

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 2022 M. BIRŽELIO 30 D. (NEAUDITUOTA)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Nematerialusis turtas	51	53
Materialusis turtas	2	-
Investicinis turtas	104.682	89.648
Naudojimo teise valdomas turtas	121	125
Ilgalaikio turto iš viso	104.856	89.826
Trumpalaikis turtas		
Gautinos sumos pagal sutartis su klientais	198	251
Kitos gautinos sumos	93	47
Pelno mokesčio permoka	-	4
Išankstiniai apmokėjimai	302	94
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.336	2.009
Trumpalaikio turto iš viso	3.929	2.405
Turto iš viso	108.785	92.231

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
Nuosavas kapitalas		
Kapitalas	18.362	18.362
Akcijų priedai	1.375	1.375
Privalomas rezervas	1.006	698
Nepaskirstytasis pelnas	16.665	14.619
Nuosavo kapitalo iš viso	37.408	35.054
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikės paskolos	32.532	2.625
Išleistos obligacijos	24.300	8.000
Nuomos įsipareigojimai	116	119
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	5.234	4.924
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	687	853
Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	62.869	16.521
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	1.531	29.440
Išleistos obligacijos	369	5.073
Nuomos įsipareigojimai	7	7
Prekybos skolos	5.379	3.705
Sutarčių įsipareigojimai	1.084	805
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	138	1.626
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	8.508	40.656
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	108.785	92.231

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Andrius Barštyš	2022 m. rugsėjo 28 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė	Milda Kiaušinytė	2022 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. birželio 30 d.
Pardavimo pajamos	2.508	2.402
Pardavimo savikaina	(771)	(578)
Bendrasis pelnas	1.737	1.824
Veiklos sąnaudos	(796)	(592)
Pelnas iš investicinio turto vertinimo tikraja verte	2.708	573
Veiklos pelnas	3.649	1.805
Finansinės pajamos		
Gauti delspinigiai	45	-
Finansinės sąnaudos		
Palūkanos	(908)	(526)
Kitos finansinės veiklos sąnaudos	(122)	-
Pelnas prieš apmokestinimą	2.664	1.279
Pelno mokestis	(310)	(282)
Grynasis pelnas	2.354	997
Kitos bendrosios pajamos		
Kitos bendrosios pajamos	-	-
Viso bendrųjų pajamų po mokesčių	2.354	997

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Andrius Barštys	2022 m. rugsėjo 28 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė	Milda Kiaušinytė	2022 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomas rezervas	Nepaskirstytas pelnas	Nuosavo kapitalo iš viso
2021 m. sausio 1 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	-	-	-	4.864	4.864
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	4.864	4.864
Pervedimai į rezervus	-	-	-	-	-
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	698	14.619	35.054
Grynasis metų pelnas	-	-	-	2.354	2.354
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	2.354	2.354
Pervedimai į rezervus	-	-	308	(308)	-
2022 m. birželio 30 d. likutis	18.362	1.375	1.006	16.665	37.408

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2022 m. rugsėjo 28 d.

UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė

Milda Kiaušinytė

2022 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. birželio 30 d.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Grynasis pelnas	2.354	997
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:		
Pelno mokesčio sąnaudos	310	282
Nusidėvėjimas ir amortizacija	12	6
Palūkanų sąnaudos	908	1
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas	(1.494)	(10)
Tikrosios vertės pokytis	(2.708)	(573)
Kitų finansinės veiklos rezultatų eliminavimas	(77)	526
	(695)	1.229
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:		
Iš pirkėjų gautinų sumų bei kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas	(152)	29
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas) sumažėjimas	(248)	35
Prekybos skolų padidėjimas	358	3.213
Sutarčių įsipareigojimų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas	449	103
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	(288)	4.609
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Ilgalaikio turto (įsigijimas)	(10.936)	(10.659)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	(10.936)	(10.659)
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Paskolų gavimas	20.940	1.500
Paskolų (grąžinimas)	(18.941)	(552)
Išplatintos obligacijos	13.300	-
(Išpirktos) obligacijos	(1.999)	-
Nuomos (mokėjimai)	(3)	(2)
(Sumokėtos) palūkanos	(746)	(528)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	12.551	418
Grynasis pinigų srautų padidėjimas	1.327	(5.632)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	2.009	6.963
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	3.336	1.331

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	<u>2022 m. birželio 30 d.</u>	<u>2021 m. birželio 30 d.</u>
Papildoma pinigų srautų informacija:		
Nepiniginė investicinė veikla:		
Ilgalaikio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais	1.398	923

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

<u>Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius</u>	<u>Andrius Barštys</u>	<u>2022 m. rugsėjo 28 d.</u>
<u>UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė</u>	<u>Milda Kiaušinytė</u>	<u>2022 m. rugsėjo 28 d.</u>

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 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 Laisvės pr. 3, 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.

2022 m. ir 2021 m. birželio 30 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2022 m. birželio 30 d. valdoma akcijų dalis, proc.	2021 m. birželio 30 d. valdoma akcijų dalis, proc.
UAB SBA Grupė (buvusi Koncernas SBA, UAB)	14,51	16,07
Smulkieji akcininkai	85,49	83,93
Iš viso:	100,00	100,00

2022 m. ir 2021 m. birželio 30 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

2022 ir 2021 m. birželio 30 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.) 2022 m. birželio 30 d.	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2021 m. birželio 30 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)

2022 m. ir 2021 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 2022 M. BIRŽELIO 30 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 2022 M. BIRŽELIO 30 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. 2022 metų birželio 30 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurų, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 16,07 proc. valdė UAB koncernas „SBA“. 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.

2022 m. birželio mėn. 30 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose dukterinėse įmonėse: UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“, SIA „Hanza 14“, UAB „Hanza 14 LT“.

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

Grupės konsoliduoti pardavimai per 2022 m. šešis mėnesius sudarė 2.508 tūkst. eurų, konsoliduotas bendrasis pelnas – 1.737 tūkst. eurų. Įvertinus veiklos sąnaudas ir finansinės - investicinės veiklos nuostolį, konsoliduotas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 2.664 tūkst. eurų.

Grupė 2022 m. per pirmus šešis mėnesius uždirbo 2.354 tūkst. eurų grynojo pelno.

2022 m. birželio mėn. 30 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė 108.785 tūkst. eurų.

2022 m. Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

II. Bendrovė ir Grupės įmonės 2022 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, UAB „Hanza 14 LT“, į/k 305966736, adresas Jogailos g. 9, Vilnius. Taip pat yra valdybos narys įmonėse OU „TanaHub“, į/k 16402226, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, SIA „Marupe Hub“, į/k 40203396790, adresas Audeju iela 15-4, Ryga.

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, 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 pat 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

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 2022 M. BIRŽELIO 30 D.

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2022 m. rugsėjo 28 d.