

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS  
SKIRTA INVESTICINĖ BENDROVĖ UAB „CAPITALICA  
EUROPEAN OFFICE FUND“

KONSOLIDUOTOSIOS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS  
parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus,  
priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su konsoliduotąja vadovybės ataskaita ir  
nepriklausomo auditoriaus išvada

## TURINYS

<b>Nepriklausomo auditoriaus išvada</b> .....	<b>3-4</b>
<b>Konsoliduota finansinės būklės ataskaita</b> .....	<b>5-6</b>
<b>Konsoliduota pelno (nuostolių) ir bendrųjų pajamų ataskaita</b> .....	<b>7</b>
<b>Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita</b> .....	<b>8</b>
<b>Konsoliduota pinigų srautų ataskaita</b> .....	<b>9-10</b>
<b>Konsoliduotas finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas</b> .....	<b>11-29</b>
<b>Konsoliduota Vadovybės ataskaita</b> .....	<b>30-31</b>

**NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA**

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB  
"CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND" AKCININKAMS

**Išvada dėl konsoliduotų finansinių ataskaitų audito****Nuomonė**

Mes atlikome Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės "CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND" įmonės ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau – Grupė) konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir bendrųjų pajamų ataskaita, konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita, konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotą finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotus finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotus pinigų srautus pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius finansinę apskaitą ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymą, ir tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

**Pagrindas nuomonei pareikšti**

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

**Kiti dalykai**

Grupės 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų konsoliduotąsias finansines ataskaitas auditavo kitas auditorius, kuris 2025 m. gegužės 29 d. pareiškė nemodifikuotą nuomonę apie tokias finansines ataskaitas.

**Kita informacija**

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta 2025 m. konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

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

Mes taip pat privalome įvertinti, ar konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotąsias finansines ataskaitas bei ar konsoliduotoji vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- konsoliduotoji vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis LR įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

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

Vadovybė yra atsakinga už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų išskaidymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas, vadovybė privalo įvertinti Grupės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo procesą.

### **Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą**

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai išskaidytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą išskaidymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Išskaidymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo išskaidymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo išskaidymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo išskaidymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą 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 Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotose finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Planavome ir atlikome Grupės auditą, kad surinktume pakankamą tinkamų audito įrodymų dėl Grupės subjektų ar verslo vienetų finansinės informacijos, kurių pagrindu susidarėme nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės audito tikslais atliekamam audito darbui, jo priežiūrą ir peržiūrą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

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

Atestuotas auditorius  
Darius Gliubicus<sup>1</sup>  
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000594  
2026 m. gegužės 28 d.  
Upės g. 21-1, Vilnius  
Grant Thornton Baltic UAB  
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001513

<sup>1</sup> Elektroninis dokumentas yra pasirašytas elektroniniu parašu, turi tokią pat teisinę galią kaip ir pasirašytas rašytinis dokumentas ir yra leistina įrodinėjimo priemonė. Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.

## Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>TURTAS</b>			
<b>Ilgalaikis turtas</b>			
Investicinis turtas	3	20.810	14.124
Naudojimo teise valdomas turtas		19	19
Kitas ilgalaikis finansinis turtas	4	150	-
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>		<b>20.979</b>	<b>14.143</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>			
Gautinos sumos pagal sutartis su klientais		29	38
Gautini mokesčiai		24	17
Išankstiniai apmokėjimai		117	88
Kitos gautinos sumos	10	6	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5	2.259	195
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>		<b>2.435</b>	<b>338</b>
<b>Turto iš viso</b>		<b>23.414</b>	<b>14.481</b>

(tęsinys sekančiame puslapyje)

## Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>Nuosavas kapitalas</b>			
Kapitalas	6	9.718	4.851
Akcijų priedai		2.529	682
Privalomas rezervas	7	60	35
Nepaskirstytas pelnas		1.428	1.000
<b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>		<b>13.735</b>	<b>6.568</b>
<b>Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>			
Ilgalaikės paskolos	8	5.899	4.501
Nuomos įsipareigojimai		19	19
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	15	876	737
Ilgalaikiai sutarčių įsipareigojimai	9	193	193
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	10	-	1.652
<b>Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>6.987</b>	<b>7.102</b>
<b>Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>			
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	8	180	156
Prekybos skolos	11	2.448	605
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		64	50
<b>Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>2.692</b>	<b>811</b>
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>23.414</b>	<b>14.481</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB  
„CAPITALICA ASSET  
MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2026 m. gegužės 28 d.

UAB “SBA Competence and  
Service Center” apskaitos  
vadovė

Milda Kiaušinytė

2026 m. gegužės 28 d.

## Konsoliduota pelno (nuostolių) ir bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
Pardavimo pajamos	12	943	916
Pardavimo savikaina	13	(250)	(245)
<b>Bendrasis pelnas</b>		<b>693</b>	<b>671</b>
Veiklos sąnaudos	14	(528)	(274)
Pelnas iš investicinio turto vertinimo tikraja verte	3	662	490
<b>Veiklos pelnas</b>		<b>827</b>	<b>887</b>
Finansinės pajamos			
Palūkanos		13	12
Finansinės sąnaudos			
Palūkanos	17	(213)	(307)
Kitos finansinės sąnaudos		(14)	-
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>613</b>	<b>592</b>
Pelno mokestis	15	(160)	(144)
<b>Grynasis pelnas</b>		<b>453</b>	<b>448</b>
<b>Kitos bendrosios pajamos</b>			
Kitos bendrosios pajamos		-	-
<b>Viso bendrųjų pajamų po mokesčių</b>		<b>453</b>	<b>448</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Andrius Barštys	2026 m. gegužės 28 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2026 m. gegužės 28 d.

## Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomas rezervas	Nepaskirstytas pelnas	Nuosavo kapitalo Iš viso
<b>2024 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>3.017</b>	<b>160</b>	-	<b>587</b>	<b>3.764</b>
Grynasis pelnas	-	-	-	448	448
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
<b>Bendrujų pajamų iš viso</b>	-	-	-	<b>448</b>	<b>448</b>
Įstatinio kapitalo formavimas (1, 6 pastabos)	1.834	522	-	-	2.356
Pervedimai į rezervus	-	-	35	(35)	-
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>4.851</b>	<b>682</b>	<b>35</b>	<b>1.000</b>	<b>6.568</b>
Grynasis pelnas	-	-	-	453	453
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
<b>Bendrujų pajamų iš viso</b>	-	-	-	<b>453</b>	<b>453</b>
Įstatinio kapitalo formavimas (1, 6 pastabos)	4.867	1.847	-	-	6.714
Pervedimai į rezervus	-	-	25	(25)	-
<b>2025 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>9.718</b>	<b>2.529</b>	<b>60</b>	<b>1.428</b>	<b>13.735</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2026 m. gegužės 28 d.

UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė

Milda Kiaušinytė

2026 m. gegužės 28 d.

## Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
Grynasis pelnas		453	448
<b>Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:</b>			
Pelno mokesčio sąnaudos	15	160	144
Palūkanų sąnaudos	17	213	307
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas		17	39
Tikrosios vertės pokytis	3	(662)	(490)
Finansinės veiklos rezultatų eliminavimas		(13)	(12)
		<u>168</u>	<u>436</u>
<b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>			
Iš pirkėjų gautinų sumų bei kitų gautinų sumų sumažėjimas		33	1
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas)		(31)	(86)
Prekybos skolų padidėjimas (sumažėjimas)		310	11
Sutarčių įsipareigojimų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas)		(178)	-
(Sumokėtas) pelno mokesčiai		(7)	(13)
<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<u><b>295</b></u>	<u><b>349</b></u>
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
Ilgalaikio turto (įsigijimas)	3	(6.017)	(1.617)
Gautos palūkanos		13	12
<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<u><b>(6.004)</b></u>	<u><b>(1.605)</b></u>
<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			
Akcijų išleidimas		6.714	2.356
Paskolų gavimas	17	1.659	-
Paskolų (grąžinimas)	17	(157)	(209)
(Išpirktos) obligacijos		-	(737)
(Sumokėtos) palūkanos	17	(213)	(354)
(Sumokėti) depozitai ir mokesčiai paskolų užtikrinimui	4	(230)	-
<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<u><b>7.773</b></u>	<u><b>1.056</b></u>
<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>2.064</b>	<b>(200)</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<u><b>195</b></u>	<u><b>395</b></u>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>		<u><u><b>2.259</b></u></u>	<u><u><b>195</b></u></u>

(tęsinys sekančiame puslapyje)



## Konsoliduotas finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

### 1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ (toliau – Bendrovė) yra 2023 m. vasario 13 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. 2023 m. liepos 18 d. Lietuvos banko sprendimu nr. V 2023/(1.160.E-9004)-441-129 buvo pritarta Bendrovei verstis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės grąžos akcininkams augimą, investuojant Baltijos valstybių (Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos) ir Europos Sąjungai priklausančių Centrinės Europos regiono valstybių (Lenkijos Respublikos, Čekijos Respublikos, Bugarijos Respublikos, Rumunijos Respublikos ir kt.) nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į administracinės paskirties nekilnojamąjį turimą. 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 7 metai nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstis 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.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2025 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %	2024 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.
Multi Asset Selection Fund	15,17	-
TABA Invest, UAB	10,29	20,22
Rytis Arbačiauskas	6,73	13,22
Smulkieji akcininkai	67,81	66,56
<b>Iš viso:</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą atitinkamai sudarė 9.718.527 eurais ir 4.945.316 eurų, padalintų į 9.718.527 ir 4.945.316 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. 2025 m. gruodžio 31 d. visos akcijos ir akcijų priedai buvo pilnai apmokėti. 2024 m. gruodžio 31 d. pilnai apmokėtų akcijų buvo 4.874.067 vnt., kas sudarė 4.874.067 eurus. 2024 m. gruodžio 31 d. neapmokėtų akcijų dalis sudaro 71.249 eurus, neapmokėti akcijų priedai – 22.501 eura.

