

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

2021 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS  
PARENGTOS PAGAL VERSLO APSKAITOS STANDARTUS,  
PATEIKIAMOS KARTU SU METINIU PRANEŠIMU IR  
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

## TURINYS

<b>Nepriklausomo auditoriaus išvada</b>	.....	<b>3-4</b>
<b>Pelno (nuostolių) ataskaita</b>	.....	<b>5</b>
<b>Balansas</b>	.....	<b>6-7</b>
<b>Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita</b>	.....	<b>8-9</b>
<b>Pinigų srautų ataskaita</b>	.....	<b>10</b>
<b>Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas</b>	.....	<b>11-26</b>
<b>Metinis pranešimas</b>	.....	<b>27-28</b>



UAB „Ernst & Young Baltic“  
Aukštaičių g. 7  
LT-11341 Vilnius  
Lietuva  
Tel.: (8 5) 274 2200  
Faks.: (8 5) 274 2333  
Vilnius@lt.ey.com  
www.ey.com

Juridinio asmens kodas 110878442  
PVM mokėtojo kodas LT108784411  
Juridinių asmenų registras

Ernst & Young Baltic UAB  
Aukštaičių St. 7  
LT-11341 Vilnius  
Lithuania  
Tel.: +370 5 274 2200  
Fax: +370 5 274 2333  
Vilnius@lt.ey.com  
www.ey.com

Code of legal entity 110878442  
VAT payer code LT108784411  
Register of Legal Entities

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ akcininkams

### Nuomonė

Mes atlikome UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ (toliau – Bendrovė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2021 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Bendrovės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus.

### Pagrindas nuomonei pareikšti

Mes atlikome auditą 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 Bendrovės pagal Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau - TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija pateikta Bendrovės 2021 m. metiniame pranešime, 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 žemiau.

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

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Bendrovės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- ▶ Bendrovės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- ▶ Bendrovės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

### Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos 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 Bendrovės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei reikalinga) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Bendrovę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo proceso priežiūrą.



Building a better  
working world

### 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, bet ne garantija, kad reikšmingas iškraipymas, jeigu jis yra, visuomet bus nustatytas atliekant auditą pagal TAS. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos ir yra 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 priimame profesinius sprendimus ir laikomės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- ▶ Nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klaidojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas.
- ▶ Įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Bendrovės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- ▶ Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- ▶ Nusprendžiame 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 Bendrovės 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 sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Bendrovė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- ▶ Įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

UAB „ERNST & YOUNG BALTIC“  
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001335

Jonas Akelis  
Auditoriaus pažymėjimo  
Nr. 000003

2022 m. balandžio 29 d.

**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**

2021 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2022 m. balandžio 29 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		<b>9.284</b>	<b>4.075</b>
1.1.	Palūkanų pajamos		699	552
1.2.	Dividendai		1.630	810
1.3.	Nuomos pajamos		-	-
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	7	6.955	2.713
1.5.	Pelnas dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
1.6.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių pelnas		-	-
1.7.	Garantinės įmokos		-	-
1.8.	Su bendrovės akcijų pardavimu (išpirkimu) susijusių atskaitymų pajamos		-	-
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos		-	-
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		<b>1.381</b>	<b>1.443</b>
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	7	1.381	1.443
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)		7.903	2.632
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		<b>1.268</b>	<b>470</b>
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei		1.101	323
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		23	29
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		75	45
4.4.	Audito sąnaudos		27	23
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	16	42	50
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	15	<b>470</b>	<b>286</b>
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		<b>6.165</b>	<b>1.876</b>
8.	PELNO MOKESTIS	2.12	-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		<b>6.165</b>	<b>1.876</b>

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“  
vyresnioji buhalterė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**BALANSAS**

2021 m. gruodžio mėn. 31 d.

2022 m. balandžio 29 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	<b>TURTAS</b>			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		<b>44.444</b>	<b>34.301</b>
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.	MATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.1.	Investicinis turtas		-	-
2.1.1.	Žemė		-	-
2.1.2.	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas		-	-
3.	FINANSINIS TURTAS		<b>44.444</b>	<b>34.301</b>
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones	6	21.365	15.791
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones		-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
3.7.	Terminuotiieji indėliai		-	-
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos	8	23.079	18.510
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms		22.361	17.477
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		718	1.033
3.8.3.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.8.4.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.5.	Kitos po vienu metų gautinos sumos		-	-
3.9.	Kitas ilgalaikis finansinis turtas		-	-
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas		-	-
4.2.	Kitas turtas		-	-
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		<b>12.307</b>	<b>3.516</b>
1.	ATSARGOS		<b>2</b>	-
1.1.	Sumokėti avansai		2	-
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		<b>11.780</b>	-
2.1.	Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos		-	-
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos	8	10.280	-
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4.	Kitos per vienus metus gautinos sumos	9	1.500	-
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Terminuotiieji indėliai		-	-
3.2.	Pinigų rinkos priemonės		-	-
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai		-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
4.	PINIGAI	4, 6	<b>517</b>	<b>3.516</b>
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŪNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		<b>8</b>	-
	<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>56.751</b>	<b>37.817</b>

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	5	35.716	29.551
1.	KAPITALAS	10	18.362	18.362
1.1.	Pasirašytasis kapitalas		18.362	18.362
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		1.375	1.375
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
4.	REZERVAI		491	397
4.1.	Privalomasis	11	491	397
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	10	15.488	9.417
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		6.165	1.876
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		9.323	7.541
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		21.035	8.255
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		15.937	8.154
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	12	15.937	8.154
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		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	13	5.076	100
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		5.073	53
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		1	38
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		2	9
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	14	22	12
	<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>56.751</b>	<b>37.817</b>

