

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS
ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS, PATEIKIAMOS KARTU SU VADOVYBĖS ATASKAITA 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
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	-----	12-26
Vadovybės ataskaita	-----	27-28

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB “CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND” AKCININKAMS

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės “CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND” (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių 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 pasibaigusių 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 apibūdinti 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.

Kiti dalykai

Įmonės 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansines ataskaitas auditavo kitas auditorius, kuris 2025 m. gegužės 29 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.

Auditas
Apskaita
Mokesčiai
Teisinės paslaugos
Finansinės konsultacijos

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.

- Įvertiname 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 nustatome audito metu.

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

Atestuotas auditorius
Darius Gliubicas¹
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000594
2026 m. liepos 22 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

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

2026 m. liepos 22 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		1.006	706
1.1.	Palūkanų pajamos	12	381	69
1.2.	Dividendai		625	-
1.3.	Nuomos pajamos		-	-
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	7	-	637
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 ataskaitų pajamos		-	-
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos		-	-
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		417	-
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	7	417	-
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai		-	-
2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos		-	-
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos		-	-
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		589	706
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		167	172
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	15	101	114
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		11	6
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		-	-
4.4.	Audito sąnaudos		19	33
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	13	36	19
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS		15	40
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		407	494
8.	PELNO MOKESTIS		-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		407	494

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

UAB „SBA Competence and Service Center“
apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2026 m. liepos 22 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		14.635	7.204
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.	MATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.1.	Investicinis turtas		-	-
2.1.1.	Žemė		-	-
2.1.2.	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas		-	-
3.	FINANSINIS TURTAS	3	14.635	7.204
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones	6, 7	7.806	5.226
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones		-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
3.7.	Terminuotieji indėliai		-	-
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos		6.829	1.978
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms	8	6.829	1.978
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		84	32
1.	ATSARGOS		6	-
1.1.	Sumokėti avansai		6	-
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		6	-
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	11	6	-
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Terminuotieji indėliai		-	-
3.2.	Pinigų rinkos priemonės		-	-
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai		-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
4.	PINIGAI	4, 6	72	32
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		1	1
	TURTO IŠ VISO		14.720	7.237

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	5	13.735	6.614
1.	KAPITALAS	9	9.718	4.851
1.1.	Pasirašytasis kapitalas	1	9.718	4.945
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (–)		-	(94)
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		2.529	682
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
4.	REZERVAI		54	29
4.1.	Privalomasis	10	54	29
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		1.434	1.052
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		407	494
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		1.027	558
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		967	610
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		953	590
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-	-
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3.	Gauti avansai		-	-
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	11	953	471
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
1.9.	Kitos po vieno metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		-	119
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		14	20
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-	-
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
2.3.	Gauti avansai		-	-
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos		12	9
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		2	11
2.10.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.11.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-
2.12.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		-	-
2.13.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		-	-
G.	SUKAPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		18	13
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		14.720	7.237

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET
MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“
apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2026 m. liepos 22 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 užpraejusių finansinių metų pabaigoje	3.017	160	-	-	-	-	587	3.764
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje	3.017	160	-	-	-	-	587	3.764
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	494	494
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	29	-	-	-	(29)	-
10. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	1.834	522	-	-	-	-	-	2.356
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	4.851	682	29	-	-	-	1.052	6.614

(tęsinys kitame puslapyje)

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	407	407
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Sudaryti rezervai	-	-	25	-	-	-	(25)	-
20. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus (1 pastaba)	4.867	1.847	-	-	-	-	-	6.714
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	9.718	2.529	54	-	-	-	1.434	13.735

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

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2026 m. liepos 22 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eurais

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

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)

Aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ (toliau – Bendrovė, Investicinė bendrovė) yra 2023 m. vasario 13 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Upės g. 21-1, Vilnius.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2023 m. liepos 18 d. Lietuvos banko sprendimu Nr. V 2023/(1.160.E-9004)-441-129 buvo pritarta Bendrovei verstis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą, investuojant Baltijos valstybių (Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos) ir Europos Sąjungai priklausančių Centrinės Europos regiono valstybių (Lenkijos Respublikos, Čekijos Respublikos, Bulgarijos Respublikos, Rumunijos Respublikos ir kt.) nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į administracinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovė investuoja tiek į ankstyvos vystymo stadijos, t. y., dar statomus, tiek ir į jau užbaigtus nekilnojamojo turto objektus.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 7 metai nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstis investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 metams.

