

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS
2022 vasario 25 d.

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis 2021 m. metų antro pusmečio finansinės ataskaitos, sudarytos pagal taikomus buhalterinės apskaitos standartus, atitinka tikrovę ir teisingai parodo Bendrovės (Capitalica Baltic Real Estate Fund I, Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB) turta, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną arba nuostolius, kad tarpiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga. Bendrovės būklė kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymu.

Valdymo įmonės
UAB „Capitalica Asset Management“ direktorius



Andrius Barštys

UAB „SBA Competence and Service Center“
vyresnioji buhalterė



Milda Kiaušinytė

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

KONSOLIDUOTOS TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS IR TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ
ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2021 M. GRUODŽIO 31 D. (NEAUDITUOTA)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita



	2021 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Nematerialusis turtas	52	26
Materialusis turtas	1	-
Investicinis turtas	88.268	61.167
Finansinis turtas	2	-
Naudojimo teise valdomas turtas	125	99
Ilgalaikio turto iš viso	88.448	61.292
Trumpalaikis turtas		
Gautinos sumos pagal sutartis su klientais	194	193
Kitos gautinos sumos	45	128
Pelno mokesčio permoka	4	24
Išankstiniai apmokėjimai	151	119
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	2.007	6.963
Trumpalaikio turto iš viso	2.401	7.427
Turto iš viso	90.849	68.719

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	2021 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
Nuosavas kapitalas		
Kapitalas	18.362	18.362
Akcijų priedai	1.375	1.375
Privalomas rezervas	698	604
Nepaskirstytasis pelnas	14.635	8.852
Nuosavo kapitalo iš viso	35.070	29.193
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikės paskolos	2.625	25.180
Išleistos obligacijos	8.000	7.999
Nuomos įsipareigojimai	120	95
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	4.924	3.722
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	855	155
Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	16.524	37.151
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	29.440	1.104
Išleistos obligacijos	5.073	53
Nuomos įsipareigojimai	5	4
Prekybos skolos	3.750	343
Sutarčių įsipareigojimai	805	768
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	182	103
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	39.255	2.375
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	90.849	68.719

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Andrius Barštys		2022 m. vasario 25 d.
UAB "SBA Competence and Service Center" vyresn. buhalterė	Milda Kiaušinytė		2022 m. vasario 25 d.

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	2021.07.01- 2021.12.31	2020.07.01- 2020.12.31	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Pardavimo pajamos	2.686	2.448	5.088	4.824
Pardavimo savikaina	(787)	(596)	(1.365)	(1.156)
Bendrasis pelnas	1.899	1.852	3.723	3.668
Veiklos sąnaudos	(1.290)	(408)	(1.882)	(699)
Pelnas (nuostoliai) iš investicinio turto vertinimo tikrąja verte	5.791	(100)	6.364	(49)
Veiklos pelnas	6.400	1.344	8.205	2.920
Finansinės pajamos				
Gauti delspinigiai	-	42	-	42
Finansinės sąnaudos				
Palūkanos	(587)	(429)	(1.113)	(828)
Kitos finansinės sąnaudos	(5)	(2)	(5)	(2)
Pelnas prieš apmokestinimą	5.808	955	7.087	2.132
Pelno mokestis	(928)	(172)	(1.210)	(386)
Grynasis pelnas	4.880	783	5.877	1.746
Kitos bendrosios pajamos				
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-
Viso bendrųjų pajamų po mokesčių	4.880	783	5.877	1.746

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2022 m. vasario 25 d.

UAB "SBA Competence and Service Center" vyresn. buhalterė

Milda Kiaušinytė

2022 m. vasario 25 d.

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomas rezervas	Nepaskirstytas pelnas	Nuosavo kapitalo iš viso
2020 m. sausio 1 d. likutis	18.362	1.375	382	7.328	27.447
Grynasis metų pelnas	-	-	-	963	963
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	963	963
Pervedimai į rezervus	-	-	222	(222)	-
2020 m. birželio 30 d. likutis	18.362	1.375	604	8.069	28.410
Grynasis metų pelnas	-	-	-	783	783
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	783	783
Pervedimai į rezervus	-	-	-	-	-
2020 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	604	8.852	29.193
Grynasis metų pelnas	-	-	-	997	997
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	997	997
Pervedimai į rezervus	-	-	94	(94)	-
2021 m. birželio 30 d. likutis	18.362	1.375	698	9.755	30.190
Grynasis metų pelnas	-	-	-	4.880	4.880
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	4.880	4.880
Pervedimai į rezervus	-	-	-	-	-
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	698	14.635	35.070

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2022 m. vasario 25 d.

UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė

Milda Kiaušinytė

2022 m. vasario 25 d.

