

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

**2017 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS
PARENGTOS PAGAL VERSLO APSKAITOS STANDARTUS,
PATEIKIAMOS KARTU SU METINIŲ PRANEŠIMU IR
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA**

TURINYS

Nepriklausomo auditoriaus išvada	-----	3-4
Pelno (nuostolių) ataskaita	-----	5
Balansas	-----	6-7
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	-----	8-9
Pinigų srautų ataskaita	-----	10
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	-----	11-24
Metinis pranešimas	-----	25

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ akcininkams

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ (toliau – Bendrovė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2017 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Bendrovės 2017 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Mes atlikome auditą pagal Tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Bendrovės pagal Tarptautinės buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija pateikta Bendrovės 2017 m. metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

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

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

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

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

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

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

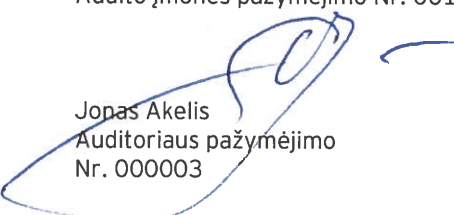
Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, bet ne garantija, kad reikšmingas iškraipymas, jeigu jis yra, visuomet bus nustatytas atliekant auditą pagal TAS. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos ir yra laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

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

- ▶ Nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas.
- ▶ Įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Bendrovės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- ▶ Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- ▶ Nusprendžiame dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Bendrovė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- ▶ Įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

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



Jonas Akelis
Auditoriaus pažymėjimo
Nr. 000003

2018 m. gegužės 28 d.

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2017 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2018 m. gegužės 28 d.
 (finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		2.440.859	-
1.1.	Palūkanų pajamos		32.152	-
1.2.	Dividendai		220.000	-
1.3.	Nuomos pajamos		-	-
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	8	2.188.707	-
1.5.	Pelnas dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
1.6.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių pelnas		-	-
1.7.	Garantinės įmokos		-	-
1.8.	Su bendrovės akcijų pardavimu (išpirkimu) susijusių atskaitymų pajamos		-	-
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos		-	-
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	8	491.130	-
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo		491.130	-
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai		-	-
2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos		-	-
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos		-	-
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		1.949.729	-
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		325.692	1.525
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei		270.314	1
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		1.829	330
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		-	-
4.4.	Audito sąnaudos		11.193	-
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	14	42.356	1.194
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS		-	-
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		1.624.037	(1.525)
8.	PELNO MOKESTIS	2,12	-	-
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		1.624.037	(1.525)

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET
 MANAGEMENT“ direktorius
 (valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET
 MANAGEMENT“ vyr. buhalterė
 (galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Andrius Barštys
 (vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė
 (vardas ir pavardė)

BALANSAS

2017 m. gruodžio mėn. 31 d.

2018 m. gegužės 28 d.
 (finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		-	-
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.	MATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.1.	Investicinis turtas		-	-
2.1.1	Žemė		-	-
2.1.2	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas		-	-
3.	FINANSINIS TURTAS		14.943.533	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones	7	13.230.000	-
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones		-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
3.7.	Terminuotieji indėliai		-	-
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos		-	-
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms	9	1.655.904	-
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos	9	57.629	-
3.8.3.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.8.4.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.5.	Kitos po vieno metų gautinos sumos		-	-
3.9.	Kitas ilgalaikis finansinis turtas		-	-
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas		-	-
4.2.	Kitas turtas		-	-
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		782.800	1.306
1.	ATSARGOS		-	-
1.1.	Sumokėti avansai		-	-
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		-	-
2.1.	Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos		-	-
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos		-	-
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4.	Kitos per vienus metus gautinos sumos		-	-
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Terminuotieji indėliai		-	-
3.2.	P pinigų rinkos priemonės		-	-
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai		-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
4.	PINIGAI	4	782.800	1.306
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		-	-
	TURTO IŠ VISO		15.726.333	1.306

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Laisvės pr. 3, Vilnius

2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	5	15.514.513	975
1.	KAPITALAS	10	13.416.537	2.500
1.1.	Pasirašytasis kapitalas		13.416.537	2.500
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (–)		-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		475.464	-
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
4.	REZERVAI		-	-
4.1.	Privalomasis		-	-
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	11	1.622.512	(1.525)
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		1.624.037	(1.525)
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(1.525)	-
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		211.820	331
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		191.051	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	12	191.051	-
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3.	Gauti avansai		-	-
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	13	20.769	331
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-	-
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
2.3.	Gauti avansai		-	-
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos		16.526	331
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		8	-
2.10.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.11.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-
2.12.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		-	-
2.13.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		-	-
G.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		4.235	-
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		15.726.333	1.306

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ vyr. buhalterė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Andrius Barštys
(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė
(vardas ir pavardė)

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA 2017 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigęs laikotarpis

2018 m. gegužės 28 d.
 (finansinių ataskaitų sudarymo data)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Istatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
1. Likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskačiuotas likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	(1.525)	(1.525)
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
10. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	2.500	-	-	-	-	-	-	2.500
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	2.500	-	-	-	-	-	(1.525)	975