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

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

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

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

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

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

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. UAB „Savanorių 18“ įstatinis kapitalas ir privalomasis rezervas atitinkamai buvo 2 220 tūkst. eurų ir 222 tūkst. eurų, SIA VERDE DEVELOPMENT – įstatinis kapitalas 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 3 000 tūkst. eurų, 2024 m. gruodžio 31 d. – 3 tūkst. eurų, privalomasis rezervas nebuvo suformuotas.

1 Bendroji informacija (tęsinys)

UAB „Savanorių 18“ nepaskirstytas pelnas (nuostoliai) 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo 400 tūkst. ir 416 tūkst. eurų.

SIA VERDE DEVELOPMENT nepaskirstytas pelnas (nuostoliai) 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo (192) tūkst. ir 221 tūkst. eurų.

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

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

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2026 m. liepos 22 d. Bendrovės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti paruošti naujas finansines ataskaitas.

2 Apskaitos principai

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

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

Šios finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (LFAS), kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2025 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

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

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

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

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

2.3. Investavimo politika

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

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

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.4. Finansinės rizikos valdymo politika

Bendrovė valdoma siekiant sumažinti visas finansines rizikas ir atsižvelgiant į 2019 m. vasario 14 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-43 patvirtintą Dėl Pagal informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą veikiančių kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos valdymo politikai keliamų reikalavimų aprašo patvirtinimo nutarimą. 2024 m. birželio 18 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 patrunuojančios įmonės, jei nuomininkas yra patrunuojama įmonė.

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

Rinkos rizika

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

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

Nekilnojamojo turto vertės rizika

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.4. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

Skolinių įsipareigojimų rizika

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

Koncentracijos rizika

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

Likvidumo rizika

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

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

2.5. Turto padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasibaigus kalendoriniams metams ir nustačius bei paskelbus Bendrovės GAV gruodžio mėnesio paskutinės dienos duomenimis, Valdymo įmonė perskaičiuoja už praėjusius kalendorinius metus mokėtiną Valdymo mokestį taikant vidutinę metinę GAV. Perskaičiavimo metu nustačius valdymo mokesčio permoką ar nepriemoką, atitinkama permokos ar nepriemokos

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

suma bus atitinkamai sumažintas arba padidintas Valdymo mokestis, mokėtinas už praėjusių kalendorinių metų gruodžio mėnesį.

Sėkmės mokestis Valdymo įmonei priklauso tik jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija minimalų Bendrovės metinės investicijų grąžos barjerą, t. y., 7 proc. atskaičius visas Bendrovės įstatuose nurodytas išlaidas. Tokiu atveju, 15 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras, skiriama Valdymo įmonei. Bendrovės metinė investicijų grąža už laikotarpį nuo veiklos leidimo investicinės bendrovės veiklai išdavimo Bendrovei dienos iki skaičiavimo momento nustatoma tokiu būdu:

- naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami (akcininkų įnašai į Bendrovę (kurie įtraukiami į formulę XIRR tada, kai yra įregistruojami Bendrovės įstatų pakeitimai dėl įstatinio kapitalo padidinimo)) ir teigiami (Bendrovės išmokos akcininkams, o paskutinis teigiamas srautas reiškia investicijų vertę skaičiavimo metu) Bendrovės srautai, ir koks buvo tų srautų dydis, suskaičiuojama faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža;
- jei suskaičiuota faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža yra didesnė nei minimalus Bendrovės metinis investicijų grąžos barjeras, paskutinis teigiamas srautas bandymų būdu mažinamas tol, kol pagal Microsoft Excel formulę XIRR suskaičiuota faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža pasieks 7 procentus;
- suma, kuria bus sumažintas paskutinis teigiamas srautas ir bus dydis, kuriuo viršijamas minimalus Bendrovės investicijų grąžos barjeras.

