

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 2023 M. BIRŽELIO 30 D. (NEAUDITUOTA)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	2023 m. birželio 30 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Nematerialusis turtas	35	43
Investicinis turtas	133.718	129.781
Naudojimo teise valdomas turtas	497	544
Ilgalaikio turto iš viso	134.250	130.368
Trumpalaikis turtas		
Gautinos sumos pagal sutartis su klientais	2.016	523
Kitos gautinos sumos	96	138
Pelno mokesčio permoka	8	4
Išankstiniai apmokėjimai	908	644
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	1.630	2.838
Trumpalaikio turto iš viso	4.658	4.147
Turto iš viso	138.908	134.515

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	2023 m. birželio 30 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
Nuosavas kapitalas		
Kapitalas	18.362	18.362
Akcijų priedai	1.375	1.375
Privalomas rezervas	1.687	1.006
Nepaskirstytasis pelnas	27.183	26.803
Nuosavo kapitalo iš viso	48.607	47.546
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikės paskolos	60.873	36.188
Išleistos obligacijos	-	3.000
Nuomos įsipareigojimai	419	461
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	5.808	5.397
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	2.246	2.371
Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	69.346	47.417
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	4.607	23.427
Išleistos obligacijos	11.099	8.100
Nuomos įsipareigojimai	86	86
Prekybos skolos	3.754	4.573
Sutarčių įsipareigojimai	1.163	1.118
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	246	2.248
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	20.955	39.552
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	138.908	134.515

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Mindaugas Liaudanskas	2023 m. rugsėjo 28 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2023 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	2023 m. birželio 30 d.	2022 m. birželio 30 d.
Pardavimo pajamos	4.080	2.508
Pardavimo savikaina	(1.215)	(771)
Bendrasis pelnas	2.865	1.737
Veiklos sąnaudos	(447)	(796)
Pelnas iš investicinio turto vertinimo tikraja verte	526	2.708
Veiklos pelnas	2.944	3.649
Finansinės pajamos		
Gauti delspinigiai	-	45
Finansinės sąnaudos		
Palūkanos	(1.454)	(908)
Kitos finansinės veiklos sąnaudos	(18)	(122)
Pelnas prieš apmokestinimą	1.472	2.664
Pelno mokestis	(411)	(310)
Grynasis pelnas	1.061	2.354
Kitos bendrosios pajamos		
Kitos bendrosios pajamos		-
Viso bendrųjų pajamų po mokesčių	1.061	2.354

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Mindaugas Liaudanskas	2023 m. rugsėjo 28 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2023 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomas rezervas	Nepaskirstytas pelnas	Nuosavo kapitalo iš viso
2022 m. sausio 1 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
Grynasis metų pelnas	-	-	-	10.138	10.138
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	10.138	10.138
Pervedimai į rezervus	-	-	-	-	-
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	1.006	26.803	47.546
Grynasis metų pelnas	-	-	-	1.061	1.061
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	1.061	1.061
Pervedimai į rezervus	-	-	681	(681)	-
2023 m. birželio 30 d. likutis	18.362	1.375	1.687	27.183	48.607

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Mindaugas Liaudanskas

2023 m. rugsėjo 28 d.

UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė

Milda Kiaušinytė

2023 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	<u>2023 m. birželio 30 d.</u>	<u>2022 m. birželio 30 d.</u>
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Grynasis pelnas	1.060	2.354
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:		
Pelno mokesčio sąnaudos	411	310
Nusidėvėjimas ir amortizacija	56	12
Palūkanų sąnaudos	1.454	908
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas	(45)	(1.494)
Tikrosios vertės pokytis	(526)	(2.708)
Kitų finansinės veiklos rezultatų eliminavimas	(18)	(77)
	<u>2.392</u>	<u>(695)</u>
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:		
Iš pirkėjų gautinų sumų bei kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas	(1.519)	(152)
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas) sumažėjimas	(269)	(248)
Prekybos skolų (sumažėjimas) padidėjimas	(485)	358
Sutarčių įsipareigojimų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas	56	449
(Sumokėtas) pelno mokesčiai	(8)	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	<u>167</u>	<u>(288)</u>
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Ilgalaikio turto (įsigijimas)	(5.180)	(10.936)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	<u>(5.180)</u>	<u>(10.936)</u>
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Paskolų gavimas	6.764	20.940
Paskolų (grąžinimas)	(1.074)	(18.941)
Išplatintos obligacijos	-	13.300
(Išpirktos) obligacijos	-	(1.999)
Nuomos (mokėjimai)	(47)	(3)
(Sumokėtos) palūkanos	(1.838)	(746)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	<u>3.805</u>	<u>12.551</u>
Grynasis pinigų srautų padidėjimas	<u>(1.208)</u>	<u>1.327</u>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	<u>2.838</u>	<u>2.009</u>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	<u>1.630</u>	<u>3.336</u>