(tęsinys kitame puslapyje)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BAL TIC
REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Laisvės pr. 3, Vilnius
2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Istatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	1.624.037	1.624.037
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	13.414.037	475.464	-	-	-	-	-	13.889.501
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	13.416.537	475.464	-	-	-	-	1.622.512	15.514.513

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET
MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys
(vardas ir pavardė)

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET
MANAGEMENT“ vyr. buhalterė

Milda Kiaušinytė
(vardas ir pavardė)

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2017 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigęs laikotarpis

2018 m. gegužės 28 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Eurais	
			Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		220.000	-
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		-	-
1.1.2.	Gautos palūkanos		-	-
1.1.3.	Gauti dividendai		220.000	-
1.1.4.	Gauti nuompinigiai		-	-
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		-	-
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(13.339.507)	(1.194)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai	3	(13.174.633)	-
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(164.874)	(1.194)
1.2.3.	Kitos išmokos		-	-
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(13.119.507)	(1.194)
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas	6	13.901.001	2.500
2.2.	Bendrovės akcijų įpirkimas, įnašų grąžinimas		-	-
2.3.	Išmokos iš pelno		-	-
2.4.	Gauta paskolų		-	-
2.5.	Grąžinta paskolų		-	-
2.6.	Sumokėta palūkanų		-	-
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		-	-
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	-
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		13.901.001	2.500
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui		-	-
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		781.494	1.306
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		1.306	-
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje		782.800	1.306

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ vyr. buhalterė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) yra 2016 m. spalio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Laisvės pr. 3, Vilnius.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą Nr. 03-202 verstiti investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą, investuojant Baltijos valstybių nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Taip pat galimos investicijos ir į gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovė investuoja tiek į ankstyvos vystymo stadijos, t. y., dar statomus, tiek ir į jau užbaigtus nekilnojamojo turto objektus.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 10 metų nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstiti investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 metams.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), įregistruota 2016 m. gegužės 4 d., įmonės kodas 304234719, buveinės adresas Laisvės pr. 3, Vilnius. 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas Valdymo įmonei išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą Nr. 03-118, suteikiantį teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus, veikiančius pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2017 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %	2016 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %
Koncernas SBA, UAB	87,77	-
Smulkieji akcininkai	12,23	-
CAPITALICA ASSET MANAGEMENT, UAB	-	100,00
Iš viso:	100,00	100,00

2017 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 13.416.537 eurai, padalintų į 13.416.537 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos 2017 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

2016 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 2.500 eurų, padalintų į 2.500 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos 2016 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

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

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2018 m. gegužės 28 d. Bendrovės akcininkas turi įstatymine teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti paruošti naujas finansines ataskaitas.

1 Apskaitos principai

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, 39 – uoju Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartu bei kitais verslo apskaitos standartais, kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito, Apskaitos, Turto Vertinimo ir Nemokumo Valdymo Tarnybos.

Šios finansinės ataskaitos parengtos vadovaudamasi Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartais (VAS), kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2017 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

Bendrovė neruošia konsoliduotų finansinių ataskaitų, nes konsoliduotas finansines ataskaitas ruošia kontroliuojantis akcininkas.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

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

2.3. Investavimo politika

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

Bendrovės turtas gali būti investuojamas tiesiogiai į nekilnojamojo turto objektus (įskaitant žemės sklypus), įsigyjant juos nuosavybės teise ir (ar) netiesiogiai, t. y. kai nekilnojamojo turto objektus įsigyja Bendrovės kontroliuojamos bendrovės, kurių paskirtis yra investuoti į ir valdyti nekilnojamojo turto objektus, kurių nuosavybės vertybinius popierius ir (ar) skolos vertybinius popierius turi Bendrovė arba kai Bendrovė įsigyja nekilnojamojo turto objektus jau turinčių bendrovių vertybinius popierius ir (ar) į kitus kolektyvinio investavimo subjektus, jeigu tokių kolektyvinio investavimo subjektų investavimo strategija atitinka Bendrovės investavimo strategiją.

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

2.4. Finansinės rizikos valdymo politika

Bendrovė valdoma siekiant sumažinti visas finansines rizikas ir atsižvelgiant į 2013 m. liepos 19 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-122 patvirtintas Pagal informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą veikiančių kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos išskaidymo taisykles. Žemiau aprašytos rizikos gali daryti įtaką investicijų vertei ir lemti Bendrovės grynujų aktyvų vertės (toliau – GAV) ir atitinkamai Bendrovės akcijos vieneto vertės sumažėjimą.

