

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 2026 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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2026 m. birželio mėn. 30 d.

2026 m. rugpjūčio 31 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	2026 m. sausis-birželis	2025 m. sausis-birželis
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		964.027	2.347.990
1.1.	Palūkanų pajamos		-	8.702
1.2.	Dividendai		-	-
1.3.	Nuomos pajamos	14	651.122	266.600
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3	312.905	2.072.688
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		242.837	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	15	242.837	135.792
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		721.190	2.212.198
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		106.992	451.611
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	16	(38.681)	239.067
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		12.500	12.500
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		51.855	15.000
4.4.	Audito sąnaudos		6.300	10.453
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	17	75.018	174.591
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	18	818.059	683.290
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		(203.861)	1.077.297
8.	PELNO MOKESTIS		-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(203.861)	1.077.297

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“ vyresnioji buhalterė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Armanda Čeberkė

(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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

BALANSAS

2026 m. birželio mėn. 30 d.

2026 m. rugpjūčio 31 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Ėil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		29.119.118	28.324.148
1.	NE MATERIALUSIS TURTAS		11.714	15.619
2.	MATERIALUSIS TURTAS		29.107.404	28.326.529
2.1.	Investicinis turtas	3	28.987.476	28.200.000
2.1.1	Žemė		-	-
2.1.2	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas	4	119.928	126.529
3.	FINANSINIS TURTAS		-	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones		-	-
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones		-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
3.7.	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 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		497.910	252.964
1.	ATSARGOS		23.536	18.041
1.1.	Sumokėti avansai		23.536	18.041
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	5	76.166	52.859
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		76.166	52.859
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Terminuotiieji indėliai		-	-
3.2.	Pinigų rinkos priemonės		-	-
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai		-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
4.	PINIGAI	7	398.208	182.064
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6	10.243	3.546
	TURTO IŠ VISO		29.627.271	28.598.658

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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

El.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		10.519.368	10.723.229
1.	KAPTALAS	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	161.195	138.011
4.1.	Privalomasis		161.195	138.011
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		3.655.668	3.882.713
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(203.861)	463.676
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		3.859.529	3.419.037
E	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		19.090.857	17.853.239
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		18.751.921	340.016
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	11	3.465.557	-
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms	11	15.000.000	-
1.3.	Gauti avansai	12	286.364	187.539
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
1.9.	Kitos po vieno metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		-	152.477
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		338.936	17.513.223
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	13	1.536	17.180.987
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
2.3.	Gauti avansai		-	-
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos	13	17.541	19.046
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	13	319.859	313.190
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		17.046	22.190
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		29.627.271	28.598.658

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“ vyresnioji buhalterė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Armanda Čeberkė

(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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2026 m. birželio mėn. 30 d.

2026 m. rugpjūčio 31 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	15.425	-	-	-	3.541.623	10.259.553
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	5.619.068	1.083.437	15.425	-	-	-	3.541.623	10.259.553
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelnų (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	1.077.297	1.077.297
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	122.586	-	-	-	(122.586)	-
10. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Likutis 2025 m. birželio 30 d.	5.619.068	1.083.437	138.011	-	-	-	4.496.334	11.336.850

(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 2026 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 grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	(613.621)	(613.621)
17. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	5.619.068	1.083.437	138.011	-	-	-	3.882.713	10.723.229
18. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Pelnų (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	(203.861)	(203.861)
21. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Sudaryti rezervai	-	-	23.184	-	-	-	(23.184)	-
23. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
25. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
26. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
27. Likutis 2026 m. birželio 30 d.	5.619.068	1.083.437	161.195	-	-	-	3.655.668	10.519.368

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“ vyresnioji buhalterė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Armanda Čeberkė

(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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2026 m. birželio mėn. 30 d.

2026 m. rugpjūčio 31 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eurais

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. birželio 30 d.
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		952.453	1.619.923
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		-	-
1.1.2.	Gautos palūkanos		-	9.808
1.1.3.	Gauti dividendai		-	-
1.1.4.	Gauti nuompinigiai	14	951.168	312.908
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		1.285	1.297.207
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(1.295.613)	(3.541.555)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai	3	(589.964)	(1.935.719)
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(469.364)	(435.056)
1.2.3.	Kitos išmokos		(236.285)	(1.170.780)
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		(343.160)	(1.921.632)
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	11	15.100.000	-
2.5.	Grąžinta paskolų		(450.000)	-
2.6.	Sumokėta palūkanų	18	(703.696)	(730.220)
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	11	1.310.000	2.072.346
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		(14.697.000)	-
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		559.304	1.342.126
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui		-	-
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		216.144	(579.506)
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		182.064	1.401.334
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje		398.208	821.828