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“  
vyresnioji buhalterė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA**

2021 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2022 m. balandžio 29 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
1. Likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	18.362	1.375	175	-	-	-	7.763	27.675
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	1.876	1.876
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	222	-	-	-	(222)	-
10. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	18.362	1.375	397	-	-	-	9.417	29.551

(tęsinys kitame puslapyje)



**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2021 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)	-	-	-	-	-	-	6.165	6.165
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Sudaryti rezervai	-	-	94	-	-	-	(94)	-
20. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
24. <b>Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje</b>	18.362	1.375	491	-	-	-	15.488	35.716

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)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**

2021 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2022 m. balandžio 29 d.  
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

				Eurais	
Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos	Finansiniai metai	Prašę finansiniai metai	
1.	<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>				
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		999	1.250	
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		-	-	
1.1.2.	Gautos palūkanos		119	-	
1.1.3.	Gauti dividendai		130	810	
1.1.4.	Gauti nuompinigiai		-	-	
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos	3	750	440	
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(15.515)	(5.453)	
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai		-	(3.100)	
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(615)	(833)	
1.2.3.	Kitos išmokos	8	(14.900)	(1.520)	
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		<b>(14.516)</b>	<b>(4.203)</b>	
2.	<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>				
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas		-	-	
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų gražinimas		-	-	
2.3.	Išmokos iš pelno		-	-	
2.4.	Gauta paskolų	12	7.000	-	
2.5.	Gražinta paskolų		-	-	
2.6.	Sumokėta palūkanų		-	-	
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-	
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	12, 13	5.000	3.000	
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		(484)	(250)	
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		<b>11.516</b>	<b>2.750</b>	
3.	<b>Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui</b>		-	-	
4.	<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>(3.000)</b>	<b>(1.453)</b>	
5.	<b>Pinigai laikotarpio pradžioje</b>		<b>3.516</b>	<b>4.969</b>	
6.	<b>Pinigai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>516</b>	<b>3.516</b>	

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 Barštyš

(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

## Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

### 1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) yra 2016 m. spalio 5 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. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą Nr. 03-202 verstitis 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 nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Taip pat galimos investicijos ir į gyvenamosios 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 10 metų nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstitis investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsimas papildomai 2 metams.

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

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2021 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %	2020 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %
SBA Grupė, UAB (buvęs koncernas „SBA“, UAB)	14,51	21,64
Smulkieji akcininkai	85,49	78,36
<b>Iš viso:</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurai, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

2021 ir 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė valdė šias dukterines įmones:

Bendrovė	Šalis	Valdomų akcijų dalis (proc.) 2021 m. gruodžio 31 d.	Valdomų akcijų dalis (proc.) 2020 m. gruodžio 31 d.	Pagrindinė veikla
UAB „PC Luizė“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
UAB „Žaliakalnio parkas“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „Verslo centras 135“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
SIA „Hanza 14“	Latvija	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „Hanza 14 LT**“	Lietuva	100	-	Finansinių paslaugų veikla

\*UAB „Hanza 14 LT“ valdoma 100 proc. netiesiogiai per dukterinę įmonę SIA „Hanza 14“.

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

Investicinės bendrovės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, buveinės adresas Konstitucijos pr. 20A, Vilnius, kuris yra tiesioginis Lietuvos centrinio vertybinių popierių depozitoriumo dalyvis, kodas nr. 962 ir AB „SEB bankas“, įmonės kodas 112021238, buveinės adresas Gedimino pr. 12, Vilnius.

2019 m. gegužės 2 d. tarp Bendrovės ir AB „Šiaulių banko“ buvo sudaryta obligacijų platinimo sutartis, kurios pagrindu išleista 49 990 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 100 eurų. Obligacijų trukmė yra 3 metai ir mokamos 5,0 proc. metinės palūkanos, jas išmokant kas ketvirtį.

2020 m. rugsėjo 10 d. tarp Bendrovės ir AB „Šiaulių banko“ bei „Luminor bank“ AS buvo pasirašytas įsipareigojimas, kurio pagrindu išleista 30 000 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 100 eurų. Obligacijų trukmė yra 3 metai ir mokamos 6,5 proc. metinės palūkanos, jas išmokant kas ketvirtį. Vadovaujantis ta pačia obligacijų platinimo sutartimi per 2021 m. papildomai buvo išleista dar 50 000 vienetų obligacijų.

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2022 m. balandžio 29 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, kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito, Apskaitos, Turto Vertinimo ir Nemokumo Valdymo Tarnybos.

Šios finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartais (VAS), kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2021 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 2021 m. pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus. Su šiomis ataskaitomis galima susipažinti Bendrovės buveinėje adresu Upės g. 21, Vilnius.

### **2.2. Finansinių ataskaitų valiuta**

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

### **2.3. Investavimo politika**

Bendrovės investicinės veiklos tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą investuojant Baltijos valstybių (Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos) nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į komercinės paskirties nekilnojamąjį turimą.

Bendrovės turtas gali būti investuojamas tiesiogiai į nekilnojamojo turto objektus (įskaitant žemės sklypus), įsigyjant juos nuosavybes 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.

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

### **2.4. Finansinės rizikos valdymo politika**

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

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

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

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 dukterinė įmonė.

Bendrovė su skolinimo sandorių rizika nesusiduria, nes ji nevykdo paskolų teikimo veiklos ir skolina tik savo kontroliuojamoms specialios paskirties bendrovėms.