Investicinės bendrovės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos AB „Artea“ banke, įmonės kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai. AB „Artea“ bankas taip pat teikia ir depozitoriumo paslaugas investicinei bendrovei.

#### Grupės struktūra

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ grupę sudarė Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos patronuojamos įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2025 m. gruodžio 31 d	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2024 m. gruodžio 31 d.	Pagrindinė veikla
UAB „Savonorių 18“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
SIA VERDE DEVELOPMENT	Latvija	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma

## 1 Bendroji informacija (tęsinys)

2025 m. UAB „Savanorių 18“ ir SIA VERDE DEVELOPMENT įmonėse dirbo po vieną darbuotoją (atitinkamai direktorius ir valdybos narys). 2024 m. UAB „Savanorių 18“ dirbo 1 darbuotojas (Direktorius), kitos Grupės įmonės darbuotojų neturėjo.

Grupės vadovybė patvirtino šias finansines ataskaitas 2026 m. gegužės 28 d. Grupės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti vadovybės paruošti naujas finansines ataskaitas.

## 2 Apskaitos principai

### 2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šios finansinės ataskaitos, parengtos už metus pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., kurias Grupė rengia pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS) priimtus taikyti Europos sąjungoje (toliau – ES). Atskiros Bendrovės ataskaitos rengiamos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS).

Grupės finansinės ataskaitos buvo paruoštos vadovaujantis TFAS, kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2025 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

#### ***Naujų ir (ar) pakeistų TFAS ir Tarptautinės finansinės atskaitomybės aiškinimo komiteto (TFAAK) išaiškinimų taikymas***

Grupės apskaitos principai nesikeitė, išskyrus šiuos naujus TFAS ir (ar) jų pataisas, kurios buvo pritaikytos nuo 2025 m. sausio 1 d.:

#### **21-ojo TAS pataisos „Valiutos nekeičiamumas“ (paskelbtos 2023 m. rugpjūčio mėn., galioja nuo 2025 m. sausio 1 d.):**

Pataisomis „Valiutos nekeičiamumas“ keičiamas 21-asis TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“, reikalaujant, kad ūkio subjektas nuosekliai vertintų tai, ar valiuta gali būti keičiama į kitą valiutą, ir, kai ji nekeičiama, kad nustatytų, kokį valiutos kursą taikyti ir kokią informaciją atskleisti. Grupė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

#### ***Patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir iš anksto nepradėti taikyti standartai ir jų pataisos***

#### **9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos „Sutartys dėl nuo gaminių išteklių priklausomos elektros energijos“ (paskelbtos 2024 m. gruodžio 18 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.)**

Pataisomis keičiami naudojimui savoms reikmėms keliami reikalavimai, apsidraudimo apskaitos reikalavimai ir kartu susijusi atskleidžiama informacija. Tai yra siauros taikymo srities pataisos, t. y., tik tos sutartys, kurios atitinka nurodytas apimties nustatymo charakteristikas, patenka į pataisų taikymo sritį.

Pataisomis patikslinami naudojimui savoms reikmėms keliami reikalavimai, suteikiamas leidimas taikyti apsidraudimo apskaitą, jei tokios sutartys naudojamos kaip apsidraudimo priemonės, nustatomi papildomi informacijos atskleidimo reikalavimai, kad investuotojai galėtų suprasti tokių sutarčių poveikį įmonės finansiniams veiklos rezultatams ir pinigų srautams.

#### **9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ pataisos**

- 9-ajame TFAS nurodyti naudojimui savoms reikmėms keliami reikalavimai yra keičiami, siekiant apimti veiksnius, į kuriuos ūkio subjektas turi atsižvelgti, kai taiko 9-ojo TFAS 2.4 punktą sutartims, pagal kurias įsigyjama ir priimama atsinaujinančių išteklių elektros energija, kai jos gamyba yra priklausoma nuo gamtos išteklių; ir
- 9-ajame TFAS nurodyti apsidraudimo apskaitos reikalavimai yra keičiami taip, kad ūkio subjektui būtų leidžiama naudoti nurodytas charakteristikas atitinkančias sutartis dėl nuo gamtos priklausomos atsinaujinančių išteklių elektros energijos kaip apsidraudimo priemonę, kad jis galėtų:
  - prognozuojamus kintamo kiekio elektros energijos sandorius priskirti apdraustajam objektui, jei tenkinami nurodyti kriterijai; ir
  - apdraustajam objektui vertinti taikyti tas pačias kiekio prielaidas, kurios buvo taikomos apsidraudimo priemonei.

#### **7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ ir 19-ojo TFAS „Viešai neatskaitingos patronuojamosios įmonės. Atskleidimas“ pataisos**

TASV pakeičia 7-ąjį TFAS ir 19-ąjį TFAS, nustatydamas reikalavimus atskleisti informaciją apie sutartis dėl nuo gamtos išteklių priklausomos elektros energijos, kuri atitinka nurodytas charakteristikas.

Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama pradėti taikyti anksčiau.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

Pataisos turi būti taikomos retrospektyviai. Nebūtina taisyti ankstesnių laikotarpių informacijos, kad būtų atsižvelgta į šių pataisų taikymą.

Grupė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

„Metiniai patobulinimai. 11 tomas“ (paskelbti 2024 m. liepos 18 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.) Šios pataisos apima kelių TFAS apskaitos standartų patikslinimus, supaprastinimus, pataisymus ir pakeitimus, skirtus padidinti jų tarpusavio suderinamumą. Dokumente „Metiniai patobulinimai“ pateiktos pataisos yra susijusios su:

- **1-uoju TFAS „Tarpautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmąjį kartą“** – „Pirmą kartą TFAS taikančių subjektų apsidraudimo apskaita“
- **7-uoju TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“:**
  - „Pelnas arba nuostoliai nutraukus turto pripažinimą“
  - „Informacijos apie skirtumus tarp tikrosios vertės ir sandorio kainos atskleidimas“
  - „Informacijos apie kredito riziką atskleidimas“
- **9-uoju TFAS „Finansinės priemonės“:**
  - „Nuomos įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas“
  - „Sandorio kaina“
- **10-uoju TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“** – „De facto agento nustatymas“
- **7-uoju TAS „Pinigų srautų ataskaita“** – „Savikainos metodas“

Šios pataisos turi būti taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau.

Grupė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

**9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos „Finansinių priemonių klasifikavimas ir vertinimas“** (paskelbtos 2024 m. gegužės 30 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.)

Finansinio turto, turinčio aplinkos, socialinių ir valdymo (ASV) bei panašių elementų, klasifikavimo paaiškinimas – paskoloms būdingos su ASV susiję elementai gali turėti įtakos tam, ar paskolos yra vertinamos amortizuota savikaina ar tikrąja verte. Suinteresuotieji subjektai teiravosi, kaip, atsižvelgiant į sutartyje numatytų pinigų srautų charakteristikas, nustatyti, kaip tokios paskolos turėtų būti vertinamos. Siekiant išspręsti bet kokį galimą skirtingą taikymą praktikoje, pataisose patikslinama, kaip turėtų būti vertinami tokių paskolų sutartyse numatytų pinigų srautai.

Įsipareigojimų vykdymas per elektroninio mokėjimo sistemas – suinteresuotieji subjektai atkreipė dėmesį į sunkumus taikant 9-ojo TFAS pripažinimo nutraukimo reikalavimus, kai finansinis turtas realizuojamas arba finansinis įsipareigojimas įvykdomas atliekant elektroninius grynujų pinigų pervedimus. Pataisose paaiškinama, kurią datą nutraukiamas finansinio turto ar finansinio įsipareigojimo pripažinimas. TASV taip pat nusprendė parengti apskaitos politikos alternatyvą, pagal kurią įmonė galėtų nutraukti finansinio įsipareigojimo pripažinimą prieš tai, kai ji įvykdymo datą perduoda pinigus, jeigu tenkinami atitinkami kriterijai.

Šiomis pataisomis TASV taip pat nustatė papildomus informacijos atskleidimo reikalavimus, kuriais siekiama padidinti skaidrumą investuotojams dėl investicijų į nuosavybės priemones, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitomis bendrosiomis pajamomis, ir finansines priemones, turinčias neapibrėžtųjų elementų, pavyzdžiui, elementų, susijusių su ASV tikslais.

Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau, tik jei visos pataisos taikomos vienu metu arba jei taikomos tik finansinio turto grupavimo pataisos.

Ūkio subjektas turi taikyti pataisas retrospektyviai. Ūkio subjektas neprivalo taisyti ankstesnių laikotarpių informacijos, kad atsižvelgtų į šių pataisų taikymą, tačiau gali tą daryti, bet tik jei tai įmanoma nesiremiant vėliau įgytomis žiniomis.

Grupė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

**18-asis TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“** (paskelbtas 2024 m. balandžio 9 d., galioja nuo 2027 m. sausio 1 d.)

18-uoju TFAS nustatomi nauji reikalavimai dėl pateikimo pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, įskaitant nurodytas bendras sumas ir tarpines sumas. Jame taip pat reikalaujama atskleisti informaciją apie vadovybės nustatytus veiklos rezultatų rodiklius ir nustatyti nauji reikalavimai dėl finansinės informacijos apibendrinimo ir skaidymo remiantis nustatytais pirminių finansinių ataskaitų ir aiškinamojo rašto „vaidmenimis“.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

Grupė dar nėra įvertinus šio standarto pritaikymo įtakos.

**19-asis TFAS „Patronuojamos įmonės be viešosios atskaitomybės: atskleidimas“** (paskelbtas 2024 m. gegužės 9 d., galioja nuo 2027 m. sausio 1 d.)

19-asis TFAS nustato sumažintą informacijos atskleidimo rinkinį, kurį tam tikri reikalavimus atitinkantys subjektai gali pasirinkti taikyti vietoje kitų TFAS apskaitos standartų nustatytų atskleidimo reikalavimų. Tačiau 19-asis TFAS nekeičia jokių kituose TFAS apskaitos standartuose nustatytų pripažinimo, vertinimo ar pateikimo reikalavimų.