2026 m. birželio 29 d. buvo išperkamos obligacijos bei išleista nauja obligacijų emisija. 2 147 000,00 Eur suma už naują emisiją buvo įskaityta nepervedant piniginių lėšų, t. y. padaryta užskaita pakeičiant obligacijų turėtojų išperkamas obligacijas į naujas.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET
MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

UAB „SBA Competence and Service Center“
vyresnioji buhalterė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Andrius Barštys
(vardas ir pavardė)

Armanda Čeberkė
(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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

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, siekianti 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 nugriauvant esamus komplekso pastatus ir pastatant naują iki 8 500 kv. m. bendrojo ploto biurų pastatą, jį išnuomojant 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.

2026 m. ir 2025 m. birželio 30 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2026 m. birželio 30 d. valdoma akcijų dalis, %	2025 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

2026 m. ir 2025 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 bankas“, įmonės kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai. Taip pat AB „Artea bankas“ fondui teikia depozitoriumo paslaugas.

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2026 m. rugpjūčio 31 d. Bendrovės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti paruošti naujas finansines ataskaitas.

2 Apskaitos principai

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

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

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 2026 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, eurai.

2.3. Investavimo politika

Bendrovės investicinės veiklos tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės grąžos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausančių turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame 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 laisvą lėšų, turtas gali būti investuojamas į indėlius ne ilgesniam kaip 12 mėnesių terminui, į įvairius, bet kurios pasaulio valstybės vyriausybės ar bet kurioje pasaulio šalyje veikiančių įmonių, investicinio reitingo vertybinius popierius bei į kitus kolektyvinio investavimo subjektus.

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

2.4. Nematerialusis turtas

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

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

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

2.5. Investicinis turtas

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

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

Bendrovės investicinio turto rinkos vertė gaunama iš ataskaitų, parengtų nepriklausomų turto vertintojų, turinčių pripažintą ir tinkamą profesinę kvalifikaciją bei nesenos patirties vertinant panašioje vietoje esantį ir panašios kategorijos turtą arba įvertinama, remiantis diskontuotais 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 Apskaitos principai (tęsinys)

2.6. Finansinės rizikos valdymo politika

Bendrovė valdoma siekiant sumažinti visas finansines rizikas ir atsižvelgiant į 2019 m. vasario 14 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-43 patvirtintą Dėl Pagal informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą veikiančių kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos valdymo politikai keliamų reikalavimų aprašo patvirtinimo nutarimą. 2019 m. liepos 26 d. buvo patvirtinta UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ valdomų kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos politika. Žemiau aprašytos rizikos gali daryti įtaką investicijų vertei ir lemti Bendrovės grynujų aktyvų vertės (toliau – GAV) ir atitinkamai Bendrovės akcijos vieneto vertės sumažėjimą.

Kredito rizika ir sandorio šalies rizika

Ši rizika apima tikimybę patirti nuostolius dėl sandorio šalies (įskaitant kolektyvinio investavimo subjekto kreditorių) negalėjimo 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 patironuojančios 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 nuostolius. 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 nekilnojamojo turto 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)

2.6. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

Skolinių įsipareigojimų rizika

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

Likvidumo rizika

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

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

2.7. Turto padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

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

Kaupimo principas – Bendrovės turto padidėjimą ir sumažėjimą apskaitoje registruoja tada, kai jie atsiranda, ir pateikia jų 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.

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

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

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

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 prospektų 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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

ar turto įsigijimu, perleidimu ar plėtojimu, su paskolomis Bendrovės vardu susijusios išlaidos, nuolatinės investicinių objektų išlaikymo ir pagerinimo išlaidos, su nekilnojamuoju turto vystymu susijusios išlaidos, nekilnojamojo turto eksploatacinės išlaidos, su nekilnojamojo turto ir kitų investavimo objektų pardavimu, įsigijimu, valdymu ir nuomininkų paieška susijusios išlaidos, pastato pardavimo išlaidos bei kitos su Bendrovės veikla susijusios išlaidos.

Iš Bendrovės turto Valdymo įmonei mokamas metinis valdymo 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. Perskaičiavim o 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, nustatytai 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 pasiekia 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.