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	2021 m.	2020 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Grynasis pelnas	5.877	1.746
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:		
Pelno mokesčio sąnaudos	1.210	386
Nusidėvėjimas ir amortizacija	18	9
Ilgalaikio turto nurašymas	-	61
Palūkanų sąnaudos	1.113	828
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas	662	(126)
Tikrosios vertės pokytis	(6.364)	49
Kitų finansinės veiklos rezultatų eliminavimas	107	(40)
	<u>2.623</u>	<u>2.913</u>
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:		
Iš pirkėjų gautinų sumų bei kitų gautinų sumų (padidėjimas)	(1.930)	(165)
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas)	80	(231)
Prekybos skolų padidėjimas (sumažėjimas)	3.406	95
Sutarčių įsipareigojimų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas	229	31
(Sumokėtas) pelno mokestis	-	(34)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	<u>4.408</u>	<u>2.609</u>
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Ilgalaikio turto (įsigijimas)	(18.927)	(2.450)
Investicijų į dukterines bei asocijuotas įmones (įsigijimas)	(3)	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	<u>(18.930)</u>	<u>(2.450)</u>
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Paskolų gavimas	7.000	-
Paskolų (grąžinimas)	(1.220)	(1.104)
Išplatintos obligacijos	5.000	3.000
Nuomos (mokėjimai)	(9)	(4)
(Sumokėtos) palūkanos	(1.205)	(795)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	<u>9.566</u>	<u>1.097</u>
Grynasis pinigų srautų padidėjimas	4.956	1.256
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	<u>6.963</u>	<u>5.707</u>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	<u>2.007</u>	<u>6.963</u>

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

2021 m. 2020 m.
gruodžio 31 d. gruodžio 31 d.

Papildoma pinigų srautų informacija:

Nepiniginė investicinė veikla:

Ilgalaikio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais	1.846	143
--------------------------------------------------	-------	-----

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA
ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2022 m. vasario 25 d.

UAB "SBA Competence and Service
Center" vyresn. buhalterė

Milda Kiaušinytė

2022 m. vasario 25 d.

Konsoliduotų 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 verstiti 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 stadijas, 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 verstiti investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 metams.

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

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

Akcininkas	2021 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.	2020 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.
UAB SBA Grupė	14,51	21,64
Smulkieji akcininkai	85,49	78,36
Iš viso:	100,00	100,00

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.

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.

Grupės struktūra

2021 ir 2020 m. gruodžio 31 d. Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ grupę sudarė Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2021 m. gruodžio 31 d.	Grupės 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

2021 m. ir 2020 m. visose Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas (Direktorius).

2 Apskaitos principai

Šios finansinės ataskaitos, parengtos vadovaujantis tais pačiais apskaitos principais, kaip ir ankstesniais ataskaitiniais metais. Išsamus apskaitos principų aprašymas pateikiamas 2021 m. gruodžio 31 d. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

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

TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2021 M. GRUODŽIO 31 D.
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ konsoliduotas TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

BENDRA INFORMACIJA

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2016 m. spalio 5 d. 2021 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 skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą.

2021 m. gruodžio mėn. 31 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose dukterinėse įmonėse: UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“ ir SIA „Hanza 14“.

I. Grupės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija.

Grupės konsoliduoti pardavimai per 2021 m. paskutinius šešis mėnesius sudarė 2.686 tūkst. eurų, konsoliduotas bendrasis pelnas – 1.899 tūkst. eurų. Įvertinus veiklos sąnaudas ir finansinės - investicinės veiklos nuostolį, konsoliduotas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 5.808 tūkst. eurų.

Grupė 2021 m. per paskutinius šešis mėnesius uždirbo 4.880 tūkst. eurų grynojo pelno.

2021 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė 90.849 tūkst. eurų.

2021 m. Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

II. Bendrovė ir Grupės įmonės 2021 m. neįsigijo ir neperleido Bendrovės akcijų.

III. Bendrovėje svarbių įvykių po finansinių ataskaitų parengimo datos nebuvo.

IV. Grupės veiklos planai ir prognozės.

2022 m. Grupės tikslai - vystyti valdomus verslus, siekiant tvaraus ir pelningo augimo.

IX. Bendrovės vadovo ir 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 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Kr. Valdemara iela 33-19, Ryga.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Home (buvusi UAB „SBA“ baldų kompanija), į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda, UAB SBA Urban (buvusi UAB „Urban Inventors“), 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 (buvusi UAB koncernas „SBA“), į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

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

Valdybos narys Adam Saulius Vaina taip yra ir UAB SBA Grupė (buvusi UAB koncernas „SBA“), 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

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

TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2021 M. GRUODŽIO 31 D.
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius  Andrius Barštys

2022 m. vasario 24 d.