Valdymo įmonei priklausanti sėkmės mokesčio suma apskaičiuojama kiekvieną kartą skaičiuojant GAV. Jei GAV skaičiavimo metu yra nustatomas Valdymo įmonei mokėtinas sėkmės mokestis, tai ši suma yra įtraukiama į Bendrovės apskaitą kaip Bendrovės ilgalaikis įsipareigojimas Valdymo įmonei ir ši suma įtraukiama į GAV skaičiavimus ir į tai atsižvelgiant nustatoma galutinė GAV. Sėkmės mokestis yra sumokamas pasibaigus Bendrovės gyvavimo laikotarpiui arba 50 proc. sukaupto sėkmės mokesčio sumos gali būti išmokama Valdymo įmonei kaip sėkmės mokesčio avansas. Jei paskesniais metais skaičiuojant Valdymo įmonei priklausantį sėkmės mokestį yra nustatoma, kad Valdymo įmonei priklauso mažesnis sėkmės mokestis nei buvo apskaičiuotas ankstesniais metais arba, kad jis Valdymo įmonei visai nepriklauso, tokiu atveju atitinkamai mažinamas Bendrovės įsipareigojimas Valdymo įmonei, ir atitinkamai Valdymo įmonė grąžina Bendrovei tiek avansu gauto sėkmės mokesčio, kad visa avansu sumokėta suma nebūtų didesnė nei 50 proc. priskaičiuoto sėkmės mokesčio įsipareigojimo.

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

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

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

2.7. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir periodiškumas

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

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

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

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

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

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

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

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

39 LFAS 110 p. nustatyta, kad įmonės investicijos į patrunuojamąją įmonę, įsigytos nenumatant jų parduoti per 12 mėnesių nuo įsigijimo datos, pripažįstamos ir apskaitoje registruojamos pagal 16 LFAS 54 p. Pagal 16 LFAS 54 p. patrunuojančioji įmonė investicijas į patrunuojamąsias įmones savo atskirose finansinėse ataskaitose pateikia taikydama savikainos metodą, tačiau 1 LFAS 29 p. yra numatyta galimybė išimtiniais atvejais nesilaikyti Lietuvos finansinės atskaitomybės standartų. Nesilaikyti Lietuvos finansinės atskaitomybės standartų reikalavimo leidžiama tik tuo atveju, jeigu tai būtina norint finansinėse ataskaitose pateikti tikrą ir teisingą informaciją apie finansinę būklę, veiklos rezultatus ir pinigų srautus.

Bendrovė taiko 1 LFAS 29 p. numatytą išimtį, nes įmonė įvertino savo veiklos ypatybes ir siekdama atskleisti tikrą ir teisingą informaciją apie įmonės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas, ir sudarydama finansines ataskaitas investicijoms į patrunuojamąsias įmones taiko tikrosios vertės būdą.

Bendrovė taiko tikrosios vertės būdą, nes įmonės veiklos tikslas yra investuoti į patrunuojamųjų įmonių akcijas, siekiant gauti pajamų ne iš patrunuojamųjų įmonių pelno (dividendų), o iš akcijų vertės padidėjimo, kai investicinės bendrovės veiklos laikotarpio pabaigoje pardavus akcijas, gautas pelnas bus išmokamas akcininkams.

Jei investicijos į patrunuojamąsias įmones finansinėse ataskaitose būtų vertinamos savikainos metodu, tai neparodytų tikros ir teisingos informacijos finansinėse ataskaitose, nes 2025 m. gruodžio 31 d. balanso straipsniai „Investicijos į įmonių grupės įmones“ ir „Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai) būtų 417 tūkst. Eur didesni, o pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnis „Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo“ būtų 417 tūkst. Eur mažesnis. Atitinkamai 2024 m. gruodžio 31 d. balanso straipsniai „Investicijos į įmonių grupės įmones“ ir „Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai) būtų 1 597 tūkst. Eur mažesni, o pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnis „Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo“ būtų 637 tūkst. Eur mažesnis.