2.9. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.9. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai (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 užgautas 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.

2.10. Akcijų vertės nustatymo taisyklės

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

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

2.11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

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

2.12. Atidėjiniai

Atidėjinyje 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 laikovertės poveikis yra reikšmingas, atidėjinio suma yra išlaidų, kurių, tikėtina, reikės įsipareigojimui padengti, dabartinė vertė. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusį laiko tarpą, yra apskaitomas kaip palūkanų sąnaudos.

2.13. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

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

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

2.14. Užsienio valiutos

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

2.15. Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

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

Kitas turtas

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

2.16. Neapibrėžtumai

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

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

2.17. 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

Vadovybė planuoja 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.

3 Investicinis turtas

	Pastatas	Iš viso
2025 m. sausio 1 d. likutis	24.300.000	24.300.000
Įsigijimai	1.828.002	1.828.002
Tikrosios vertės pasikeitimas	2.071.998	2.071.998
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	28.200.000	28.200.000
Įsigijimai	474.571	474.571
Tikrosios vertės pasikeitimas	312.905	312.905
2026 m. birželio 30 d. likutis	28.987.476	28.987.476

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 2026 m. gegužės 31 d. buvo 28.900 tūkst. eurų (2025 m. gruodžio 31 d. 28.200 tūkst. eurų). Turto vertė 2026 m. gegužės 31 d. ir 2025 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. 2026 m. gegužės 31 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. vertinimuose naudotos prielaidos:

	2026 m. gegužės 31 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Nuomos sutarčių indeksacija	1,87 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos antraisiais metais ir 2,60 – 1,93 proc. vėlesniais metais	1,66 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos antraisiais metais ir 2,48 – 1,93 proc. vėlesniais metais
Svertinis užimtumo lygis	Pirmais metais 83% antraisiais ir vėlesniais metais – 87-98 proc., priklausomai nuo patalpų tipo	Pirmais metais 81% antraisiais ir vėlesniais metais – 88-97 proc., priklausomai nuo patalpų tipo
Kapitalizacijos norma	6,00%	6,00%
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 2026 m. gegužės 31 d. būtų 1.100 tūkst. eurų mažesnė (2025 m. gruodžio 31 d. būtų 1.100 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus kapitalizacijos normos padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2026 m. gegužės 31 d. būtų sumažėjusi 1.300 tūkst. eurų (2025 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 1.300 tūkst. eurų).

4 Kitas materialusis turtas

Straipsnio pavadinimas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Patalpų įrengimo išlaidos	119.928	126.529
VISO:	119.928	126.529

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

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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

5 Per vienus metus gautinos sumos

Straipsnio pavadinimas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos	76.166	48.119
Gautinas pridėtinės vertės mokestis	-	4.740
VISO:	76.166	52.859

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

6 Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsnio pavadinimas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Draudimo sąnaudos	6.168	3.403
Kitos sukauptos sąnaudos	4.075	143
VISO:	10.243	3.546

7 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 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	2026 m. birželio 30 d.	2026 m. sausio 1 d.	2022 m. liepos 21 d.
Grynujų aktyvų vertė (GAV), eurai	10.519.368	10.723.229	3.486.457
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	5.619.068	5.619.068	2.702.500
Investicinio vieneto (akcijos) vertė, eurai	1,8721	1,8968	1,2901

Grynujų aktyvų vertė yra lygi nuosavam kapitalui.

Per šešis 2026 m. mėnesius ir 2025 m. Bendrovės įstatinis kapitalas nesikeitė. 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. visos akcijos pilnai apmokėtos.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 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. 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykdė šį reikalavimą.

10 Rezervai

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Jį privaloma kasmet perversi ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, kol rezervas pasiekia 10 proc. įstatinio kapitalo.

2026 m. Bendrovė į privalomąjį rezervą pervedė 23.184 eurus (2025 m. – 122.586 eurus).

Paskirstytini rezervai

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

Bendrovės nuosavas kapitalas sudaro daugiau nei ½ įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio.

11 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Paskola kredito įstaigoms	15.000.000	-
Išplatintos obligacijos	3.457.000	-
Sukauptas sėkmės mokestis	8.557	152.477
VISO:	18.465.557	152.477

2026 m. birželio 17 d. tarp Bendrovės ir JSC „Rietumu Banka“ buvo pasirašyta paskolos sutartis, kuria numatyta suteikti Bendrovei iki 17 mln. eurų paskolą, taikant 3 mėn. Euribor palūkanų normą ir 3 proc. palūkanų maržą, su galimybe ją sumažinti iki 2,75 proc. jei tenkinamos kredito sutartyje nurodytos sąlygos. Galutinė kredito grąžinimo data 2029 m. liepos 21 mėn. 2026 m. birželio mėn. 30 d. Bendrovei išmokėta 15.000.000 eurų paskola, kurios 14.925.000 eurai panaudoti obligacijų išpirkimui ir obligacijų palūkanų sumokėjimui.