#### 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.
- 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 nuostolius, kad dėl pablogėjusios pasaulio, regiono ar šalies ekonomikos būklės sumažės įsigyto nekilnojamojo turto nuomos ir kitos pajamos. Su nekilnojamoju turtu susijusi rizika yra vertinama iš anksto atliekant išsamią investicijų analizę prieš investuojant į konkretų objektą.

Operacinė rizika – pagrindiniai šios rizikos šaltiniai yra netinkami darbuotojų veiksmai, procesai, informacinių technologijų netinkamas palaikymas, saugumas, išorės veiksniai, tokie kaip plėšimas, klastojimas, politiniai sprendimai ir kita. Šiai rizikai mažinti yra nustatoma organizacinė struktūra, kurioje aiškiai apibrėžiamos funkcijos ir kompetencijos, apskaitos procedūrų vykdymas atliekant periodišką tikrinimą, patikimų technologinių sistemų naudojimas, darbuotojų galimybė pakeisti vieniems kitus taip užtikrinant veiklos tęstinumą.

## **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 priimtus įsipareigojimus. Šios rizikos valdymas grindžiamas nustatyti maksimaliu galimu priimti skolos lygiu, kuris yra ne didesnis kaip 85 proc. Bendrovė prieš priimdama 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

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 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.

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

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

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

Iš Bendrovės turto dengiamos šios išlaidos: turto saugojimo mokesčiai, atlyginimai auditoriams ir finansų tarpininkams, Bendrovės steigimo ir veiklos leidimo gavimo išlaidos, mokesčiai už finansinių įstaigų paslaugas, atlyginimai turto ir verslo vertintojams, Komiteto nariams, apskaitos, valiutų keitimo bei draudimo išlaidos, bylinėjimosi išlaidos, vertybinių popierių ir kitų sąskaitų tvarkymo mokesčiai, prievolių užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo išlaidos, priverstinio išieškojimo išlaidos, valstybiniai ir savivaldos mokesčiai bei rinkliavos, informacijos apie Bendrovę parengimo bei pateikimo išlaidos, įstatų ir prospekto keitimo, konsultacinės išlaidos, išlaidos notarams, registravimui bei teisinėms paslaugoms, už Bendrovės veiklą atsakingų asmenų profesinio draudimo išlaidos, Bendrovės reprezentacinės ir reklamos, susijusios su Bendrovės vykdoma nekilnojamojo turto veikla, išlaidos. Taip pat išlaidos, susijusios su Bendrovės akcijų siūlymu, įskaitant, be kita ko, kelionių išlaidas ir kitas pagrįstas papildomas išlaidas, o

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

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

taip pat bet kokius Bendrovės akcijų ar turto perleidimo žyminius ar kitus mokesčius, ar rinkliavas, susijusias su Bendrovės akcijų išleidimu, pardavimu, platinimu ir pateikimu ar turto įsigijimu, perleidimu ar plėtojimu, kitos su Bendrovės veikla susijusios išlaidos.

Iš Bendrovės turto dengiamų išlaidų suma turi neviršyti 15 proc. vidutinės metinės GAV (grynųjų aktyvų vertė). Siekiant išvengti neaiškumo, pabrėžiama, kad į šią nurodytą 15 proc. ribą nėra įtraukiamas Valdymo įmonei iš Bendrovės turto mokamas atlyginimas (t. y. valdymo mokestis ir sėkmės mokestis).

Valdymo mokestis sudaro 1,5 proc. nuo GAV. 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.

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. 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 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 mokesį 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.

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 1 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 pervadant 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, VAS, Lietuvos Banko patvirtintos Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimo metodikos ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

### **2.7. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir periodiškumas**

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

Finansinis turtas apima pinigus, pinigų ekvivalentus bei gautinas sumas. 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.

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

- pagal nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą ir atitinkančio Bendrovės įstatuose nustatytus kriterijus, įvertinimą, jei nuo vertinimo praėjo ne daugiau kaip šeši mėnesiai 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 vertė 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 šešis mėnesius;
- jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti nė vienu iš anksčiau aprašytų metodų, vertinama pagal tikėtiną pardavimo kainą, nustatytą pagal parinktą vertinimo modelį, kuris finansų rinkoje yra visuotinai taikomas ir pripažintas.

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

Nekilnojamasis turtas (tiek tiesiogiai priklausantis Bendrovei, tiek priklausantis Bendrovės įsigytoms nekilnojamojo turto bendrovėms) yra vertinamas 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.

Bendrovės papildomi įsipareigojimai, kurių Bendrovė privalo laikytis iki obligacijų išpirkimo datos (2022 m. birželio 3 d.) yra tokie: bendra Bendrovės įmonių grupės finansinė skola negali būti didesnė negu 85 proc. (75 proc. riba taikoma naujai išleisti obligacijų emisijai, kurios išpirkimo data yra 2023 m. spalio 30 d.) Šis rodiklis skaičiuojamas kartą metuose pagal prieš taiėjusių finansinių metų pabaigos duomenis, sudedant Bendrovės finansines skolas ir visų esamų Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų finansines skolas ir visa tai padalinant iš Bendrovės valdomo turto vertės bei gautą vertę padauginant iš 100.



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

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

Taip pat Bendrovė negali suteikti tretiesiems asmenims paskolų, išskyrus Bendrovės kontroliuojamus juridinius asmenis. Šis apribojimas netaikomas investicijoms į įvairius, bet kurios pasaulio valstybės vyriausybės ar bet kurioje pasaulio šalyje veikiančios įmonės investicinio reitingo skolos vertybinius popierius. Bendrovė negali laiduoti ir garantuoti už trečiųjų asmenų prievolių įvykdymą, taip pat neužtikrins trečiųjų asmenų prievolių įvykdymo Bendrovės turto įkeitimu ar hipoteka.