- pagal nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą ir atitinkančio Bendrovės įstatuose nustatytus kriterijus, įvertinimą, jei nuo vertinimo praėjo ne daugiau kaip dvylika mėnesių ir jei po įvertinimo neįvyko įvykių, dėl kurių dabartinė rinkos kaina yra reikšmingai mažesnė ar didesnė nei vertintojo nustatytoji;

- jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti anksčiau minėtu metodu, vertinimas yra atliekamas konservatyviu nuosavybės principu, t. y., remiantis audituotomis (jeigu auditas privalomas) Bendrovės turimų bendrovių finansinėmis ataskaitomis, kuriose tokių bendrovių turtas atspindimas tikrąja verte. Nuosavybės vertybinių popierių verte yra laikoma finansinės atskaitomybės nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų nuosavybės vertybinių popierių skaičiaus ir padauginta iš Bendrovės turimų tos bendrovės vertybinių popierių skaičiaus. Esant neigiamam nuosavam kapitalui, yra laikoma, kad visa nuosavybės vertybinių popierių suma yra lygi vienam eurui. Nuosavybės vertybiniai popieriai yra vertinami ne rečiau kaip vieną kartą per dvylika mėnesių;

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

- jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti nė vienu iš anksčiau aprašytų metodų, vertinama pagal tikėtiną pardavimo kainą, nustatytą pagal parinktą vertinimo modelį, kuris finansų rinkoje yra visuotinai taikomas ir pripažintas.

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

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

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

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

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

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

2.8. Akcijų vertės nustatymo taisyklės

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

Bendrovės GAV ir Bendrovės akcijų vertė nustatoma kiekvieną mėnesį pagal praėjusio mėnesio paskutinės dienos duomenis. Bendrovės GAV apskaičiuojama ir pagal dienos, kurią buvo priimtas Lietuvos banko sprendimas išduoti Bendrovei veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, faktinius duomenis. Bendrovės GAV taip pat yra nustatoma Bendrovei padidinus ar sumažinus įstatinį kapitalą (pakeistų įstatų įregistravimo dienos duomenimis), gavus papildomų įnašų iš Bendrovės akcininkų (įnašų įskaitymo į Bendrovės sąskaitą dienos duomenimis), Bendrovei išmokėjus lėšas akcininkams kaip dividendus (visos numatytos dividendų sumos pervedimo iš Bendrovės sąskaitos dienos duomenimis).

Bendrovės akcijų siūlymai ir akcijų pasirašymo sutartys sudaromos ir akcijos išleidžiamos už vienos akcijos emisijos kainą, nustatytą pagal paskutinę skaičiuotą Bendrovės grynujų aktyvų vertę, tenkančią vienai Bendrovės akcijai.

2.9. Investicijų portfelio struktūra

Bendrovės investicijoms taikomi šie portfelio diversifikavimo reikalavimai:

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

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

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

2 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 terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

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

2.11. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praeityje Bendrovė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys 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.

2.12. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, jog Bendrovė gaus su sandoriu susijusią ekonominę naudą, ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą.

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

2.13. Užsienio valiutos

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

2.14. Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

Kai paaiškėja, kad Bendrovė neatgaus visų suteiktų paskolų ir gautinų sumų pagal sutartus apmokėjimo terminus, finansinio turto, apskaityto amortizuota verte, vertės sumažėjimo ar blogų gautinų sumų nuostoliai yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitikusiais įvykiais. Toks 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 (nuostolio) ataskaitoje. Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaitomas, kai yra požymių, kad pripažinti nuostoliai dėl turto vertės sumažėjimo nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas pelno (nuostolio) ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

2.15. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra aprašomi finansinėse ataskaitose, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys ištekliai bus prarasti, yra labai maža. Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.16. Poataskaitiniai įvykiai

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

2.17. Tarpusavio užskaitos

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

2.18. Veiklos tęstinumas

Vadovybė planuoja ir toliau dirbti pelningai ir 2026 m. uždirbti pelną, ir tiki, kad Bendrovė ateityje uždirbs pakankamai pajamų bei pinigų srautą, kad galėtų vykdyti savo veiklą ir padengti įsipareigojimus, todėl šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo prielaida.

Aiškinamojo rašto pastabos

3 Ilgalaikis finansinis turtas

	Investicijos į įmonių grupės įmones	Suteiktos paskolos ir gautinos sumos iš grupės įmonių	Iš viso
2025 m. sausio 1 d. likutis	5.226	1.978	7.204
Įsigijimai (įstatinio kapitalo didinimas)	2.997	-	2.997
Suteiktos paskolos (8 pastaba)	-	7.477	7.477
Gražintos paskolos su palūkanomis (užskaita)	-	(2.997)	(2.997)
Sukauptos paskolų palūkanos	-	371	371
Tikrosios vertės pokytis (7 pastaba)	(417)	-	(417)
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	7.806	6.829	14.635

4 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke 72 tūkst. eurų ir 32 tūkst. eurų.