Šio Standarto tikslas – sumažinti atskaitomybės naštą patronuojamoms įmonėms, neturinčioms viešojo atskaitingumo. Standartas taikomas kartu su kitais TFAS apskaitos standartais: reikalavimus atitinkančios patronuojamos įmonės ir toliau taiko visus kitų standartų nustatytus pripažinimo, vertinimo ir pateikimo reikalavimus, išskyrus informacijos atskleidimo reikalavimus, kuriuos pakeičia 19-ajame TFAS nustatytas sumažintas atskleidimų rinkinys.

Grupė dar nėra įvertinus šio standarto pritaikymo įtakos.

Grupė planuoja pradėti taikyti aukščiau aprašytus standartus ir išaiškinimus nuo jų įsigaliojimo datos, jei jie bus patvirtinti taikyti Europos Sąjungoje.

### 2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Sumos šiose finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais. Ataskaitose skaičiai pateikiami tūkst. eurų, todėl detaliose lentelėse pateikiamos suminės eilutės gali būti netikslios dėl apvalinimo paklaidos. Tokios apvalinimo paklaidos šiose finansinėse ataskaitose yra nereikšmingos.

### 2.3. Konsolidavimo principai

Konsoliduotos Grupės finansinės ataskaitos apima Bendrovę ir jos patronuojamąsias įmones. Patronuojamų įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos tiems patiems atskaitiniams metams bei naudojant vienodus apskaitos principus.

Kontrolė įgijama, kai Grupė gali ar turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali paveikti šią grąžą naudodamasi savo galia valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, į kurį investuojama, jeigu Grupė:

- turi galią valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama (t.y., turi egzistuojančias teises, kurios suteikia jai galimybę pakreipti ūkio subjekto, į kurį investuojama, veiklas tam tikra linkme);
- gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama;
- gali naudotis savo galia valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama, kad paveiktų investuotojo grąžos dydį.

Patronuojamos įmonės yra konsoliduojamos nuo tos datos, kai jų kontrolė pereina Grupei ir nebėra konsoliduojamos nuo tos datos, kai kontrolė perleidžiama už Grupės ribų. Visi tarpusavio sandoriai, likučiai ir nerealizuotas sandorių pelnas ar nuostoliai tarp Grupės įmonių yra eliminuojami. UAB „Savanorių 18“ pradėta konsoliduoti nuo 2023 m. balandžio 26 d., 2023 m. rezultatas apskaitytas konsoliduotoje pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje yra už 8 mėnesius. SIA VERDE DEVELOPMENT pradėta konsoliduoti nuo 2023 m. gruodžio 1 d., 2023 m. rezultatas apskaitytas konsoliduotoje pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje yra už 1 mėnesį.

### 2.4. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos, tiesiogiai priskiriamos įsigijimui, statybai ir gamybai, turto, kuriam reikia laiko paruošti numatomam naudojimui ar pardavimui yra kapitalizuojamos kaip dalis atitinkamo turto savikainos. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos. Per 2025 m. ir 2024 m. nebuvo kapitalizuota skolinimosi išlaidų.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.5. Investicinis turtas

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas. Vėliau turtas vertinamas tikrąja verte.

Grupės investicinio turto rinkos vertė gaunama iš ataskaitų, parengtų nepriklausomų turto vertintojų, turinčių pripažintą ir tinkamą profesinę kvalifikaciją bei nesenos patirties vertinant panašioje vietoje esantį ir panašios kategorijos turtą arba įvertinama, remiantis diskontuotais būsimais pinigų srautais ar panašaus turto rinkos kaina. Uždirbtos nuomos pajamos pripažįstamos pardavimo pajamų straipsnyje. Pelnas ir nuostoliai, atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimų, pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje ir pateikiami atskirai.

Investicinio turto priežiūros išlaidos yra pripažįstamos to laikotarpio, kai jos buvo patirtos, bendrųjų pajamų ataskaitoje. Patiriamos išlaidos kapitalizuojamos tik tuo atveju, jeigu tikėtina, kad ateityje Grupė iš šio turto gaus ekonominės naudos ir šio turto savikaina gali būti patikimai įvertinta.

### 2.6. Finansinės priemonės

Finansinė priemonė – tai bet kuri sutartis, dėl kurios pas vieną ūkio subjektą atsiranda finansinis turtas, o pas kitą – finansinis įsipareigojimas ar nuosavybės priemonė.

#### Finansinis turtas

##### *Pirminis pripažinimas ir vertinimas*

Finansinis turtas pirminio pripažinimo metu skirstomas į vėliau apskaitomą amortizuota savikaina, tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, arba tikrąja verte per pelną arba nuostolius.

Finansinio turto priskyrimas pirminio pripažinimo metu priklauso nuo sutartinių finansinio turto pinigų srautų savybių ir Grupės verslo modelio apibrėžiančio finansinio turto valdymą. Išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, Grupė pirminio pripažinimo metu finansinį turtą įvertina tikrąja verte, pridėjus, kai finansinis turtas nėra apskaitomas tikrąja verte per pelną (nuostolius), sandorio išlaidas. Prekybos gautinos sumos, į kurias neįtrauktas reikšmingas finansavimo komponentas, yra vertinamos pagal 15-ojo TFAS nustatytą sandorio kainą.

Tam, kad finansinis turtas būtų priskiriamas ir vertinamas amortizuota savikaina arba tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, pinigų srautai atsirandantys iš finansinio turto turi būti tik pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimai (SPPI) nuo pagrindinės nepadengtos sumos. Šis vertinimas vadinamas SPPI testu ir atliekamas kiekvienai finansinei priemonei.

Grupės finansinio turto valdymo modelis nurodo kaip Grupė valdo savo finansinį turtą, kad šis generuotų pinigų srautus. Verslo modelis nustato, ar pinigų srautai bus gaunami renkant sutartinius pinigų srautus, parduodant šį finansinį turtą ar naudojant abu variantus.

Įprastas finansinio turto pirkimas arba pardavimas pripažįstamas sandorio sudarymo dieną, t. y., datą, kurią Grupė įsipareigoja pirkti ar parduoti finansinį turtą.

Po pirminio pripažinimo Grupė finansinį turtą vertina:

- a) Amortizuota savikaina (skolos finansinės priemonės);

#### Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas (skolos finansinės priemonės)

Grupė vertina finansinį turtą amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- i) Finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas - laikyti finansinį turtą siekiant surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus; ir
- ii) Dėl sutartinių finansinio turto sąlygų nustatytomis datomis gali atsirasti pinigų srautų, kurie yra tik pagrindinės sumos ir pagrindinės nepadengtosios sumos palūkanų mokėjimai.

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas vėliau yra apskaitomas naudojant efektyvios palūkanų normos metodą (EPN) atėmus vertės sumažėjimo nuostolius. Pelnas ar nuostoliai apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai turto pripažinimas yra nutraukiamas, turtas yra pakeičiamas ar šiam nustatomas vertės sumažėjimas.

Grupės finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina apima prekybos gautinas sumas, kitas trumpalaikes ir ilgalaikes gautinas sumas, išduotas paskolas.

#### *Finansinio turto vertės sumažėjimas*

Pagal 9 TFAS, bendruoju atveju, Grupė pripažįsta tikėtinus kredito nuostolius (TKN) visoms skolos finansinėms priemonėms, kurios nėra vertinamos tikrąja verte per pelną ar nuostolius. TKN yra paremti sutartinių gautinų pinigų srautų ir pinigų srautų,

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.6. Finansinės priemonės (tęsinys)

kuriuos Grupė tikisi gauti, skirtumu, diskontuotu taikant apytiksliai pradinę efektyvią palūkanų normą. TKN yra pripažįstami dviem etapais. Kredito pozicijoms, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo nėra reikšmingai padidėjusi, TKN apskaičiuojamas kredito nuostoliams, atsirandantiems dėl įsipareigojimų neįvykdymo įvykių, galimų per ateinančius 12 mėnesių (12 mėnesių TKN). Toms kredito pozicijoms, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo yra reikšmingai padidėjusi, vertės sumažėjimas formuojamas kredito nuostolių sumai, kurių tikimasi per likusį kredito pozicijos galiojimo laikotarpį, neatsižvelgiant į įsipareigojimų neįvykdymo laiką (galiojimo laikotarpio TKN).

Prekybos gautinoms sumoms Grupė taiko supaprastintą metodą TKN skaičiuoti. Todėl Grupė nestebi kredito rizikos pokyčių, bet kiekvienai finansinių ataskaitų datai pripažįsta vertės sumažėjimą remiantis galiojimo laikotarpio TKN.

#### (a) Prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimo vertinimas

Vertinant prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimą, Grupė sudaro tikėtinų nuostolių normų matricą, kuri paremta istorine kredito nuostolių analize, ir pakoreguota, kad atspindėtų ateities veiksnius, būdingus skolininkams ir ekonominei aplinkai (rinkos makroekonominiai faktoriai, užimtumo lygis, vartotojų kainų indeksas ir pan.).

Prekybos gautinų sumų kredito nuostolių suma apskaitoma per pelną (nuostolius), naudojant kontrarinę abejotinų gautinų sumų sąskaitą. Finansinis turtas nurašomas, kai nėra pagrįstų lūkesčių susigrąžinti sutartinius pinigų srautus.

Grupė laiko, kad skolininkas neįvykdė savo įsipareigojimų, susijusių su finansiniu turtu, jei sutartiniai mokėjimai yra pradėti daugiau kaip 90 dienų, arba kai yra požymių, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelių finansinių sunkumų, nevykdo savo įsipareigojimų (pagrindinių mokėjimų ar palūkanų), atsiranda tikimybė, kad jie pradės bankroto arba reorganizavimo procedūras ir tais atvejais, kai stebimi duomenys rodo, kad yra numatomas būsimų pinigų srautų sumažėjimas, pvz., įsiskolinimo pradelsimų pokyčių arba ekonominių sąlygų, kurios koreliuoja su įsipareigojimų neįvykdymu, pokyčių.