### **2.8. Akcijų vertės nustatymo taisyklės**

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų išleistų Bendrovės akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijos vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematinės apvalinimo 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 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;
- bet kuriuo metu investuojant į aukščiausiai nurodytas priemones, investicijos į vienos valstybės vyriausybės skolos vertybinius popierius neviršys 30 procentų grynujų aktyvų vertės, o investuojant į įmonių skolos vertybinius popierius vieno emitento vertybiniai popieriai neviršys 10 procentų grynujų aktyvų vertės (vengiant bet kokių abejonių, pažymima, kad šis apribojimas netaikomas Bendrovei įsigyjant specialiosios paskirties nekilnojamojo turto vertybinius popierius). Laikant pinigų banke, viename banke nebus laikoma daugiau nei 30 procentų grynosios aktyvų vertės. Jokie apribojimai nėra taikomi finansinio Bendrovės turto saugojimui pas turto saugotoją;
- į vieną nekilnojamojo turto objektą tiesiogiai ir (ar) netiesiogiai gali būti investuojama ne daugiau kaip 35 procentų Bendrovės turto (ne daugiau kaip 30 proc. iki 2019 metų). Į vienos specialiosios paskirties nekilnojamojo turto nuosavybės ir (ar) skolos vertybinius popierius galima investuoti daugiau kaip 35 procentus Bendrovės turto tik tuo atveju, jeigu didesnė nei 50 procentų viso nuomotino ploto (skaičiuojant Bendrovės valdomų objektų) nebūtų išnuomota vienam nuomininkui.

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) truks iki 5 metų po pirmojo Bendrovės akcijų siūlymo etapo pabaigos. Laikotarpiu, kuris truks 2 metus po pirmojo Bendrovės akcijų siūlymo etapo pabaigos ir devintais bei dešimtais (arba vienuoliktais bei dvyliktais, jei Bendrovės veiklos laikotarpis būtų pratęstas dvejiems metams) Bendrovės veiklos metais gali būti nesilaikoma anksčiau paminėtų investicijų portfelio diversifikavimo reikalavimų. Tačiau bet kuriuo atveju Bendrovė sieks, kad pasibaigus investavimo periodui, Bendrovės turtą sudarytų ne mažiau kaip 4 nekilnojamojo turto objektai. Investavimo periodo metu pardavus turimas investicijas/objektus, gautos lėšos gali būti panaudotos naujoms investicijoms į nekilnojamąjį turtą.

## **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 bei indėliai, kurių terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn.

### **2.11. Atidėjiniai**

Atidėjinyje apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praityje Bendrovė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai yra peržiūrimi kiekvieno balanso sudarymo dieną ir koreguojami, kad atspindėtų tiksliausią dabartinį įvertinimą. Tais atvejais, kai pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjinio suma yra išlaidų, kurių, tikėtina, reikės įsipareigojimui padengti, dabartinė vertė. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusį laiko tarpą, yra apskaitomas kaip palūkanų sąnaudos.

### **2.12. Pelno mokestis**

2021 m. ir 2020 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno.

Nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeliama mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 proc. einamųjų mokestinių metų apmokestinamųjų pajamų.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtas mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką.

Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiui, kuriame bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos datą. Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo 12 straipsnio reikalavimais pelno mokestis Bendrovei nėra taikomas.

### **2.13. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas**

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

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

### **2.14. Užsienio valiutos**

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

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

### **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 vertė, 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 išteklių 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**

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 7,21 milijono eurų (2020 m. gruodžio 31 d. – 3,46 milijono eurų). Vadovybė planuoja ir toliau dirbti pelningai ir 2022 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.

COVID-19 pandemija ir dėl jos susiklosčiusi situacija neturėjo didelės įtakos Grupės finansiniams rezultatams ankstesniais metais. Tokio pačio nežymaus poveikio tikimasi ir 2022 m. rezultatams.

2022 m. vasario 24 d. prasidėjusi Rusijos karinė invazija į Ukrainą taip pat tikimasi, kad reikšmingai nepaveiks įmonės finansinių rezultatų.

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**3 Ilgalaikis finansinis turtas**

	Investicijos į įmonių grupės įmones	Paskolos įmonių grupės įmonėms	Iš viso
2021 m. sausio 1 d. likutis	15.791	18.511	34.302
Įsigijimai	-	-	-
Suteiktos paskolos (8 pastaba)	-	14.900	14.900
Gražintos paskolos	-	(750)	(750)
Tikrosios vertės pokytis (7 pastaba)	5.574	698	6.272
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	21.365	33.359	54.724

**4 Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

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

Rodikliai	2021 m. gruodžio 31 d.	2021 m. sausio 1 d.	2016 m. gruodžio 22 d.
Grynųjų aktyvų vertė (GAV), eurais	35.715.920	29.550.637	1.428
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	18.362.432	18.362.432	2.500
Investicinio vieneto (akcijos) vertė, eurais	1,9451	1,6093	0,5712

Grynųjų aktyvų vertė yra lygi nuosavam kapitalui.

2021 m. ir 2020 m. Bendrovės įstatinis kapitalas nesikeitė.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė savų akcijų nebuvo įsigijusi.