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

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

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

Grynujų aktyvų vertė lygi nuosavam kapitalui.

2025 m. Bendrovės įstatinis kapitalas padidėjo 4 773 tūkst. eurų (2024 m. įstatinis kapitalas padidėjo 1 928 tūkst. eurų). 2025 m. visas įstatinis kapitalas buvo pilnai apmokėtas. 2024 m. gruodžio 31 d. įstatinio kapitalo neapmokėta dalis sudarė 71 tūkst. eurų, neapmokėti akcijų priedai – 23 tūkst. eurų. Įstatinis kapitalas didinamas išleidžiant naujas akcijas.

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

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Investicijų portfelio struktūra

Investicijų pasiskirstymas	2025 m. gruodžio 31 d.		2024 m. gruodžio 31 d.	
	Rinkos vertė, Eur	Grynujų aktyvų dalis, %	Rinkos vertė, Eur	Grynujų aktyvų dalis, %
Pagal investavimo objektus				
Investicijos į įmonės grupių įmones:	7.806	53,08	5.226	72,23
UAB „Savanorių 18“, 88 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 304118472	4.415	30,02	4.640	64,13
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	3.391	23,06	586	8,10
Paskolos įmonių grupės įmonėms:	6.829	46,43	1.978	26,53
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	6.829	46,43	1.978	26,53
Pinigai:	72	0,49	32	0,44
AB Artea bankas	72	0,49	32	0,44
Iš viso:	14.707	100	7.236	100
Pagal valiutas				
EUR	14.707	100	7.236	100
Iš viso:	14.707	100	7.236	100
Pagal geografinę zoną				
Lietuva	4.487	30,51	4.672	64,57
Latvija	10.220	69,49	2.564	35,43
Iš viso:	14.707	100	7.236	100

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

2023 m. gruodžio 14 d. buvo pasirašyta paskolos sutartis tarp SIA VERDE DEVELOPMENT ir UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. likusi negrąžinta paskolos suma atitinkamai buvo 6 400 tūkst. eurų ir 1 920 tūkst. eurų, palūkanos atitinkamai sudarė 429 tūkst. eurų ir 58 tūkst. eurų. Paskolos ir palūkanų grąžinimo terminas yra 2027 m. gruodžio 31 d., taikoma palūkanų norma yra 9 proc.

2025 m. gruodžio 31 d. visos Bendrovės turimos SIA VERDE DEVELOPMENT akcijos yra įkeistos AS Rietumu banka.

Bendrovės investicijos gali sudaryti iki 100 proc. Bendrovės viso turto, tačiau visas įsigyjamas nekilnojamasis turtas turi būti įsigyjamas su nuosavybės teise į žemę arba ilgalaikės žemės nuomos sutartimis. Atsižvelgiant į šią sąlygą, 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė laikėsi investavimo išskaidymo rizikos.

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Investicijos	Pokytis (2025-01-01 – 2025-12-31)				
	Likutis 2025-01-01	Įsigyta	Parduota (išpirkta)	Vertės sumažėjimas	Likutis 2025-12-31
Investicijos į įmonių grupės įmones:	5.226	2.997	-	(417)	7.806
UAB „Savanorių 18“, 88 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 304118472	4.640	-	-	(225)	4.415
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	586	2.997	-	(192)	3.391

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

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. investicijų į nekilnojamąjį turtą rinkos vertė buvo nustatyta, remiantis nepriklausomų turto vertintojų UAB „Newsec valuations“ (UAB „Savanorių 18“) ir Colliers International Advisors (SIA VERDE DEVELOPMENT), turinčių tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, atliktais vertinimais. Bendrovė grynujų aktyvų vertę skaičiuoja ne tik įvykus tam tikriems įvykiams pagal įstatus, bet ir kiekvieną mėnesio paskutinę dieną, todėl investicijų rinkos vertė taip pat buvo nustatoma, remiantis nuosavybės principu, t. y., remiantis teisės aktų nustatyta tvarka sudarytomis Bendrovės turimų bendrovių finansinėmis ataskaitomis, kuriose tokių bendrovių turtas atspindimas tikrąja verte. Tokiu atveju nuosavybės vertybinių popierių verte yra laikoma nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų nuosavybės vertybinių popierių skaičiaus ir padauginta iš Bendrovės turimų tos bendrovės vertybinių popierių skaičiaus.