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	<u>2023 m. birželio 30 d.</u>	<u>2022 m. birželio 30 d.</u>
Papildoma pinigų srautų informacija:		
Nepiniginė investicinė veikla:		
Ilgalaikio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais	3.270	1.398

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Mindaugas Liaudanskas	2023 m. rugsėjo 28 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2023 m. rugsėjo 28 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 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.

2023 m. ir 2022 m. birželio 30 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2023 m. birželio 30 d. valdoma akcijų dalis, proc.	2022 m. birželio 30 d. valdoma akcijų dalis, proc.
UAB SBA Grupė (buvusi Koncernas SBA, UAB)	14,51	14,51
Smulkieji akcininkai	85,49	85,49
Iš viso:	100,00	100,00

2023 m. ir 2022 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. AB „Swedbank“ taip pat teikia ir depozitoriumo paslaugas Bendrovei.

Grupės struktūra

2023 ir 2022 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.) 2023 m. birželio 30 d.	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2022 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	100	Finansinių paslaugų veikla

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

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2023 m. ir 2022 m. visose Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas (Direktorius). UAB Hanza 14 LT dirbo 2 darbuotojai.

2 Apskaitos principai

Šios finansinės ataskaitos, parengtos vadovaujantis tais pačiais apskaitos principais, kaip ir ankstesniais ataskaitiniais metais. Išsamus apskaitos principų aprašymas pateikiamas 2022 m. gruodžio 31 d. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

Uždarėjo 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 2023 M. BIRŽELIO 30 D.
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Uždarėjo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ konsoliduotas TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2023 M. BIRŽELIO 30 D.

BENDRA INFORMACIJA

Uždarėjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2016 m. spalio 5 d. 2023 metų birželio 30 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.

2023 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 2023 m. šešis mėnesius sudarė 4.080 tūkst. eurų, konsoliduotas bendrasis pelnas – 2.865 tūkst. eurų. Įvertinus veiklos sąnaudas ir finansinės - investicinės veiklos nuostolį, konsoliduotas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 1.472 tūkst. eurų.

Grupė 2023 m. per pirmus šešis mėnesius uždirbo 1.061 tūkst. eurų grynojo pelno.

2023 m. birželio mėn. 30 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė 138.908 tūkst. eurų.

2023 m. Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

II. Bendrovė ir Grupės įmonės 2023 m. neįsigijo ir neperleido Bendrovės akcijų.

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

IV. Grupės veiklos planai ir prognozės.

2023 m. Grupės tikslai - vystyti valdomus verslus, siekiant tvaraus ir pelningo augimo.

IX. Bendrovės vadovo ir valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos

Valdymo įmonės valdybos pirmininkas 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, UAB „Hanza 14 LT“, į/k 305966736, adresas Jogailos g. 9, 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, OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, SIA „Marupe Hub“, į/k 40203396790, adresas Audeju iela 15-4, Ryga ir SIA „Dreilini HUB“, į/k 40203461770, adresas Audeju iela 15-4, Ryga.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Urban, į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „SBA Modular“ į/k 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius, UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda 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, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

Valdybos narys Adam Saulius Vaina taip pat yra ir UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „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

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 2023 M. BIRŽELIO 30 D.
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Mindaugas Liaudanskas

2023 m. rugsėjo 28 d.