**6 Investicijų portfelio struktūra**

Investicijų pasiskirstymas	2021 m. gruodžio 31 d.		2020 m. gruodžio 31 d.	
	Rinkos vertė, Eur	Grynųjų aktyvų dalis, %	Rinkos vertė, Eur	Grynųjų aktyvų dalis, %
<b>Pagal investavimo objektus</b>				
<b>Investicijos į įmonės grupių įmones:</b>	<b>21.365</b>	<b>38,68</b>	<b>15.791</b>	<b>41,76</b>
UAB „PC Luizė“, 100 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000131930	1.054	1,91	597	1,58
UAB „Žaliakalnio parkas“, 1 192 000 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132425	8.916	16,13	7.078	18,72
UAB „Verslo centras 135“, 5 896 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132847	6.159	11,14	3.473	9,18
SIA „Hanža 14“, 5 102 800 vnt. akcijų	5.236	9,50	4.643	12,28
<b>Paskolos įmonių grupės įmonėms:</b>	<b>31.627</b>	<b>57,25</b>	<b>17.477</b>	<b>46,21</b>
UAB „PC Luizė“, 100 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000131930	1.760	3,19	1.760	4,65
UAB „Žaliakalnio parkas“, 1 192 000 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132425	6.116	11,07	6.616	17,49

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**6 Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)**

Investicijų pasiskirstymas	2021 m. gruodžio 31 d.		2020 m. gruodžio 31 d.	
	Rinkos vertė, Eur	Grynųjų aktyvų dalis, %	Rinkos vertė, Eur	Grynųjų aktyvų dalis, %
UAB „Verslo centras 135“, 5 896 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132847	3.150	5,70	3.400	9,00
SIA „Hanza 14“, 5 102 800 vnt. akcijų	20.601	37,29	5.701	15,07
<b>Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos:</b>	<b>1.732</b>	<b>3,13</b>	<b>1.033</b>	<b>2,73</b>
UAB „PC Luizė“, 100 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000131930	157	0,28	96	0,25
UAB „Žaliakalnio parkas“, 1 192 000 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132425	699	1,27	483	1,28
UAB „Verslo centras 135“, 5 896 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132847	316	0,57	197	0,52
SIA „Hanza 14“, 5 102 800 vnt. akcijų	560	1,01	257	0,68
<b>Pinigai:</b>	<b>517</b>	<b>0,94</b>	<b>3.516</b>	<b>9,30</b>
AB „Swedbank“	516	0,938	3.515	9,297
AB „SEB“ bankas	1	0,002	1	0,003
<b>Iš viso:</b>	<b>55.241</b>	<b>100</b>	<b>37.817</b>	<b>100</b>
<b>Pagal valiutas</b>				
EUR	55.241	100	37.817	100
<b>Iš viso:</b>	<b>55.241</b>	<b>100</b>	<b>37.817</b>	<b>100</b>
<b>Pagal geografinę zoną</b>				
Lietuva	28.844	52,20	27.216	71,97
Latvija	26.397	47,80	10.601	28,03
<b>Iš viso:</b>	<b>55.241</b>	<b>100</b>	<b>37.817</b>	<b>100</b>

2019 m. birželio 28 d. buvo pasirašyta sutartis tarp UAB „PC Luizė“ ir UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ dėl paskirtų dividendų išmokėjimo. Šio susitarimo pagrindu nuspręsta likusią neišmokėtą paskelbtų dividendų dalį 1 900 000 eurų konvertuoti į paskolą. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. negražintos paskolos likutis buvo 1 760 000 eurų, palūkanos atitinkamai – 157 495 eurai ir 98 895 eurai. Paskolos ir palūkanų grąžinimo terminas yra 2023 m. gruodžio 31 d.

Pagal 2019 m. birželio 28 d. pasirašytą susitarimą tarp Bendrovės ir UAB „Žaliakalnio parko“, paskirtų 4 100 000 eurų dividendų išmokėjimas buvo konvertuotas į papildomos paskolos suteikimą. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. likusi negražinta paskolos suma atitinkamai buvo 6 115 904 eurai ir 6 615 904 eurai, palūkanos – 697 747 eurai ir 482 799 eurai. Paskolos ir palūkanų grąžinimo terminas yra 2022 m. vasario 28 d.

2019 m. birželio 28 d. buvo pasirašyta sutartis tarp UAB „Verslo centras 135“ ir UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ dėl paskirtų dividendų išmokėjimo. Šio susitarimo pagrindu nuspręsta likusią neišmokėtą paskelbtų dividendų dalį 4 000 000 eurų konvertuoti į paskolą. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. likusi negražinta paskolos dalis atitinkamai buvo 3 150 000 eurų ir 3 400 000 eurų, palūkanos – 316 109 eurai ir 197 133 eurai. Paskolos ir palūkanų grąžinimo terminas yra 2022 m. gruodžio 18 d.

## 6 Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)

2018 m. liepos 26 d. buvo pasirašyta paskolos sutartis tarp SIA „Hanza 14“ ir UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. likusi negražinta paskolos suma atitinkamai buvo 20 600 780 eurų ir 5 700 780 eurų, palūkanos sudarė 561 026 eurus ir 258 045 eurus. Paskolos ir palūkanų grąžinimo terminas yra 2024 m. gruodžio 31 d.

Pagal 2019 m. liepos 26 d. patvirtintą Bendrovės rizikos politiką, investicijos į vieną investicinę priemonę turi sudaryti ne daugiau kaip 35 proc. Jei šio reikalavimo nėra laikomasi, tuomet siekiama, kad didesnė nei 50 proc. viso nuomotino ploto nebūtų išnuomota vienam nuomininkui. Atsižvelgiant į šias sąlygas, 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė laikėsi investavimo išskaidymo rizikos.

