumas ir įsipareigojimus (12 pastaba).

12 Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Išplatintos obligacijos	16.801.124	-
Mokėtinos palūkanos už obligacijas	7.520	7.112
Prekybos skolos	366.126	882.739
Valdymo įmonei mokėtinos sumos	16.194	15.910
VISO:	17.190.964	905.761

2023 m. gruodžio 6 d. tarp Bendrovės ir AB „Artea“ banko (buvęs AB „Šiaulių bankas“) 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 išleista 2 000 vnt. obligacijų. Obligacijų emisijų išpirkimo terminas yra 2026 birželio 29 d.

2024 m. kovo 26 d. ir birželio 6 d. emisijos buvo išplatintos už mažesnę nei nominalią vertę, atitinkamai 998,81 eurą ir 989,98 eurus (2023 m. gruodžio 29 d. obligacijų emisija buvo išplatinta 994,60 eurų). Visos emisijos, išskyrus 2025 m. gegužės 30 d. emisiją, yra amortizuojamos iki obligacijų išpirkimo dienos. 2025 m. gegužės 30 d. emisija buvo išplatinta už nominalią vertę 1 000 Eur.

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad finansinė skola nebus didesnė kaip 80 proc. 2025 m. ir 2024 m. Bendrovė neturėjo kitų finansinių skolų ir atitiko šį reikalavimą. Kitų sutartinių įsipareigojimų nebuvo.

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

13 Nuomos pajamos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Kitų paslaugų pardavimas	178.580	-
Nuomos pajamos	69.816	-
Komunalinių paslaugų perpardavimo pajamos	13.297	-
Parkavimo pajamos	4.907	-
VISO:	266.600	-

2025 m. Bendrovė pradėjo uždirbti pajamas, nes užbaigus rekonstrukcijos darbus pradėjo keltis pirmieji nuomininkai. Per 2024 m. šešis mėnesius Bendrovė neuždirbo nuomos pajamų, nes 2023 m. rugsėjo mėnesį buvo nutrauktos visos nuomos sutartys ir pradėti pastato rekonstrukcijos darbai.

14 Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Komunalinės paslaugos	49.677	-
Kanceliarinės, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos	23.161	-
Mokesčių sąnaudos	42.950	-
Apsauga	10.705	-
Turto eksploatavimo sąnaudos	9.299	-
VISO:	135.792	-

14 Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos (tęsinys)

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

15 Atlyginimas valdymo įmonei

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Sukaupto sėkmės mokesčio sąnaudos	139.284	-
Valdymo mokesčio sąnaudos	99.783	75.863
VISO:	239.067	75.863

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. birželio 30 d. sukauptas sėkmės mokestis sudarė 447 446 eurus (2024 m. birželio 30 d. sukaupto sėkmės mokesčio nebuvo).

Detalesnis valdymo ir sėkmės mokesčių skaičiavimas atskleistas 2.7 pastaboje.

16 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Reklamos ir reprezentacinės sąnaudos	66.984	48.517
Tarpininkavimo sąnaudos	61.941	12.000
Kitų įmonių paslaugų sąnaudos	20.938	16.861
Konsultacinės sąnaudos	16.175	28.191
Amortizacija	3.905	3.951
Finansinių institucijų paslaugos	3.794	2.857
Kiti mokesčiai	-	1.990
Abejotinų skolų nurašymo sąnaudos	-	481
Draudimo sąnaudos	854	1.600
Baudos ir delspinigiai	-	655
VISO:	174.591	117.103

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

17 Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Obligacijų palūkanų sąnaudos	657.912	274.165
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	25.378	27.168
VISO:	683.290	301.333

18 Investicijų graža

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis, Eur	0,7275	0,0979	0,0994	-
Metinė bendroji investicijų graža	19,80%	-1,320%	4,51%	-
Metinė grynoji investicijų graža	18,29%	-1,320%	4,51%	-

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

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

19 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. birželio 30 d.:

2025 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	553.715*	-	-	762.505**
UAB SBA Grupės įmonės	178.118	42	-	13.229
UAB SBA Grupė	1.020	-	-	48
VISO:	732.853	42	-	775.782

*6 468 eurai yra išmokėtos palūkanos už obligacijas, 447 446 eurai yra sukauptas sėkmės mokestis.

**149 432 eurai sudaro Valdymo įmonės įsigytos Bendrovės obligacijos, 447 446 eurai yra sukauptas sėkmės mokestis.

2024 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	76.575	-	-	12.882
UAB SBA Grupės įmonės	172.620	-	-	110.103
UAB SBA Grupė	1.020	-	-	48
VISO:	250.215	-	-	123.033

20 Poataskaitiniai įvykiai

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
TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.
(eurai, jei nenurodyta kitaip)

**UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS
UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ
LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.**

BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

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

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

2025 m. birželio 30 d. įstatinį kapitalą sudarė 5.619.068 eurais, padalinti 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 15 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. šešis mėnesius Bendrovė uždirbo 1.077.297 eurus grynojo pelno (per 2024 m. šešis mėnesius patyrė 463.545 eurus grynojo nuostolio).

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas atitinkamai sudarė 29.070.225 eurus ir 26.321.886 eurus.

2022 m. liepos 21 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 2025 m. birželio 30 d. 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, rinkdami ekologiškas prekes ir skatindami darbuotojus naudotis viešuoju transportu. Bendrovės valdomuose duomenų centruose siekiama užtikrinti aukščiausius energinio efektyvumo standartus, nuolat investuojama į technologijas, leidžiančias sumažinti energijos suvartojimą ir šilumos išskyrimą. Siekdami mažinti taršą, nuolat atnaujiname transporto parką ir renkames ekologiškesnius automobilius. Bendrovėje maksimaliai atsisakyta popieriaus naudojimas, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Bendrovės deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

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

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

TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.
(eurai, jei nenurodyta kitaip)

pranešimų kanalai (pasitikejiminija@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.

2025 m. birželio 30 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

Bendrovėje svarbių įvykių po finansinių ataskaitų parengimo datos nebuvo.

Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

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

Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

2025 m. birželio 30 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 įmonėse SIA „Verde Development“, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera, 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.

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 valdybos narė. Jolantos Grašienės pagrindinė darbovietė yra UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

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

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

Valdymo įmonės „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2025 m. rugsėjo 5 d.