2026 m. birželio 12 d. tarp Bendrovės ir AB „Artea bankas“ sudarytos obligacijų platinimo sutarties pagrindu, 2026 m. birželio 29 d. išleista 3.457 vienetai obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 1 000 eurų. Obligacijų trukmė yra 3 metai ir mokamos 8 proc. fiksuotos metinės palūkanos, jas išmokant kas pusmetį.

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad finansinė skola nebus didesnė kaip 80 proc. viso Bendrovės turto. 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. Bendrovė neturėjo kitų finansinių skolų ir atitiko šį reikalavimą. Kitų sutartinių įsipareigojimų nebuvo.

12 Gauti avansai

Straipsnio pavadinimas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Nuomininkų depozitai	286.364	187.539
VISO:	286.364	187.539

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

13 Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Išplatintų obligacijų einamųjų metų dalis	-	16.822.682
Išplatintų obligacijų palūkanos	1.536	7.604
Trumpalaikė paskola	-	350.000
Sukauptos palūkanos už trumpalaikę paskolą	-	701
Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	319.859	313.190
Valdymo įmonei mokėtinos sumos	17.541	19.046
VISO:	338.936	17.513.223

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

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

14 Nuomos pajamos

Straipsnio pavadinimas	2026 m.	2025 m.
Nuomos pajamos	465.280	69.816
Komunalinių paslaugų perpardavimo pajamos	134.994	13.297
Parkavimo pajamos	43.795	4.907
Kitų paslaugų pardavimas	5.345	178.580
Marketingo pajamos	1.708	-
VISO:	651.122	266.600

15 Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2026 m.	2025 m.
Turto eksploatavimo sąnaudos	98.512	9.299
Mokesčių sąnaudos	53.886	42.950
Komunalinės paslaugos	37.122	49.677
Kanceliarinės, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos	32.358	23.161
Apsauga	17.949	10.705
Turto draudimo sąnaudos	3.010	-
VISO:	242.837	135.792

16 Atlyginimas valdymo įmonei

Straipsnio pavadinimas	2026 m.	2025 m.
Valdymo mokesčio sąnaudos	105.239	99.783
Sukaupto sėkmės mokesčio sąnaudos	(143.920)	139.284
VISO:	(38.681)	239.067

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. Per 2026 m. Valdymo įmonei buvo apskaičiuotas mažesnis sėkmės mokestis, nei buvo sukauptas ankstesniais laikotarpiais.

Detalesnis valdymo ir sėkmės mokesčių skaičiavimas atskleistas 2.7 pastaboje.

17 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2026 m.	2025 m.
Tarpininkavimo sąnaudos	37.036	61.941
Reklamos ir reprezentacinės sąnaudos	7.351	66.984
Remonto sąnaudos	4.251	-
Amortizacija	3.905	3.905
Finansinių institucijų paslaugos	3.900	3.794
Konsultacinės sąnaudos	3.699	16.175
Draudimo sąnaudos	954	854
Kitų įmonių paslaugų sąnaudos	13.922	20.938
VISO:	75.018	174.591

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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

18 Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2026 m.	2025 m.
Obligacijų palūkanų sąnaudos	681.454	657.912
Kitos finansinės veiklos sąnaudos	116.635	25.378
Paskolų palūkanų sąnaudos	19.970	-
VISO:	818.059	683.290

2026 m. birželio 30 d. kitos finansinės veiklos sąnaudos išaugo lyginant su 2025 m. birželio 30 d., nes buvo patirtos 75.000 eurų JSC „Rietumu Banka“ suteiktos paskolos administravimo mokesčio sąnaudos.