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

Investicijos	Pokytis (2021-01-01 – 2021-12-31)					
	Likutis 2020-12-31	Įsigyta	Parduota (išpirkta)	Vertės padidėjimas	Vertės sumažėjimas	Likutis 2021-12-31
<b>Investicijos į įmonių grupės įmones:</b>	<b>15.791</b>	-	-	<b>6.955</b>	<b>(1.381)</b>	<b>21.365</b>
UAB „PC Luizė“, 100 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000131930	<b>597</b>	-	-	478	(21)	<b>1.054</b>
UAB „Žaliakalnio parkas“, 1 192 000 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132425	<b>7.078</b>	-	-	2.949	(1.112)	<b>8.915</b>
UAB „Verslo centras 135“, 5 896 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132847	<b>3.473</b>	-	-	2.686	-	<b>6.159</b>
SIA „Hanza 14“, 5 102 800 vnt. akcijų	<b>4.643</b>	-	-	842	(248)	<b>5.237</b>

2021 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. investicijų į nekilnojamąjį turtą rinkos vertė buvo nustatyta, remiantis nepriklausomų turto vertintojų UAB „Newsec valuations“, turinčių tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, atliktais vertinimais. Bendrovė grynųjų aktyvų vertę skaičiuoja ne tik įvykus tam tikriems įvykiams pagal įstatus, bet ir kiekvieną mėnesio paskutinę dieną, todėl investicijų rinkos vertė taip pat buvo nustatoma, remiantis nuosavybės principu, t.y., remiantis teisės aktų nustatyta tvarka sudarytomis Bendrovės turimų bendrovių finansinėmis ataskaitomis, kuriose tokių bendrovių turtas atspindimas tikrąja verte. Tokiu atveju nuosavybės vertybinių popierių vertė yra laikoma nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų nuosavybės vertybinių popierių skaičiaus ir padauginta iš Bendrovės turimų tos bendrovės vertybinių popierių skaičiaus.

Investicinių verčių padidėjimą lėmė nepriklausomų turto vertintojų atlikti profesionalūs vertinimai, kuriuose buvo atsižvelgta į naujai sudarytas nuomos sutartis ir jų generuojamus pinigų srautus. UAB „Verslo centras 135“ ir UAB „Žaliakalnio parkas“ turto vertės metų pabaigoje didėjo dar ir dėl to, kad vertintojai daro prielaidas, jog Vilniaus ir Kauno miestuose biurų rinkos pajamingumas mažėja, t.y., didėja paklausa verslo centrams. Tai rodo per 2021 metus įvykusios pirkimo/pardavimo tranzakcijos. Būtent dėl to Exit Yield prielaidos buvo pagerintos, o WACC (Weighted Average Cost of Capital) nesikeitė.

UAB „Žaliakalnio parko“ 2021 m. birželio 30 d. investicinės vertės sumažėjimą įtakoją ne atliktas turto vertinimas, o akcininko sprendimas skirti 1,5 mln. dividendų.

UAB „PC Luizė“ investicinio turto vertė didėjo dėl atsigaunančios po pandemijos mažmeninės prekybos. Didelę įtaką vertės didėjimui darė ateities infliacijos prognozės. Kadangi nuomos kaina yra indeksuojama, infliacijos prognozė turi tiesioginę teigiamą įtaką turto vertės didėjimui.

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

SIA „Hanza 14“ investicinės vertės didėjimas fiksuojamas dėl padarytų investicijų ir pasirašytų nuomos sutarčių. Per 2021 metus pradėtos pirmo ir antro objekto statybos. Statybos vyksta dviem etapais – pirmojo pabaiga planuojama 2022 m. II ketvirtį, antrojo – 2023 m. I ketvirtį.

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

## **8 Paskolintos lėšos**

<b>Paskolos gavėjas</b>	<b>Likutis 2020-12-31</b>	<b>Paskolos gavimai per 2021 m.</b>	<b>Paskolos grąžinimai per 2021 m.</b>	<b>Palūkanų norma</b>	<b>Priskaičiuotos palūkanos 2021-01-01 – 2021-12-31</b>	<b>Grąžinimo data</b>	<b>Likutis 2021-12-31</b>
UAB „PC Luizė“	1.856	-	-	3,5 %	61	2023-12-31	1.917
UAB „Žaliakalnio parkas“	7.099	-	(500)	3,5 %	216	2022-02-28	6.815
UAB „Verslo centras 135“	3.597	-	(250)	3,5 %	119	2022-12-18	3.466
SIA „Hanza 14“	5.959	14.900	-	2,6 %	302	2024-12-31	21.161

2019 m. birželio 28 d. buvo pasirašytas susitarimas tarp UAB „Žaliakalnio parkas“ ir UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ pakeisti 2016 m. liepos 1 d. sudarytą paskolos sutartį, papildomai suteikiant 4 100 000 eurų paskolą, t. y., paskolos suma iš viso turi būti ne didesnė kaip 10 100 000 eurų, taip pat nustatant 3,5 proc. metines palūkanas visai paskolos sumai.

2018 m. liepos 26 d. buvo pasirašyta paskolos sutartis tarp SIA „Hanza 14“ ir UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“. Nustatytas maksimalus paskolos dydis yra 10 000 000 eurų. Paskola išmokama visa iš karto arba dalimis pagal atskirą paskolos gavėjo pareikalavimą, kuris gali būti pateiktas ne vėliau kaip iki 2022 m. gruodžio 31 d. 2021-05-31 buvo pasirašytas paskolos sutarties pakeitimas, kurio pagrindu buvo pakeistas maksimalus paskolos dydis – 30 000 000 eurų. Paskolos grąžinimo terminas pratęstas iki 2024 m. gruodžio 31 d.