UAB „Savanorių 18“ 2025 m. gruodžio 31 d. investicinės vertės padidėjimui įtaką darė nuomos kainos indeksacija, kuri siekė apie 2,1 proc. Vertės sumažėjimą įtakoję didesnės veiklos sąnaudos.

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

Investicijos	Pokytis (2024-01-01 – 2024-12-31)				
	Likutis 2024-01-01	Įsigyta	Parduota (išpirkta)	Vertės padidėjimas	Likutis 2024-12-31
Investicijos į įmonių grupės įmones:	4.589	-	-	637	5.226
UAB „Savanorių 18“, 88 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 304118472	4.224	-	-	416	4.640
SIA VERDE DEVELOPMENT, 2 800 vnt. akcijų, įmonės kodas 40203395348	365	-	-	221	586

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

2024 m. gruodžio 31 d. SIA VERDE DEVELOPMENT investicinės vertės didėjimas fiksuojamas dėl to, kad sklypas buvo įsigytas žemiau rinkos kainos.

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Paskolintos lėšos

Paskolos gavėjas	Likutis 2024-12-31	Suteiktos paskolos per 2025 m.	Atgautos paskolos per 2025 m.	Užskaitos	Palūkanų norma	Priskaičiuotos palūkanos per 2025 m.	Grąžinimo data	Likutis 2025-12-31
SIA VERDE DEVELOPMENT	1.978	7.477	-	(2.997)	9 %	371	2027-12-31	6.829
Iš viso:	1.978	7.477	-	(2.997)	-	371	-	6.829

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

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

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

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

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

9 Kapitalas

Pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei ½ jos įstatinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykde 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. akcinių sprendimų buvo atlikti pervedimai į privalomąjį rezervą už 2024 m., kurie sudarė 5 proc. grynojo pelno – 25 tūkst. eurų. 2024 m. akcinių sprendimų buvo atlikti pervedimai į privalomąjį rezervą už 2023 m., kurie sudarė 5 proc. grynojo pelno – 29 tūkst. eurų. 2025 m. Bendrovė uždirbo pelno ir pervedimai į privalomąjį rezervą bus atliekami akcininkams priėmus sprendimą dėl pelno paskirstymo.

Paskirstytini rezervai

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

Bendrovės nuosavas kapitalas sudaro daugiau nei ½ įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio ir Bendrovė 2025 m. uždirbo pelną, akcininkams bus siūloma nepaskirstytą pelną perkelti į kitus finansinius metus.

11 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Valdymo įmonei priskaičiuotas sėkmės mokestis	-	119
Paskolos iš susijusių įmonių su palūkanomis	953	471
VISO:	953	590

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai (tęsinys)

Kaip aprašyta 2.6 pastaboje, iš Bendrovės turto Valdymo įmonei yra mokamas sėkmės mokestis, jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija 7 proc. Tokiu atveju, 15 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras, skiriama Valdymo įmonei. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui arba gali būti išmokėtas kaip avansas 50 proc. nuo sėkmės mokesčio sumos. Kadangi 2025 m. sėkmės mokesčio avanso buvo išmokėta 60 tūkst. eurų, 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turi 6 tūkst. eurų gautino sėkmės mokesčio. 2025 m. gruodžio 31 d. sukauptas sėkmės mokestis sudarė 54 tūkst. eurų, o avansu išmokėtas sėkmės mokestis negali sudaryti daugiau kaip 50 proc. viso sukaupto sėkmės mokesčio metų pabaigai, Valdymo įmonė 2026 m. sausio 22 d. grąžino dalį avansu gauto sėkmės mokesčio (16 pastaba). 2024 m. gruodžio 31 d. sėkmės mokesčio avanso nebuvo išmokėta.