Gautinų paskolų ir prekybos gautinų sumų kredito nuostolių suma apskaitoma per pelną (nuostolius), naudojant kontrarinę abejotinų gautinų sumų sąskaitą. Finansinis turtas nurašomas, kai nėra pagrįstų lūkesčių susigrąžinti sutartinius pinigų srautus.

### Finansiniai įsipareigojimai

#### *Pirminis pripažinimas ir vertinimas*

Finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu skirstomi į finansinius įsipareigojimus apskaitomus tikrąja verte per pelną ar nuostolius, gautas paskolas ir mokėtinas sumas. Visi finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu yra pripažįstami tikrąja verte, o gautų paskolų bei mokėtinų sumų atveju - atėmus tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas. Grupės finansiniai įsipareigojimai apima prekybos ir kitas mokėtinas sumas, gautas paskolas, įskaitant bankų overdraftus.

#### *Vėlesnis vertinimas*

Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo jų klasifikavimo, kaip aprašyta toliau.

#### Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos

Po pirminio pripažinimo paskolos ir kitos mokėtinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina naudojant efektyvios palūkanų normos metodą (EPN). Pelnas ir nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai įsipareigojimai yra nurašomi arba amortizuojami. Amortizuota savikaina apskaičiuojama atsižvelgiant į nuolaidą ar priemoną įsigyjant, taip pat mokesčius ar išlaidas, kurios yra neatskiriama EPN dalis. EPN amortizacija įtraukiama į finansines sąnaudas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

#### *Finansinių priemonių sudengimas*

Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai yra sudengiami ir grynoji suma yra pateikiama finansinės būklės ataskaitoje, jei egzistuoja įvykdoma teisė sudengti pripažintas sumas ir yra ketinama atsiskaityti grynąja verte, t.y., realizuoti turtą ir įvykdyti įsipareigojimus tuo pačiu metu.

### 2.7. Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

#### Finansinis turtas

Finansinio turto (ar, kur tinkama, dalies finansinio turto ar dalies panašaus finansinio turto grupės) pripažinimas yra nutraukiamas, kai:

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.7. Finansinio turto ir įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas (tęsinys)

- baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas;
- Grupė išlaiko teisę į pinigų srautus, bet prisiima įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; ir
- Grupė perleidžia savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto ir/arba (a) perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleidžia šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria Grupė yra vis dar susijusi. Sąsaja su turtu, kuris buvo perleistas kaip garantija, apskaitoma mažesniąja suma iš apskaitinės turto vertės, ir didžiausios numanomos sumos, kurią Grupei gali tekti sumokėti.

#### Finansiniai įsipareigojimai

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skolintojui, bet kitomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks pokytis laikomas pirminio įsipareigojimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo atsiradimu. Skirtumas tarp atitinkamų balansinių verčių pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

### 2.8. 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 sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn., 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.

### 2.9. Nuoma

#### *A. Grupė kaip nuomininkas*

Sutarties pradžioje Grupė vertina, ar sutartis yra nuoma ar ją apima. Tai reiškia, kad vertinama, ar pagal sutartį suteikiama teisė valdyti identifikuoto turto naudojimą tam tikrą laiką mainais už atlygį.

Visoms nuomos sutartims, išskyrus trumpalaikes ir mažaverčio turto nuomos sutartis, Grupė taiko vieną pripažinimo ir vertinimo metodą. Grupė pripažįsta nuomos įsipareigojimą mokėti nuomos įmokas ir naudojimo teise valdomą turtą, pagal kurį suteikiama teisė naudotis nuomojamu turtu.

### 2.10. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė 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 kiekvieną finansinės būklės ataskaitos dieną ir koreguojami, kad atspindėtų tiksliausių 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 laiką tarpą, yra apskaitomas kaip palūkanų sąnaudos.

### 2.11. Pelno mokesčiai

Grupės įmonės yra apmokestinamos individualiai, nepriklausomai nuo bendrų Grupės rezultatų. Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtajį pelno mokesį. Pelno mokesčiai yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Šiose finansinėse ataskaitose apskaitytos pelno mokesčio sąnaudos yra pagrįstos vadovybės apskaičiavimais pagal atitinkamus mokesčių įstatymus, taikomus Lietuvos Respublikoje ir užsienio valstybėse, kuriose veikia Grupės patrunuojamos bendrovės. Standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas 2025 m. ir 2024 m. atitinkamai buvo 16 proc. ir 15 proc. (nuo 2026 m. pelno mokesčio tarifas bus 17 proc.). Latvijoje veikiančiai įmonei taikomas 0 proc. pelno mokesčio tarifas, išskyrus atvejus, kai pelnas paskiriamas dividendų išmokėjimui, tuomet taikomas 20 proc. tarifas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo 12 straipsnio reikalavimais visos Bendrovės pajamos laikomos

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

### **2.11. Pelno mokesčiai (tęsinys)**

neapmokestinamomis pajamomis, o visos patirtos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai, todėl Bendrovė pelno mokesčio nemoka.

Mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu bendrovės nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai bendrovės 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 mokesčių metų apmokestinamojo pelno. Latvijoje nuo 2018 m. nuostolių perkėlimo tvarkos nėra.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokesčiai atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokesčią 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.

Pagal nuo 2018 m. sausio 1 d. pasikeitusį Latvijos pelno mokesčio įstatymą, pelno mokesčiu įmonių pelnas nėra apmokestinamas, tačiau apmokestinami išmokami dividendai. 2024 metais galiojo 20/80 tarifas išmokamiems dividendams apmokestinti (2023 m. – 20/80). Bendrovė turi nepaskirstyto pelno Latvijoje, sukaupto po 2018 m. sausio 1 d., kuris būtų apmokestintas jį skirstant. Pagal 12-ojo TAS 39-ą straipsnį Bendrovė turi pripažinti atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimą už visus apmokestinamuosius laikinuosius skirtumus, susijusius su investicijomis į patronuojamas įmones, filialus ir asocijuotas įmones, išskyrus atvejus, kai taikoma pripažinimo išimtis. Bendrovė nustatė, kad jai taikoma 12-ojo TAS 39 straipsnio pripažinimo išimtis, nes nėra tikėtina, kad laikinas skirtumas artimiausioje ateityje pasikeis, t. y., - artimiausiu metu nepaskirstyto pelno paskirstymas Latvijoje neplanuojamas.

### **2.12. Pardavimo pajamos**

Grupė užsiima investicinio turto nuoma ir vystymu.

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, jog Grupė gaus su sandoriu susijusią ekonominę naudą, ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pardavimai apskaitomi atėmus PVM ir suteiktas nuolaidas.

Pajamos iš paslaugų pripažįstamos paslaugas suteikus, kai paslaugų kontrolė pereina klientui, ta suma, kurią Grupė tikisi gauti mainais už ar paslaugas, tačiau tokie sandoriai yra reti ir nereikšmingi.

Nuomos pajamos, gautos iš investicinio turto veiklos nuomos, yra tiesiogiai pripažįstamos pajamomis per visą nuomos laikotarpį.

Didžiąją dalį pajamų Grupė uždirba kaip nuomotojas pagal nuomos sutartis, kurios neperduoda nuomininkui iš esmės visos su investicinio turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos. Visos nuomos sutartys yra ilgalaikės ir didžiąjai daliai nuomininkų nuomos mokesčiai yra indeksuojamas kiekvienų metų sausio 1 d. remiantis suderintu vartotojų kainų indeksu (SVKI) arba vartotojų kainų indeksu (VKI).

Dėl Grupės verslo modelio, be to, kas aprašyta šioje pastaboje, vadovybė nepriėmė jokių kitų svarbių apskaitinių sprendimų, vertinimų ar prielaidų, susijusių su pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimu, išskyrus kaip atskleista 2.16-oje pastaboje.

### **2.13. 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 bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

### **2.14. Tikrosios vertės vertinimas**

Tikroji vertė – tai kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba kuri būtų sumokėta perdavus įsipareigojimą įprasto tarp rinkos dalyvių įvykusio sandorio metu nustatymo dieną. Tikrosios vertės nustatymas paremtas prielaida, kad turto pardavimo ar įsipareigojimų perdavimo sandoris vyksta arba:

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.14. Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimų rinkoje, ar
- jei nėra pagrindinės rinkos – turtui ar įsipareigojimams pačioje palankiausioje rinkoje.

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Grupei prieinama.

Turto ar įsipareigojimų tikroji vertė nustatoma naudojant tas prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai norėdami nustatyti turto ar įsipareigojimų kainą, darant prielaidą, kad rinkos dalyviai turi geriausių ekonominių interesų.

Nefinansinio turto tikroji vertė nustatoma atsižvelgiant į rinkos dalyvio gebėjimą generuoti ekonominę naudą, naudojant turtą efektyviausiai ir geriausiai arba parduodant jį kitam rinkos dalyviui, kuris turtą naudotų efektyviausiai ir geriausiai.

Grupė naudoja vertinimo metodikas, kurios esamomis aplinkybėmis yra tinkamos ir apie kurias turima pakankamai duomenų tikrajai vertei nustatyti. Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinės ataskaitos, yra suskirstomi pagal toliau aprašomą tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

- 1 lygis – tokių pačių turto vienetų arba įsipareigojimų kotiruojamos (nekoreguotos) kainos aktyviosiose rinkose;
- 2 lygis – vertinimo metodikos, kuriose tiesiogiai ar netiesiogiai stebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę;
- 3 lygis – vertinimo metodikos, kuriose nestebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę.