## **9 Kitos per vienerius metus gautinos sumos**

Kitas per vienerius metus gautinas sumas sudaro gautini dividendai iš įmonės UAB „Žaliakalnio parkas“. Ši suma buvo gauta 2022 m. sausio 17 d. (650 tūkst. eurų) ir vasario 28 d. (850 tūkst. eurų).

## **10 Kapitalas**

Pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei ½ jos įstatinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykdė šį reikalavimą.

## **11 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.

2021 m. akcinių sprendimu buvo atlikti pervedimai į privalomąjį rezervą už 2020 m., kurie sudarė 5 proc. grynojo pelno – 93.784 eurus (už 2019 m. – 221.919 eurų). 2021 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.

**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

### 11 Rezervai (tęsinys)

Bendrovės nuosavas kapitalas sudaro daugiau nei 1/2 įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio ir Bendrovė 2021 m. uždirbo pelną, akcininkams bus siūloma nepaskirstytą pelną perkelti į kitus finansinius metus.

### 12 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

<b>Straipsnio pavadinimas</b>	<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>
Valdymo įmonei priskaičiuotas sėkmės mokestis	852	155
Išplatintos obligacijos	8.000	7.999
Paskolos iš susijusių įmonių su palūkanomis	7.085	-
<b>VISO:</b>	<b>15.937</b>	<b>8.154</b>

Kaip aprašyta 2.6 pastaboje, iš Bendrovės turto Valdymo įmonei yra mokamas sėkmės mokestis, jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija 10 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. 2021 m. buvo grąžinta dalis išmokėto sėkmės mokesčio avanso – 53 857 eurai. 2020 m. buvo išmokėta 263 093 eurai sėkmės mokesčio avanso.

2019 m. gegužės 2 dieną tarp Bendrovės ir AB „Šiaulių banko“, juridinio asmens kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai, buvo pasirašyta obligacijų platinimo sutartis. Šios sutarties pagrindu, buvo nuspręsta išleisti 3 metų trukmės 49 900 vnt. obligacijų, taikant 5 proc. metinių palūkanų, kurios vienos nominali vertė yra 100 eurų.

2020 m. rugsėjo 10 d. tarp Bendrovės ir AB „Šiaulių banko“, juridinio asmens kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai, bei „Luminor bank“ AS, juridinio asmens kodas 11315936, registruotos buveinės adresas Liivalaia 45, Talinas, buvo pasirašytas įsipareigojimas, kurio pagrindu išleista 30 000 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 100 eurų. Obligacijų trukmė yra 3 metai ir mokamos 6,5 proc. metinės palūkanos. Vadovaujantis ta pačia obligacijų platinimo sutartimi per 2021 m. papildomai buvo išleista dar 50 000 vienetų obligacijų.

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad bendra Bendrovės įmonių grupės finansinė skola nebus didesnė kaip 75 - 85 proc. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. bendra Bendrovės įmonių grupės skola atitinkamai buvo 45 063 501 euras ir 34 283 068 eurai, bendras Bendrovės įmonių grupių turtas – 89 052 000 eurų ir 61 500 000 eurų. Apskaičiuotas rodiklis 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. atitinkamai yra 50,60 proc. ir 55,70 proc. (2.7 pastaba).

Bendrovė patvirtina, kad per 2021 m. ir 2020 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.

### 13 Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

<b>Straipsnio pavadinimas</b>	<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>
Ilgalaikių obligacijų einamųjų metų dalis	4.999	-
Mokėtinos palūkanos už obligacijas	74	53
Kitos per vienerius metus mokėtinos sumos	2	8
Depozitoriumui mokėtinos sumos	1	1
Valdymo įmonei mokėtinos sumos	-	38
<b>VISO:</b>	<b>5.076</b>	<b>100</b>

Per vienerius metus mokėtinoms sumoms, įskaitant susijusioms šalims mokėtinas sumas, netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų išskyrus mokėtinas palūkanas už obligacijas – jų padengimo terminas yra 90 dienų.



**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**14 Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos**

Straipsnio pavadinimas	2021 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos audito sąnaudos	22	11
Sukauptos depozitoriumui mokėtinos sumos	-	1
<b>VISO:</b>	<b>22</b>	<b>12</b>

**15 Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos**

Straipsnio pavadinimas	2021 m.	2020 m.
Obligacijų palūkanos	386	286
Paskolų iš susijusių šalių palūkanos	84	-
<b>VISO:</b>	<b>470</b>	<b>286</b>

**16 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos**

Straipsnio pavadinimas	2021 m.	2020 m.
Draudimo sąnaudos	14	12
Finansinių institucijų paslaugos	11	16
Reklamos paslaugos	8	6
Konsultacinės sąnaudos	6	14
Kitų įmonių paslaugų sąnaudos	3	2
<b>VISO:</b>	<b>42</b>	<b>50</b>

**17 Investicijų grąža**

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	1,3739	1,0381	0,9360	-
Metinė bendroji investicijų grąža	15,84%	13,50%	17,05%	-
Metinė grynoji investicijų grąža	15,30%	13,60%	16,90%	-

Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis yra skaičiuojamas nuo licencijos verstinės investicinės veiklos gavimo, t. y., nuo 2016 m. gruodžio 22 d., kur vienos akcijos vertė buvo 0,5712.