19 Investicijų grąža

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis, Eur	0,5820	0,6183	0,5357	-
Metinė bendroji investicijų grąža	10,13%	12,76%	19,07%	-
Metinė grynoji investicijų grąža	10,33%	12,87%	17,32%	-

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

20 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 2026 m. ir 2025 m. bei likučiai 2026 m. ir 2025 m. birželio 30 d.:

2026 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	121.085*	-	-	26.097**
UAB SBA Grupės įmonės	46.299	42	-	32.144
UAB SBA Grupė	1.020	-	-	48
VISO:	168.404	42	-	58.289

**15.473 eurai yra palūkanos už paskolą. Valdymo įmonei mokėtinas sėkmės mokestis apskaičiuotas pelno (nuostolių) ataskaitoje sudarė (143.920) eurų.

**8.557 eurai yra sukauptas sėkmės mokestis.

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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

20 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

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 eurais yra išmokėtos palūkanos už obligacijas, 447 446 eurais yra sukauptas sėkmės mokestis.

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

21 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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2026 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.

2026 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, siekianti 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 2026 m. šešis mėnesius Bendrovė patyrė 203.861 eurą grynojo nuostolio (per 2025 m. šešis mėnesius uždirbo 1.077.297 eurus grynojo pelno).

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas atitinkamai sudarė 29.627.271 eurą ir 28.598.658 eurus.

2022 m. liepos 21 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje darbuotojų nebuvo.

Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis rizikomis. Už Bendrovės rizikų valdymą ir neigiamos įtakos išskeltiems tikslams ir rezultatams vertinimą yra atsakinga Bendrovės valdyba. Konkrečių rizikų identifikavimas ir valdymas yra priskirtas atitinkamoms Bendrovėje veikiančioms funkcijoms. Priimant tiek strateginius, tiek konkrečius su veikla susijusius sprendimus, įvertinamas rizikos lygis atsižvelgiant į išorės bei vidaus aplinką. Rizikos valdymas yra integruotas į Bendrovės veiklos procesus, potencialios rizikos yra pastoviai stebimos ir analizuojamos.

Ekologijos rizika. Ekologijos rizika yra palyginti maža: veikla vykdoma biure, nenaudojamos pavojingos medžiagos, generuojamas minimalus atliekų kiekis. Visgi, siekiama mažinti poveikį aplinkai: taupydami energiją, rinkdamiesi ekologiškas prekes ir skatindami darbuotojus naudotis viešoju 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 teisių ir darbo santykių 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

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 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

interesai, neduodame kyšių bei nevykdome jokių kitų neteisėtų mokėjimų valdžios institucijų atstovams, įskaitant palengvinimo mokesčius (mažos vertės neoficialius mokėjimus) Taip pat įdiegti ir veikia tiek vidiniai, tiek išoriniai pranešimų kanalai (pasitikejimolinija@sba.lt), kuriais SBA Grupės įmonių darbuotojai ir/ar verslo partneriais gali pateikti informaciją apie galimus korupcijos atvejus.

Bendrovė 2026 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

2026 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 gražos akcininkams augimą užbaigiant statybas ir pilnai išnuomojant Bendrovei priklausančią turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomajamame 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 išregistravimo. Pastato rekonstrukcija baigta 2026 m. sausio 29 d.

Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

2026 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 Barštytis yra įmonės SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Miera iela 93-27, Ryga valdybos pirmininkas bei KŪB „Koinvesticinis fondas“, į/k 304537659, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius investicinio komiteto pirmininkas. Taip pat eina direktoriaus pareigas įmonėse UAB „Fox Holdings“, į/k 303016870, adresas Šaulio g. 97, Bajorų k., Vilniaus r. sav., UAB „PC Luizė“, į/k 302761548, adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda, UAB „Žaliakalnio parkas“, į/k 304287223, adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, UAB „Verslo centras 135“, į/k 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, UAB „Hanza 14 LT“, į/k 305966736, adresas Jogailos g. 9, Vilnius, UAB „Savanorių 18“, į/k 304118472, adresas Upės g. 21-1, Vilnius. Taip pat yra valdybos narys įmonėje SIA VERDE DEVELOPMENT, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera.

Iki 2025 m. balandžio 30 d. Mindaugas Liaudanskas ėjo Valdymo įmonės direktoriaus pareigas. Taip pat buvo valdybos pirmininkas įmonėje SIA „Verde Development“, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera. Taip pat ėjo valdybos nario pareigas įmonėse OU „TanaHub“, į/k 16402226, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, SIA „Marupe Hub“, į/k 40203396790, adresas Audeju iela 15-4, Ryga ir SIA „Dreilini HUB“, į/k 40203461770, adresas Audeju iela 15-4, Ryga.

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

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

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

Valdymo įmonės „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius
2026 m. rugpjūčio 31 d.

Andrius Barštytis