2023 m. gegužės 8 d. Bendrovė ir UAB „Savanorių 18“ sudarė paskolos sutartį, kurios pagrindu UAB „Savanorių 18“ suteikė 354 tūkst. eurų paskolą, taikant fiksuotą 5 proc. metines palūkanas. Paskolos grąžinimo terminas yra 2027 m. gruodžio 31 d. Likusi negrąžinta paskolos suma 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 439 tūkst. eurų, sukauptos palūkanos – 32 tūkst. eurų. 2025 m. birželio 9 d. visa likusi negrąžinta suma 552 tūkst. eurų ir sukauptos palūkanos 43 tūkst. eurų buvo užskaityta priešpriešinių reikalavimų įskaitymo sutartimi.

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

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad Bendrovės finansinė skola nebus didesnė kaip 80 proc. Bendrovės turto. 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės skola buvo 953 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. – 471 tūkst. eurų) ir sutarties sąlygų buvo laikomasi.

Bendrovė per 2025 m. ir 2024 m. nesuteikė tretiesiems asmenims paskolų, nelaidavo ir negarantavo už trečiųjų asmenų prievolių įvykdymą, taip pat neužtikrino trečiųjų asmenų prievolių įvykdymo Bendrovės turto įkeitimu ar hipoteka, išskyrus bet kokio dydžio Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų prievolių įvykdymo užtikrinimą.

12 Palūkanų pajamos

Straipsnio pavadinimas	2025 m.	2024 m.
Suteiktų paskolų susijusioms šalims palūkanos	371	57
Kitos palūkanos	10	12
VISO:	381	69

13 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

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

14 Investicijų grąža

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

2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14 Investicijų grąža (tęsinys)

Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis yra skaičiuojamas nuo licencijos verstinis investicine veikla gavimo, t. y., nuo 2023 m. liepos 18 d., kur vienos akcijos vertė buvo 0,9336 Eur.

Bendrovės metinė bendroji investicijų grąža apskaičiuota, neįtraukus sėkmės mokesčio. Metinė grynoji investicijų grąža yra po sėkmės mokesčio. Investicijų grąža apskaičiuojama, naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami ir teigiami Bendrovės srutai, ir koks buvo tų srutų dydis (išsamesnis grąžos skaičiavimas paaiškinamas 2.6 pastaboje).

15 Susijusių šalių sandoriai

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

- UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (Valdymo įmonė);
- Bendrovės valdomos įmonės;
- Kitos SBA Grupės įmonės.

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

2025 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai (sukauptos paskolų palūkanos)	Gautinos sumos (suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis)	Pirkimai (sukauptos paskolų palūkanos)	Mokėtinos sumos	Gauti dividendai
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	101*	-	-	-	12	-
Bendrovės valdomos įmonės	-	371	6.829	15	953**	625
Kitos SBA Grupės įmonės	1	-	-	-	-	-
VISO:	102	371	6.829	15	965	625

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

**Mokėtinas sumas sudaro gautos paskolos su sukauptomis palūkanomis.

2024 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai (sukauptos paskolų palūkanos)	Gautinos sumos (suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis)	Pirkimai (sukauptos paskolų palūkanos)	Mokėtinos sumos	Gauti dividendai
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	116*	-	-	-	128**	-
Bendrovės valdomos įmonės	-	57	1.978	21	471***	-
Kitos SBA Grupės įmonės	-	-	-	-	-	-
VISO:	116	57	1.978	21	599	-

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

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

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

16 Poataskaitiniai įvykiai

2026 m. iki ataskaitų pasirašymo dienos Bendrovė buvo išplatinusi 2 metų trukmės 8 000 vnt. obligacijų, kurių vienos nominali vertė 1 000 eurų. Obligacijoms taikomos fiksuotos 8 proc. metinės palūkanos jas išmokant kas pusmetį.

16 Poataskaitiniai įvykiai (tęsinys)

2026 m. sausio 28 d. Bendrovė papildomai gavo 75 tūkst. eurų paskolos iš UAB „Savanorių 18“.

2026 m. balandžio 23 d. buvo įregistruotas padidintas Bendrovės įstatinis kapitalas. Akcininkų įnašai sudarė 285 tūkst. eurų.

2026 m. iki finansinių ataskaitų pasirašymo dienos Bendrovė suteikė 6,25 mln. eurų paskolos savo patronuojamai įmonei SIA VERDE DEVELOPMENT.

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

Kitų reikšmingų įvykių po balanso dienos Bendrovėje nebuvo.