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

**18 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 SBA Grupė (buvęs UAB koncernas „SBA“, galutinis kontroliuojantis akcininkas);
- UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (Valdymo įmonė);
- Bendrovės valdomos įmonės.
-

**2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)**

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2021 m. ir 2020 m. bei likučiai 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d.:

**2021 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“	459	-	-	-	301*	-
Bendrovės valdomos įmonės	-	699	34.859	85	7.085*	1.630
<b>VISO:</b>	<b>459</b>	<b>699</b>	<b>34.859</b>	<b>85</b>	<b>7.386</b>	<b>1.630</b>

\*7.085 eurai yra gautos paskolos su sukauptomis palūkanomis.

**2020 m.**

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai (sukauptos paskolų palūkanos)	Gautinos sumos (suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis)	Mokėtinos sumos	Paskelbti dividendai
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	431	-	-	339*	-
Bendrovės valdomos įmonės	-	551	18.511	-	810
<b>VISO:</b>	<b>431</b>	<b>551</b>	<b>18.511</b>	<b>339</b>	<b>810</b>

\*2020 m. lapkričio 17 d. UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ už 301 060 eurų įsigijo 300 000 vnt. Bendrovės ilgalaikių obligacijų.

**19 Poataskaitiniai įvykiai**

2022 m. vasario 24 d. Rusijos Federacija pradėjo invaziją į Ukrainos Respubliką. Netrukus po šios invazijos ES bei kitos pasaulio valstybės bei institucijos pristatė platų ribojamųjų priemonių Rusijai paketą, kuris yra nuolat atnaujinamas ir plečiamas. Į šį nekoreguojantį įvykį po finansinių ataskaitų datos nebuvo atsižvelgta darant apskaitinius įvertinimus ir prielaidas 2021 m. gruodžio 31 d. Iki šių finansinių ataskaitų pasirašymo datos ribojamosios priemonės Bendrovės veiklai neturėjo reikšmingos įtakos, veiklos procesai nebuvo sustabdyti ir reikšmingų tiesioginių nuostolių, susijusių su įvestomis ribojamosiomis priemonėmis, iki finansinių ataskaitų datos nebuvo patirta.

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės sukauptas sėkmės mokestis iš viso sudarė 1 061 850 eurų. 2022 m. sausio 25 d. Valdymo įmonei buvo sumokėtas 323.002 eurų sėkmės mokesčio avansas. 2022 m. balandžio 26 d., dėl dukterinėje įmonėje SIA „Hanza 14“ darytų koregavimų 2021 m. gruodžio 31 d. data, mokėtinas sėkmės mokesčio avansas buvo koreguojamas ir sudarė 321.689 eurus.

UAB „Verslo centras 135“ ir UAB „Žaliakalnio parkas“ 2022 m. vasario 24 d. pakeitė/sudarė naujas banko paskolų sutartis, kurių galutinis grąžinimo terminas yra 2027 m. vasario 24 d. Kadangi šių įmonių paskolos yra subordinuotos, tai ir iš Bendrovės gautų paskolų grąžinimo terminai keičiasi į 2027 m. vasario 24 d.

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

Kitų reikšmingų įvykių po balanso dienos Bendrovėje nebuvo.

## UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ 2021 M. METINIS PRANEŠIMAS

### BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2016 m. spalio 5 d. 2019 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurų, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 14,51 proc. valdė UAB SBA Grupė. 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. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė.

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

### I. Objektyvi Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, apibūdinimas.

Bendrovės finansinės rizikos atskleistos finansinėse ataskaitose.

### II. Bendrovės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija.

Per 2021 m. Bendrovė uždirbo 6.165 tūkst. eurų grynojo pelno (1.876 tūkst. eurų 2020 m.).

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas sudarė 56.751 tūkst. eurų (37.817 tūkst. eurų 2020 m. gruodžio 31 d.).

2016 m. gruodžio 22 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 2020 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje darbuotojų nebuvo.

Aplinkosaugos reikalavimai Bendrovei yra neaktualūs.

### III. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis.

Nuorodos ir papildomi paaiškinimai pateikiami finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

### IV. Bendrovė 2021 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

### V. 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

### VI. Bendrovėje svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 19 pastaboje.

### VII. Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

Bendrovė toliau tęs savo veiklą ir sieks ilgalaikio gražos akcininkams augimo. 2022 m. bus siekiama ir toliau investuoti į verslo centrų statybą Rygoje.

### VIII. Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

### IX. 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė išvestinių finansinių priemonių neturėjo.

### X. Bendrovės vadovo, valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos.

Bendrovės vadovas Andrius Barštys yra 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

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC  
REAL ESTATE FUND I“ 304407861, Upės g. 21-1, Vilnius  
2021 M. METINIS PRANEŠIMAS**

---

301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Kr. Valdemara iela 33-19, Ryga. Taip pat yra valdybos narys įmonėse OU „TanaHub“, į/k 16402226, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25 ir OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda (iki 2022.04.27), UAB SBA Urban, į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB SBA Modular į/k 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius valdybos narė bei UAB „SBA Competence and Service Center“ į/k 304960328, adresas Upės g. 23, Vilnius valdybos pirmininkė. Jolantos Grašienės pagrindinė darbovietė yra UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, eina viceprezidentės pareigas ir taip pat yra valdybos narė.

Valdybos pirmininkas Ignas Mačeika taip pat yra UAB SBA Urban, į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius valdybos narys.

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

Direktorius

Andrius Barštys

2022 m. balandžio 29 d.