### 2.15. Turto vertės sumažėjimas

#### Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

Kai paaiškėja, kad Grupė neatgaus visų suteiktų paskolų ir gautinų sumų pagal sutartus apmokėjimo terminus, finansinio turto, apskaityto amortizuota verte, vertės sumažėjimo ar blogų gautinų sumų nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitikusiais įvykiais. Toks atstatymas apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tačiau padidėjusi apskaitinė 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 bendrųjų pajamų 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 bendrųjų pajamų ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

### 2.16. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Šių finansinių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima:

#### **Nuoma**

##### Nuomos termino nustatymas

Veikdama kaip nuomotojas, Grupė sudaro nuomos sutartis, kuriose numatoma pasirinkimo teisė nutraukti arba pratęsti nuomą. Pasirinkimo teise dažniausiai galima pasinaudoti pasibaigus pradiniam 4–6 metų nuomos laikotarpiui. Nuomos pradžios datą Grupė (remdamasi nepriklausomo turto vertintojo patarimu) nustato, ar pagrįstai yra žinoma, kad nuomininkas pasinaudos pasirinkimo teise pratęsti nuomos terminą ar teise nenutraukti nuomos sutartį. Norėdama atlikti tokią analizę Grupė atsižvelgia į skirtingas nuomos sutarties ir rinkos sąlygas, bet kokias nuomininko padarytas reikšmingas investicijas į turtą, su nuomos nutraukimu susijusias išlaidas ir nuomojamo turto svarbą nuomininko veiklai. Daugeliu atvejų Grupė nesurenka pakankamų įrodymų reikiamo lygio pagrįstumui užtikrinti.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.16. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas (tęsinys)

#### Turto nuomos klasifikavimas – Grupė kaip nuomotojas

Investicinio turto nuomos sutarčių portfelyje yra Grupės sudarytos komercinės paskirties nuomos sutarčių. Grupė nustatė, kad, remiantis susitarimų sąlygomis, tokių sutarčių nuomos laikotarpis nesudaro didžiosios komercinės paskirties turto ekonominio tarnavimo laiko dalies, o minimalių nuomos įmokų dabartinė vertė iš esmės nepilygsta visai nuomojamo komercinės paskirties turto tikrajai vertei, todėl ji išlaiko iš esmės visą riziką ir naudą, susijusią su šio turto nuosavybe, ir sutartis apskaito kaip veiklos nuomą.

#### **Pajamos pagal sutartis su klientais**

Grupė taikė tokius įvertinimus, kurie turi reikšmingos įtakos pajamų sumos bei pripažinimo laikotarpio pagal sutartis su klientais nustatymui:

#### Veiklos įsipareigojimų nustatymas

Investicinio turto nuomininkams teikiamų paslaugų (tokių kaip valymas, apsauga, kraštovaizdžio tvarkymas) pagal nuomos sutartis, kurias Grupė sudarė kaip nuomotojas, apskaitos tikslais Grupė nustatė, kad pažadas apima bendrą turto valdymo paslaugą ir kad kasdien teikiama tokia paslauga yra atskira ir iš esmės tokia pati.

Nors per visą dieną ir kiekvieną dieną vykdoma atskira veikla, kuri apima veiklos įsipareigojimą, yra skirtinga, bendro pažado teikti valdymo paslaugą pobūdis kiekvieną dieną nesiskiria. Todėl Grupė padarė išvadą, kad nuomininkams teikiamos paslaugos apima kasdien teikiamas paslaugas, kurios atskirai įvykdomos per laikotarpį ir kurių įvykdymo pažanga vertinama atsižvelgiant į praėjusį laiką, nes nuomininkai vienu metu gauna ir pasinaudoja Grupės teikiamų paslaugų nauda.

#### Vertinimas, ar Grupė veikia savo sąskaita ar kaip agentas – paslaugos nuomininkams

Grupė perparduoda investicinio turto nuomininkams trečiųjų šalių teikiamas paslaugas (pavyzdžiui, turto eksploatacinės paslaugos, remonto darbai), numatytas sutartyje, kurią Grupė sudaro kaip nuomininkas. Grupė nustatė, kad ji paslaugas kontroliuoja prieš tai, kai jos suteikiamos nuomininkams, nes ji turi galimybę tiesiogiai pasinaudoti tokiomis paslaugomis ir jų teikiama nauda. Priimdama tokį sprendimą Grupė nustatė, kad ji yra tiesiogiai atsakinga už pažado suteikti tokias konkrečias paslaugas įvykdymą, nes ji tiesiogiai sprendžia nuomininkų skundus ir prisiima tiesioginę atsakomybę už tai, kad tokios paslaugos būtų kokybiškos ir tinkamos. Be to, Grupė turi teisę nustatyti kainą, kurią nuomininkai moka už tokias konkrečias paslaugas.

Todėl Grupė padarė išvadą, kad ji veikia savo sąskaita. Be to, Grupė nustatė, kad ji perduoda šių paslaugų kontrolę per tam tikrą laiką, per kurį trečiosios šalys suteikia paslaugas, nes per tokį laikotarpį nuomininkai gauna paslaugas ir tuo pačiu metu pasinaudoja tokių paslaugų teikiama nauda.

#### Investicinis subjektas ir konsolidavimas

Grupės vadovybė vertino ar Bendrovė atitinka investicinės bendrovės apibrėžimą 10 TFAS kontekste, ir mano, kad UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ neatitinka investicinės bendrovės apibrėžimo, nes ji turi nekilnojamojo turto bendrovės savybių ir nėra vien investicinė bendrovė. Investuotojai į Bendrovę iš savo investicijų tikisi ne tik kapitalo vertės padidėjimo dėl turto vertės pasikeitimo bei grąžos iš veiklos pelno, bet Bendrovė taip pat prisiima reikšmingą nekilnojamojo turto vystymo riziką, būdingą tipinei nekilnojamojo turto bendrovei. Investicinė įmonė taip pat turėtų tiesiogiai investuoti į bendroves, kurios vertinamos tikrąja verte pagal 10-ąją TFAS. „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ patronuojančiai įmonei tikrosios vertės nustatymas yra netiesioginis - tikroji vertė yra patronuojamos įmonės grynojo turto vertė, todėl patronuojamos įmonės tikroji vertė nebūtinai atitinka rinkos kainą.

Grupė taip pat įvertina savo finansinę veiklą remdamasi nuomos pajamomis, pelno maržomis, turto apimtimi ir kitais finansiniais nekilnojamojo turto verslo rodikliais, kurių negalima įvertinti tik pagal patronuojamos įmonės tikrąją vertę.

Kitos reikšmingos sritys, kur naudojami įvertinimai rengiant šias finansines ataskaitas, yra investicinio turto tikrosios vertės įvertinimas (2.14 ir 3 pastabos), veiklos tęstinumo principo taikymo vertinimas (2.17 pastaba), nebalansinių įsipareigojimų ir neapibrėžtumų įvertinimas (Opastaba). Ateities įvykiai gali pakeisti prielaidas, kuriomis vadovaujantis buvo atlikti šie įvertinimai. Tokių pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

### 2.17. Veiklos tęstinumas

2025 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turtą tūkst. eurų suma. Bendrovė yra investavimo fazėje ir nuolat pritraukia papildomo kapitalo veiklai finansuoti:

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.17. Veiklos tęstinumas (tęsinys)

- Bendrovė 2026 m. vasario 12 d. išleido 4 mln. eurų ilgalaikių obligacijų emisiją;
- Bendrovė 2026 m. kovo 31 d. padidino įstatinį kapitalą 0,3 mln. eurų suma išleidžiant naujas akcijas, kurios buvo apmokėtos pinigais;
- Bendrovė 2026 m. gegužės 20 d. išleido 4 mln. eurų mln.eurų ilgalaikių obligacijų emisiją.

Vadovybė planuoja ir toliau dirbti pelningai ir 2026 m. uždirbti pelną, ir tiki, kad Grupė ateityje uždirbs pakankamai pajamų bei pinigų srautą, kad galėtų vykdyti savo veiklą ir padengti einamuosius veiklos įsipareigojimus, todėl šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo prielaida.

### Aiškinamojo rašto pastabos

## 3 Investicinis turtas

	Žemė	Pastatai	Statomas investicinis turtas	Iš viso
<b>Įsigijimo vertė:</b>				
2024 m. sausio 1 d. likutis	1.993	9.380	-	11.373
Įsigijimai	2.261	-	-	2.261
Tikrosios vertės pasikeitimo pelnas	320	170	-	490
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	4.574	9.550	-	14.124
Įsigijimai	-	-	6.024	6.024
Perklasifikavimas	(1.037)		1.037	-
Tikrosios vertės pasikeitimo pelnas	462	200	-	662
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	3.999	9.750	7.061	20.810
<b>2025 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b>3.999</b>	<b>9.750</b>	<b>7.061</b>	<b>20.810</b>
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b>4.574</b>	<b>9.550</b>	<b>-</b>	<b>14.124</b>
<b>2024 m. sausio 1 d. likutinė vertė</b>	<b>1.993</b>	<b>9.380</b>	<b>-</b>	<b>11.373</b>

2025 m. Grupės pajamos iš investicinio turto nuomos (12 pastaba) sudarė 648 tūkst. eurų (2024 m. – 642 tūkst. eurų).

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta investicinio turto (verslo centras „Savanoriu 18“) rinkos vertė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 9.750 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis) (2024 m. gruodžio 31 d. – 9.550 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis)). Turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 2,1 proc. (2024 m. gruodžio 31 d. – 2,4 proc.) metinį augimą dėl indeksacijos pirmais metais ir 1,8 – 2,4 proc. vėlesniais metais (2024 m. gruodžio 31 d. 1,9 - 2 proc.). Vertinime taikytas užimtumo lygis 2025 m. ir 2024 m. siekė 98 proc. 2025 m. turto vertei nustatyti taikyta 6,75 proc. kapitalizacijos norma (2024 m. – 6,5 proc.) bei 2025 m. ir 2024 m. taikyta 8,75 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 330 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. būtų atitinkamai sumažėjusi 480 tūkst. eurų ir 220 tūkst. eurų.