2025 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2023 m. vasario 13 d. 2025 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 9.718.527 eurais, padalinti į 9.718.527 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 15,17 proc. valdė Multi Asset Selection Fund, 10,29 proc. valdė UAB TABA Invest. Likusių akcijų dalį valdo smulkieji akcininkai, kurių kiekvieno atskirai turimų akcijų dalis sudaro mažiau nei 10 proc. visų akcijų.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2023 m. liepos 18 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą verstiti investicinės bendrovės veikla. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė.

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

Bendrovės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų apžvalga

Per 2025 m. Bendrovė uždirbo 407 tūkst. eurų grynojo pelno (494 tūkst. eurų 2024 m.).

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

2023 m. liepos 18 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstiti 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 iškeltiems tikslams ir rezultatams vertinimą yra atsakinga Bendrovės valdyba. Konkrečių rizikų identifikavimas ir valdymas yra priskirtas atitinkamoms Bendrovėje veikiančioms funkcijoms. Priimant tiek strateginius, tiek konkrečius su veikla susijusius sprendimus, įvertinamas rizikos lygis atsižvelgiant į išorės bei vidaus aplinką. Rizikos valdymas yra integruotas į Bendrovės veiklos procesus, potencialios rizikos yra pastoviai stebimos ir analizuojamos.

Ekologijos rizika. Ekologijos rizika yra palyginti maža: veikla vykdoma biure, nenaudojamos pavojingos medžiagos, generuojamas minimalus atliekų kiekis. Visgi, siekiama mažinti poveikį aplinkai: taupydami energiją, rinkdamiesi ekologiškas prekes ir skatindami darbuotojus naudotis viešuoju transportu. Bendrovės valdomuose duomenų centruose siekiama užtikrinti aukščiausius energinio efektyvumo standartus, nuolat investuojama į technologijas, leidžiančias sumažinti energijos suvartojimą ir šilumos išskyrimą. Siekdami mažinti taršą, nuolat atnaujiname transporto parką ir renkames ekologiškesnius automobilius. Bendrovėje maksimaliai atsisakyta popieriaus naudojimas, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Bendrovės deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

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

Bendrovė 2025 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų. Bendrovė 2025 m. gruodžio 31 d. savų akcijų neturėjo.

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

Bendrovėje svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 16 pastaboje.

Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

Bendrovė toliau tęs savo veiklą ir sieks ilgalaikio gražos akcininkams augimo. 2026 m. bus siekiama didinti Bendrovės įstatinį kapitalą ir investuoti į naujų objektų įsigijimą.

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 Rīgas 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 Rīgas iela, Valmiera. Taip pat ėjo valdybos nario pareigas įmonėse OU „TanaHub“, į/k 16402226, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, SIA „Marupe Hub“, į/k 40203396790, adresas Audeju iela 15-4, Ryga ir SIA „Dreilini HUB“, į/k 40203461770, adresas Audeju iela 15-4, Ryga.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Urban, į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „SBA Modular“ į/k 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius, UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda, SBA Home US, Inc, į/k 33-1886150, adresas 251 Little Falls Drive, Wilmington valdybos narė. Jolantos Grašienės pagrindinė darbovietė yra UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

Valdybos narys Adam Saulius Vaina taip pat yra ir UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda, SBA Home US, Inc, į/k 33-1886150, adresas 251 Little Falls Drive, Wilmington, UAB „GAUMINA“, į/k 224497630, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mobilios aplikacijos“, į/k 303105746, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „ME investicija“, į/k 302489393, adresas Račių g. 1, Vilnius, OU „Civitta International“, į/k 12241708, adresas Riia tn 24a, Tartu valdybos narys. Adam Saulius Vaina yra UAB „CIVITTA“, į/k 302477747, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius partneris, taip pat eina vadovo pareigas įmonėse VŠĮ „Civitta Foundation“, į/k 303363287, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Kavija“, į/k 303091773, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Entra holdings“, į/k 302790286, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius.

Valdybos narys Nerijus Aukščiūnas taip pat yra UAB SBA Properties, į/k 306990245, adresas Upės g. 21-1, Vilnius direktorius. Taip pat eina stebėtojų tarybos nario pareigas įmonėje AB „Kauno baldai“, į/k 133513698, adresas Drobės g. 68, Kaunas bei AB Klaipėdos baldai, į/k 140656052, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda.

Valdymo įmonės „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2026 m. liepos 22 d.