Nepriklausomo turto vertintojo Colliers International Advisors, SIA nustatyta investicinio turto (biurų komplekso statybų esančių Hanzas iela 141, 14F ir Kluča iela 6, Rygoje, Latvijoje) rinkos vertė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 11.060 tūkst. eurų (žemės sklypo esančio Hanza iela 141, 14F Rygoje, Latvijoje rinkos vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 4.574 tūkst. eurų). 2025 m. gruodžio 31 d. vertinimas buvo atliekamas pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš būsimų nuomos sutarčių (2024 m. gruodžio 31 d. buvo vertinami tik žemės sklypai, kurių vertė buvo nustatyta palyginamuoju metodu vertinant panašios apimties ir lokacijos įvykusius pardavimo sandorius). Antraisiais ir vėlesniais metais numatytas 2 proc. metinis nuomos pajamų augimas dėl indeksacijos. 2025 m. turto vertei nustatyti taikyta 6,5 proc. kapitalizacijos norma ir 9,2 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. būtų 960 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. būtų atitinkamai sumažėjusi 3.100 tūkst. eurų. Turto vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo nustatyta palyginamuoju metodu vertinant panašios apimties ir lokacijos įvykusius pardavimo sandorius. Įvertinus investicinio turto vertės sumažėjimą 10 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 457 tūkst. eurų mažesnė.

### 3 Investicinis turtas (tęsinys)

Kaip aprašyta 8 pastaboje, verslo centras „Savanorių 18“ (priklausantis UAB „Savanorių 18“) ir žemės nuomos teisė yra įkeisti bankams už gautas paskolas. Įmonės SIA VERDE DEVELOPMENT įkeistas visas turimas turtas – žemės sklypai esantys Hanza 14I, 14F ir Klučia iela 6, rygoje, Latvijoje bei statybų projektas.

### 4 Kitas ilgalaikis finansinis turtas

2025 m. gruodžio 31 d. pagal sudarytą paskolos sutartį tarp SIA VERDE DEVELOPMENT ir AS „Rietumu banka“ Grupės įmonė turėjo rezervuotas 150 tūkst. eurų lėšas, kurios bus laikomos iki paskolos grąžinimo dienos (8 pastaba).

### 5 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Grupės pinigus 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė pinigai bankų sąskaitose.

Kaip paaiškinta 8 pastaboje, įmonių sąskaitos bankuose, kurios turi sudariusios su bankais kredito sutartis, yra įkeistos bankams kaip užstatas už paskolas. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

### 6 Kapitalas

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai visos 9.718 tūkst. vnt. ir 4.945 tūkst. vnt. Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras, yra paprastosios. 2025 m. gruodžio 31 d. visos akcijos buvo pilnai apmokėtos (2024 m. pilnai apmokėtų akcijų buvo 4.874 tūkst. vnt.). Per 2025 m. Bendrovės įstatinis kapitalas papildomais akcininkų įnašais buvo padidintas 4.867 tūkst. eurų (2024 m. – 1.928 tūkst. eurų).

### 7 Rezervai

#### Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. bendrovės grynojo pelno, kol rezervas pasieks 10 proc. įstatinio kapitalo. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. ne visos Grupės įmonės atitiko šį reikalavimą. Per 2025 m. ir 2024 m. Bendrovė į privalomąjį rezervą atitinkamai pervedė 25 tūkst. eurų ir 29 tūkst. eurų. UAB „Savanorių 18“ per 2024 m. į privalomąjį rezervą pervedė 6 tūkst. eurų.

### 8 Paskolos

	<u>2025 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2024 m. gruodžio 31 d.</u>
<b>Ilgalaikės paskolos:</b>		
Bankų paskolos	6.159	4.657
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	(180)	(156)
Efektyvi palūkanų normos dalis	(80)	-
	<u>5.899</u>	<u>4.501</u>

Visos grupės paskolos yra denominuotos eurais. 2025 m. gruodžio 31 d. SIA VERDE DEVELOPMENT už suteiktą kreditą sumokėjo 80 tūkst. eurų administravimo mokestį, kuris klasifikuojamas prie gautos paskolos, nes yra neatskiriama finansinės priemonės efektyviųjų palūkanų normos dalis.

Visoms Grupės paskoloms taikoma kintama palūkanų norma, kuri kinta priklausomai nuo EURIBOR. Paskolų kintamos palūkanų normos 2025 m. ir 2024 m. yra peržiūrimos kas 3 mėnesius.

## 8 Paskolos (tęsinys)

Metų pabaigoje negražintų paskolų palūkanų svertinis vidurkis (proc.):

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės paskolos	4,52	4,61
Trumpalaikės paskolos	-	-
Ilgalaikių paskolų gražinimo grafikas yra toks:		
	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Per vienerius metus	180	156
Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	5.979	4.501
Efektyvi palūkanų normos dalis	(80)	-
	<u>6.079</u>	<u>4.657</u>

2023 m. kovo 31 d. UAB „Savanorių 18“ pasirašė paskolos sutartį su AB SEB bankas, kurios pagrindu įmonei buvo suteiktas 5 mln. eurų finansavimas. Paskolai taikoma 2,25% marža ir 3 mėn. Euribor. Galutinis paskolos gražinimo terminas yra 2028 m. kovo 31 d.

2025 m. rugsėjo 19 d. UAB „Savanorių 18“ tos pačios sutarties pagrindu pasirašė kreditavimo sutarties pakeitimą, kuriuo buvo papildomai suteikta 850 tūkst. eurų paskola. Paskolai taikoma 2,35% marža ir 3 mėn. Euribor. Galutinis paskolos gražinimo terminas išlieka toks pat.

2025 m. lapkričio 20 d. SIA VERDE DEVELOPMENT ir AS „Rietumu Banka“ sudarė paskolos sutartį dėl 19 mln. paskolos suteikimo. Paskola suteikiama verslo centro statyboms finansuoti ir yra išmokama dalimis iki 2028 m. kovo 31 d. Paskolai taikoma 4 proc. marža ir 3 mėn. Euribor. Galutinis paskolos gražinimo terminas yra 2030 m. lapkričio 19 d. 2025 m. gruodžio 31 d. SIA VERDE DEVELOPMENT jau yra panaudojusi 809 tūkst. eurų paskolos.

Grupė 2025 m. turėjo 18 mln. nepanaudoto kredito limitų likutį. 2024 m. gruodžio 31 d. neturėjo nepanaudotų kreditų limitų likučio.

Už paskolas Grupė įkeitė bankams Bendrovės patronuojamų įmonių UAB „Savanorių 18“, SIA VERDE DEVELOPMENT 100 proc. akcijų, investicinį turtą (3 pastaba), reikalavimo teisę į sąskaitas bankuose (5 pastaba). Taip pat bankams yra įkeista Grupės įmonės UAB „Savanorių 18“ žemės sklypo nuomos iš valstybės teisė, SIA VERDE DEVELOPMENT įkeistas žemės sklypas.

### Įsipareigojimų pagal paskolų sutartis vykdymas

Remiantis paskolų sutartimis, Grupė turi užtikrinti, kad per visą paskolų sutarčių galiojimo laikotarpį bus vykdomi visų finansinių skolų ir EBITDA (Pelnas prieš mokesčius, palūkanų sąnaudas, nusidėvėjimą, amortizaciją bei netipines veiklos sąnaudas) santykio kredito padengimo koeficiento bei skolų ir viso turto santykio rodikliai, skaičiuojami atskirų Grupės įmonių finansinių ataskaitų pagrindu. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. šie įsipareigojimai buvo vykdomi.

2025 m. ir 2024 m. Grupės bendrovės laikėsi įsipareigojimo per bankuose atidarytas banko sąskaitas vykdyti ne mažiau kaip nustatyta visų piniginių operacijų apyvartos.

## 9 Sutarčių įsipareigojimai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai sutarčių įsipareigojimai	193	193
	<u>193</u>	<u>193</u>

Sutarčių įsipareigojimus sudaro iš nuomininkų gauti depozitai pagal pasirašytas nuomos sutartis, kurie yra skirstomi į ilgalaikius ir trumpalaikius. Jei likęs nuomos sutarties terminas yra trumpesnis nei 1 metai, tokie įsipareigojimai priskiriami trumpalaikiams, jei ilgesnis – ilgalaikiams įsipareigojimams.

**2025 M. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**10 Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai**

Jeigu Bendrovės metinė investicijų grąža viršija 7 proc., Bendrovė Valdymo įmonei „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ moka sėkmės mokestį - 15 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui arba gali būti išmokėtas kaip avansas 50 proc. nuo sėkmės mokesčio sumos. Kadangi 2025 m. buvo išmokėtas sėkmės mokesčio avansas 60 tūkst., 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turi 6 tūkst. eurų gautino sėkmės mokesčio. Per 2024 m. sėkmės mokesčio nebuvo išmokėta. Kadangi 2025 m. gruodžio 31 d. nustatytas sėkmės mokestis yra 54 tūkst. eurų, Valdymo įmonė 2026 m. sausio 22 d. grąžino dalį avansu gauto sėkmės mokesčio (20 pastaba).

	<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>
Ilgalaikės mokėtinos sumos už investicinio turto įsigijimą	-	1.533
Sukauptas sėkmės mokestis	-	119
	-	1.652

Žemiau pateikiama sėkmės mokesčio judėjimo lentelė:

	<b>2025 m. sausio 1 d.</b>	<b>Priskaitymai</b>	<b>Avansiniai mokėjimai</b>	<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>
Sėkmės mokestis	119	(66)	(59)	(6)
<b>Viso</b>	<b>119</b>	<b>(66)</b>	<b>(59)</b>	<b>(6)</b>

	<b>2024 m. sausio 1 d.</b>	<b>Priskaitymai</b>	<b>Avansiniai mokėjimai</b>	<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>
Sėkmės mokestis	85	34	-	119
<b>Viso</b>	<b>85</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>119</b>

**11 Prekybos skolos**

Prekybos skolų sąlygos yra tokios: trumpalaikėms prekybos skoloms netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų. Ilgalaikės skolos tiekėjams, mokamos pagal suderintą grafiką, apskaitomos ilgalaikių mokėtinų sumų straipsnyje.

**12 Pardavimo pajamos**

	<b>2025 m.</b>	<b>2024 m.</b>
Nuomos pajamos	648	642
Pajamos už perparduodamas komunalines paslaugas	265	246
Parkingo pajamos	29	28
Kitos pardavimo pajamos	1	-
	943	916

**13 Pardavimo savikaina**

	<b>2025 m.</b>	<b>2024 m.</b>
Komunalinės paslaugos	143	137
Turto eksploatavimo sąnaudos	53	40
Mokesčių sąnaudos	30	46
Kanceliarinės, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos	24	22
	250	245

**2025 M. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**14 Veiklos sąnaudos**

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
Valdymo mokestis	167	80
Reklamos ir komunikacijos paslaugos	127	-
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	61	12
Konsultacinės paslaugos	57	10
Kitų įmonių paslaugos	56	40
Audito paslaugos	30	37
Žemės mokesčio sąnaudos	28	20
Patalpų remonto sąnaudos	28	-
Finansinės apskaitos ir personalo paslaugos	27	31
Finansinių institucijų paslaugos	13	10
Sėkmės mokestis	(66)	34
	<u>528</u>	<u>274</u>

**15 Pelno mokestis**

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
<b>Pelno mokesčio sąnaudas sudaro:</b>		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	21	13
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	139	131
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	<u>160</u>	<u>144</u>

	<u>2025 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2024 m. gruodžio 31 d.</u>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>		
Mokestiniai nuostoliai	-	-
Nuomos įsipareigojimai	<u>3</u>	<u>3</u>
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą	-	-
Atimti: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas grynąja verte	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>		
Investicinio turto perkainojimas tikrąja verte	(876)	(737)
Naudojimo teise valdomas turtas	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	<u>(879)</u>	<u>(740)</u>
Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte	<u>(876)</u>	<u>(737)</u>

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai, susiję su Lietuvoje veikiančiomis Grupės bendrovėmis, 2025 m. gruodžio 31 d. buvo apskaitomi taikant 17 proc. tarifą (2024 m. gruodžio 31 d. - taikant 16 proc. tarifą).

Pelno mokesčio sąnaudų suma iš tęsiamos veiklos gali būti suderinta su pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis taikant įstatyme numatytą pelno mokesčio tarifą Grupės pelnui prieš pelno mokestį:

**2025 M. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**15 Pelno mokestis (tęsinys)**

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaičiuotos atitinkamai taikant 16 proc. ir 15 proc. tarifus	98	184
Pastovūs skirtumai	(78)	(5)
Pokytis dėl pelno mokesčio tarifo pasikeitimo (2.11 pastaba)	52	(46)
Mažesnio mokesčio tarifo poveikis kitose šalyse (Latvijoje) (2.11 pastaba)	88	11
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	<u>160</u>	<u>144</u>

**16 Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai**

Veiklos nuomos įsipareigojimai – Grupė nuomotoja

Grupė yra išnuomojusi biurų pastatus (investicinį turtą) pagal neatšaukiamas veiklos nuomos sutartis. 2025 m. gruodžio 31 d. likęs šių sutarčių galiojimo terminas yra 3 metai (2024 m. gruodžio 31 d. buvo 4 metai). Gautini nuomos mokesčiai pagal šias sutartis yra arba kintami, priklausomai nuo nuomos termino, arba kas metai perskaičiuojami, priklausomai nuo vartotojų kainų indekso pokyčio.

Minimalias gautinas nuomos įmokas pagal pasirašytas veiklos nuomos sutartis sudaro:

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
Per vienerius metus	694	677
Nuo vienerių iki penkerių metų	886	1.579
Po penkerių metų	-	-
	<u>1.580</u>	<u>2.256</u>

**17 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas**

Grupė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis finansinėmis rizikomis. Rizikos valdymą atlieka valdyba. Grupės veikloje taikomos šios pagrindinės finansinės rizikos valdymo procedūros:

Palūkanų normos rizika

Grupės paskolas sudaro gautos paskolos su kintama palūkanų norma, kuri yra susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką (8 pastaba). Grupė neturėjo jokių finansinių priemonių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

Toliau pateiktoje lentelėje atskleidžiamos Grupės pelno prieš mokesčius jautrumas galimiems palūkanų normų pokyčiams, visus kitus kintamuosius laikant konstantomis (įvertinant įsiskolinimus su kintama palūkanų norma bei turimus palūkanų apsikeitimo sandorius). Grupės nuosavam kapitalui įtakos, išskyrus einamųjų metų pelno įtaką, nėra.

	<u>Padidėjimas/ sumažėjimas baziniais punktais</u>	<u>Įtaka pelnui prieš mokesčius</u>
<b>2025 m.</b>		
Eurais	+50	(31)
Eurais	-10	6
<b>2024 m.</b>		
Eurais	+50	(23)
Eurais	-10	5

## 17 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas (tęsinys)

### Užsienio valiutos rizika

Grupės veikla ir sandoriai vykdomi eurais, todėl Grupė nesusiduria su užsienio valiutos rizika.

### Likvidumo rizika

Grupės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užtikrinti finansavimą iš atitinkamo kiekio kredito linijų, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus. Grupės likvidumo (trumpalaikis turtas/ trumpalaikiai įsipareigojimai) ir skubaus padengimo ((trumpalaikis turtas – atsargos) / trumpalaikiai įsipareigojimai) rodikliai 2025 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo 0,90 ir 0,90 (2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo 0,42 ir 0,42) (2.17 pastaba).

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 3 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 5 m.	Po 5 m.	Iš viso
Nuomos įsipareigojimai	-	-	2	8	112	122
Paskolos, kurioms taikomos palūkanos	-	87	450	6.543	-	7.080
Prekybos skolos	-	2.463	-	-	-	2.463
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	-	28	17	-	-	45
<b>2025 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>-</b>	<b>2.578</b>	<b>469</b>	<b>6.551</b>	<b>112</b>	<b>9.710</b>

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 3 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 5 m.	Po 5 m.	Iš viso
Nuomos įsipareigojimai	-	-	2	10	112	124
Paskolos, kurioms taikomos palūkanos	-	64	310	4.956	-	5.330
Prekybos skolos	-	102	256	1.789	-	2.147
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	-	25	1	-	-	26
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>-</b>	<b>191</b>	<b>569</b>	<b>6.755</b>	<b>112</b>	<b>7.627</b>

Nesitikima, kad terminų analizėje pateikti pinigų srautai galėtų atsirasti žymiai anksčiau arba kad jų sumos reikšmingai skirsis.

### Finansinių įsipareigojimų pokyčiai

	2025 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai	2025 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	4.657	1.659	212	(369)	6.159
Išleistos obligacijos	-	-	-	-	-
Nuoma	19	-	1	(1)	19
<b>Viso</b>	<b>4.676</b>	<b>1.659</b>	<b>213</b>	<b>(370)</b>	<b>6.178</b>

## 17 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas (tęsinys)

	2024 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai	2024 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	4.894	-	287	(524)	4.657
Išleistos obligacijos	756	-	19	(775)	-
Nuoma	19	-	1	(1)	19
<b>Viso</b>	<b>5.669</b>	<b>-</b>	<b>307</b>	<b>(1.300)</b>	<b>4.676</b>

### Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

Pagrindinis Grupės finansinis turtas ir įsipareigojimai, neatspindėti tikrąja verte, yra prekybos ir kitos gautinos sumos, prekybos ir kitos skolos, ilgalaikės ir trumpalaikės skolos.

Kiekvienos rūšies finansiniam turtui ir įsipareigojimams įvertinti yra naudojami tokie metodai ir prielaidos:

- Trumpalaikių prekybos ir kitų gautinų sumų, trumpalaikių prekybos skolų, kitų trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikių paskolų (kurios buvo suteiktos/gautos rinkos sąlygomis) apskaitinė vertė yra artima jų tikrajai vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).
- Ilgalaikių skolų tikroji vertė nustatoma remiantis tokios pat ar panašios paskolos rinkos kaina arba palūkanų norma, kuri yra taikoma tuo metu tokio pat termino skoloms. Ilgalaikių paskolų apskaitinė vertė 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. yra artima jų tikrajai vertei dėl to, kad jos jau yra įvertintos su kintama palūkanų norma atitinkančia rinkos sąlygas.

## 18 Kapitalo valdymas

„Kapitalas“ pagal 1 TAS sampratą atitinka nuosavą kapitalą, pateiktą finansinėse ataskaitose.

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekiant palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė gali pakeisti dividendų išmokėjimą akcininkams, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naują akcijų emisiją. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad bendrovės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. visos Lietuvoje veikiančios Grupės bendrovės atitiko šį įstatymų nustatytą reikalavimą kapitalui.

Grupė vertina kapitalą naudodama įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficientą. Kapitalą sudaro paprastosios akcijos, rezervai, nepaskirstytas pelnas (nuostoliai). Grupės vadovybė nėra nustačiusi konkretaus siektino įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficiento, žemiau pateikti esami rodikliai vadovybės yra vertinami kaip pakankamai geri veiklos rodikliai:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai įsipareigojimai	6.987	7.102
Trumpalaikiai įsipareigojimai	2.692	811
<b>Įsipareigojimų iš viso</b>	<b>9.679</b>	<b>7.913</b>
<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>13.735</b>	<b>6.568</b>
<b>Įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis</b>	<b>0,70</b>	<b>1,20</b>

## 19 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. Grupės susijusios šalys yra šios:

- UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (Valdymo įmonė);
- kitos SBA Grupės įmonės.

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“, 306246129, Upės g. 21-1, Vilnius**

**2025 M. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. ir 2024 m. bei likučiai 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d.:

<b>2025 m.</b>	<b>Pirkimai</b>	<b>Pardavimai</b>	<b>Gautinos sumos</b>	<b>Mokėtinos sumos</b>
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	101*	-	-	6
Kitos SBA Grupės įmonės	4.608	1	23	2.095
	<u>4.709</u>	<u>1</u>	<u>23</u>	<u>2.101</u>

\*Valdymo įmonei mokėtinas valdymo mokestis apskaitytas pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje sudarė 167 tūkst. eurų. Per metus sukauptas mokėtinas sėkmės mokestis apskaitytas pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje sudarė (66) tūkst. eurų.

<b>2024 m.</b>	<b>Pirkimai</b>	<b>Pardavimai</b>	<b>Gautinos sumos</b>	<b>Mokėtinos sumos</b>
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	116*	-	-	176
Kitos SBA Grupės įmonės	29	14	-	5
	<u>145</u>	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>181</u>

\*Valdymo įmonei mokėtinas valdymo mokestis apskaitytas pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje ataskaitoje sudarė 80 tūkst. eurų. Per metus sukauptas mokėtinas sėkmės mokestis apskaitytas pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje sudarė 34 tūkst. eurų.

Nebuvo suteikta ar gauta jokių su susijusiomis šalimis mokėtinomis ar iš jų gautinomis sumomis susijusių garantijų ar užstatų. Susijusių šalių gautinas ir mokėtinas sumas tikimasi padengti pinigais arba užskaitomis su atitinkamoms susijusiomis šalimis mokėtinomis/ gautinomis sumomis iš atitinkamų susijusių šalių.

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Grupės vadovais yra laikomi visų patronuojamų įmonių direktoriai.

2025 m. Grupės vadovybei priskaičiuotas darbo užmokestis iš viso sudarė 59 tūkst. eurų (2024 m. – 12 tūkst. eurų).

Per 2025 m. ir 2024 m. Grupės vadovybei nebuvo suteikta jokių paskolų, garantijų ar kitų reikšmingų išmokėtų ar priskaičiuotų sumų ar turto perleidimo.

**20 Poataskaitiniai įvykiai**

2026 m. iki ataskaitų pasirašymo dienos Bendrovė buvo išplatinusi 2 metų trukmės 8 000 vnt. obligacijų, kurių vienos nominali vertė 1 000 eurų. Obligacijoms taikomos fiksuotos 8 proc. metinės palūkanos jas išmokant kas pusmetį.

2026 m. balandžio 24 d. Grupės įmonė SIA VERDE DEVELOPMENT gavo 1 267 tūkst. eurų paskolos pagal 2025 m. lapkričio 20 d. pasirašytą paskolos sutartį su AS „Rietumu Banka“.

2026 m. balandžio 23 d. buvo įregistruotas padidintas Bendrovės įstatinis kapitalas. Akcininkų įnašai sudarė 285 tūkst. eurų.

Iki finansinių ataskaitų parengimo datos kitų reikšmingų įvykių Grupėje nebuvo.

## **2025 M. KONSOLIDUOTA VADOVYBĖS ATASKAITA**

### **BENDRA INFORMACIJA**

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA EUROPEAN OFFICE FUND“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2023 m. vasario 13 d. 2025 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 9.718.527 eurais, padalinti į 9.718.527 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 15,17 proc. valdė Multi Asset Selection Fund, 10,29 proc. valdė UAB TABA Invest. 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. 2023 m. liepos 18 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.

Valdymo įmonė vykdydama Bendrovės investicinę veiklą atsižvelgia į aplinkosaugos veiksmus, įskaitant klimato kaitą. Tuo tikslu Valdymo įmonė turi patvirtinusi bei nuolat atnaujina Politiką dėl tvarumo rizikos vertinimo, ją įgyvendina teikdama reikiamas ataskaitas bei informaciją investuotojams ir priežiūros institucijai. Be to, Valdymo įmonė savo veikloje vadovaujasi aukščiausiais etikos standartais bei atsižvelgia personalo, žmogaus teisių užtikrinimo, kovos su korupcija ir kyšininkavimo temų įgyvendinimą vykdydama investicinę veiklą. Tuo tikslu Valdymo įmonei galioja pagrindinio akcininko (UAB „SBA Grupė“) parengtos politikos, kurių privalo laikytis visi Valdymo įmonės darbuotojai, Valdymo įmonėje galioja vidinis vertybių kodeksas apie kurį nuolatos komunikuoja vadovybė. Taip pat Valdymo įmonė yra patvirtinusi Interesų konfliktų vengimo politiką, kurią įgyvendina vykdant veiklą.

2025 m. gruodžio mėn. 31 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose patronuojamose įmonėse: UAB „Savanorių 18“ ir SIA VERDE DEVELOPMENT.

Tam, kad būtų užtikrintas Grupės konsoliduotų finansinių ataskaitų paruošimo teisingumas ir sumažinta su tuo susijusi rizika, Grupės vadovybė reguliariai prižiūri valdomų įmonių veiklą. Daugiau informacijos apie konsoliduotųjų finansinių ataskaitų paruošimo principus pateikta Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 2.3-oje pastaboje.

### **2025 m. Grupės veiklos apžvalga**

Grupės konsoliduoti pardavimai per 2025 m. sudarė 943 tūkst. eurų, konsoliduotas bendrasis pelnas – 693 tūkst. eurų. Įvertinus veiklos sąnaudas ir finansinės - investicinės veiklos nuostolį, konsoliduotas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 613 tūkst. eurų. Grupė 2025 m. uždirbo 453 tūkst. eurų grynojo pelno. 2025 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė 23.414 tūkst. eurų. 2025 m. Grupės įmonėse UAB „Savanorių 18“ ir SIA VERDE DEVELOPMENT dirbo po 1 darbuotoją.

### **Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas**

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

Finansinės rizikos valdymą atlieka valdyba. Išsamesnę informaciją apie finansinės rizikos valdymą galima rasti Grupės aiškinamajame rašte, 17 pastaboje.

Ekologijos rizika. Ekologijos rizika yra palyginti maža: veikla vykdoma biure, nenaudojamos pavojingos medžiagos, generuojamas minimalus atliekų kiekis. Visgi, siekiama mažinti poveikį aplinkai: taupydami energiją, rinkdamiesi ekologiškas prekes ir skatindami darbuotojus naudotis viešuoju transportu. Bendrovės valdomuose duomenų centruose siekiama užtikrinti aukščiausius energinio efektyvumo standartus, nuolat investuojama į technologijas, leidžiančias sumažinti energijos suvartojimą ir šilumos išskyrimą. Siekdamį mažinti taršą, nuolat atnaujiname transporto parką ir renkames ekologiškesnius automobilius. Grupėje maksimaliai atsisakyta popieriaus naudojimas, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Grupės deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

Korupcijos rizika. Grupė laikosi tarptautinių žmogaus teises ir darbo santykius nustatančių teisinių normų, aukščiausių antikorporacijos ir aplinkosaugos standartų. SBA grupė ir jai priklausančios įmonės, vadovaujasi SBA grupės verslo kultūros kodeksu, kuriame įtvirtinti visų darbuotojų skaidrios veiklos, verslo etikos ir antikorporacinio elgesio standartai, bei normos (interesų konfliktų vengimas, neutralumas politiniuose procesuose, bet kokių dovanų ar paslaugų teikimo draudimas, jei jomis

siekiami nesąžiningai užsitikrinti pranašumą ar priimamų sprendimų šališkumą). Visose šalyse, kuriose veikia SBA grupės įmonės, savo veiklą grindžiame įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų reikalavimais, įskaitant, bet neapsiribojant, ir korupcijos prevencijai skirtus teisės aktus. Veikdami SBA Grupės įmonių verslo interesais, neduodame kyšių bei nevykdome jokių kitų neteisėtų mokėjimų valdžios institucijų atstovams, įskaitant palengvinimo mokesčius (mažos vertės neoficialius mokėjimus) Taip pat įdiegti ir veikia tiek vidiniai, tiek išoriniai pranešimų kanalai ([pasitikejimolinija@sba.lt](mailto:pasitikejimolinija@sba.lt)), kuriais SBA Grupės įmonių darbuotojai ir/ar verslo partneriais gali pateikti informaciją apie galimus korupcijos atvejus.

**Bendrovė ir Grupės įmonės 2025 m. neįsigijo ir nepereleido Bendrovės akcijų. Bendrovė ir Grupė 2025 m. gruodžio 31 d. neturėjo savų akcijų.**

**2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė filialų ir atstovybių neturėjo.**

**Svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.**

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 20 pastaboje.

**Grupė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.**

**Grupės veiklos planai ir prognozės.**

2026 m. Grupės tikslai - vystyti valdomus verslus, siekiant tvaraus ir pelningo augimo. Bendrovė toliau tęs savo veiklą ir sieks ilgalaikio gražos akcininkams augimo. 2026 m. bus siekiama didinti Bendrovės įstatinį kapitalą ir investuoti į naujų objektų įsigijimą bei verslo centro Rygoje statybas.

**Bendrovės vadovo ir valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos**

Valdybos pirmininkas ir Valdymo įmonės direktorius (direktoriaus pareigas eina nuo 2025 m. gegužės 1 d.) Andrius Barštys yra įmonės SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Miera iela 93-27, Ryga valdybos pirmininkas bei KŪB „Koinvesticinis fondas“, į/k 304537659, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius investicinio komiteto pirmininkas. Taip pat eina direktoriaus pareigas įmonėse UAB „Fox Holdings“, į/k 303016870, adresas Šaulio g. 97, Bajorų k., Vilniaus r. sav., UAB „PC Luizé“, į/k 302761548, adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda, UAB „Žaliakalnio parkas“, į/k 304287223, adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, UAB „Verslo centras 135“, į/k 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, UAB „Hanza 14 LT“, į/k 305966736, adresas Jogailos g. 9, Vilnius, UAB „Savanorių 18“, į/k 304118472, adresas Upės g. 21-1, Vilnius. Taip pat yra valdybos narys įmonėje SIA VERDE DEVELOPMENT, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera.

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

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

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

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

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2026 m. gegužės 28 d.