Rinkos rizika

Dėl nuolat besikeičiančios rinkos situacijos yra rizika, kad investicijos gali prarasti savo vertę. Kadangi Bendrovės tikslas yra investuoti į nekilnojamąjį turtą, tai pagrindinė rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, dėl kurių gali mažėti Bendrovės gaunamos nuomos pajamos ir turto likvidumas bei vertė. Nekilnojamojo turto rinka tiesiogiai priklauso nuo ekonomikos būklės. Smunkanti ekonomika sąlygoja mažėjančias nuomos pajamas ir didėjančią neužimtumą. Dėl to Bendrovei gali būti sunkiau surinkti planuojamas nuomos pajamas. Nekilnojamojo turto rinka taip pat gali žymiai svyruoti dėl išaugusių palūkanų normų ir sumažėjusių finansavimo galimybių. Dėl to gali sumažėti pirkėjų aktyvumas rinkoje ir padidėti pardavėjų aktyvumas rinkoje. Tai lemtų turto kainų mažėjimą bei likvidumo kritimą. Iš esmės taptų sunkiau parduoti Bendrovei priklausančią turtą. Siekiant sumažinti šią riziką su nuomininkais bus sudaromos ilgalaikės sutartys, taip pat panaudotos palūkanų normos rizikos valdymo priemonės.

Likvidumo rizika

Tai rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, dėl ko pasidarytų neįmanoma įsigyti ar parduoti investicijų portfelį sudarančio turto norimu laiku už norimą kainą. Ši rizika yra didelė, todėl Bendrovė sieks nuolat sekti nekilnojamojo turto rinką, bendrauti su galimais pirkėjais, pardavėjais ir taip užsitikrinti būtiną likvidumą.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.4. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

Palūkanų ir finansavimo rizika

Spartaus ekonomikos atsigavimo metu ar išaugus infliacijai centriniai bankai gali nuspręsti padidinti palūkanų normą, kuri gali išauginti Bendrovės investicijoms paimtų paskolų aptarnavimo kaštus, o tai turėtų neigiamą įtaką Bendrovės grąžai.

Ekonominei situacijai pablogėjus, gali būti sunku ar brangu gauti finansavimą naujų investicinių objektų įsigijimui arba refinansuojantis besibaigiančias paskolų sutartis, o tai neigiamai įtakotų Bendrovės grąžą.

Siekiant išvengti šios rizikos padarinių, Bendrovė pasinaudos palūkanų normos rizikos valdymo priemonėmis.

Kreditavimosi rizika

Veiklos metu Bendrovė gali skolintis lėšas reikalingas investicijoms įvykdyti, tačiau nėra užtikrinimo, kad Bendrovė sugebės gauti paskolas. Taip pat svarbu atkreipti dėmesį, jog mažinant Bendrovės įstatinį kapitalą norint išmokėti akcininkams lėšų, viena iš sąlygų, kurioms esant įstatinio kapitalo mažinimas galės būti atliekamas, bus rašytinis visų Bendrovės kreditorių, kuriems Bendrovė turi ilgalaikių įsipareigojimų, sutikimas.

Be to, skirstant Bendrovės turtą likvidavimo metu, akcininkams turtas galės būti padalintas tik atsiskaičius su visais Bendrovės kreditoriais, todėl nei Bendrovė, nei Valdymo įmonė negali garantuoti, jog investuotojai atgaus investuotas lėšas.

Egzistuoja rizika, jog kreditorius gali pareikalauti grąžinti visą paskolos sumą bei palūkanas anksčiau laiko. Paskolos sutartys taipogi gali numatyti Bendrovės ar kitų jos kontroliuojamų įmonių pareigą gauti kreditoriaus sutikimus prieš atliekant tam tikrus veiksmus. Negavus tokių sutikimų, Bendrovei gali tekti skubiai refinansuoti paskolas blogesnėmis finansinėmis sąlygomis. Norint suvaldyti šią riziką, Bendrovė stengsis gauti kreditoriaus sutikimus ir nerefinsuoti paskolų blogesnėmis sąlygomis.

Valiutos rizika

Bendrovės pagrindinė investavimo valiuta yra Lietuvos Respublikos nacionalinė valiuta euras. Kadangi Bendrovė neturi investicijų ar kitų reikšmingų straipsnių kitomis valiutomis, nėra reikšmingos valiutos kurso rizikos.

2.5. Turto padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

Piniginio mato principas – visas Bendrovės turtas, jo padidėjimas ir sumažėjimas finansinėse ataskaitose išreiškiami pinigais.

Kaupimo principas – Bendrovės turto padidėjimą ir sumažėjimą apskaitoje registruoja tada, kai jie atsiranda, ir pateikia tų laikotarpių finansinėse ataskaitose, neatsižvelgdama į pinigų gavimą ar jų išmokėjimą.

Turinio svarbos principas – atspindėdama turto padidėjimą ir sumažėjimą, Bendrovė daugiausia dėmesio skiria jų turiniui ir prasmei, o ne tik formaliems pateikimo reikalavimams. Bendrovė ūkines operacijas ir įvykius registruoja apskaitoje ir pateikia finansinėse ataskaitose pagal jų turinį ir ekonominę prasmę net ir tada, kai pateikimas skiriasi nuo teisinės formos.

Pinigų padidėjimas pripažįstamas fiksuojant pinigų padidėjimą banko sąskaitoje. Atitinkamai pripažįstamas šios sąskaitos sumažėjimas. Užsienio valiuta apskaitoma pagal sandorio dieną galiojantį Lietuvos banko skelbiamą oficialų valiutų kursą.

Vertybinių popierių padidėjimas pripažįstamas įsigyjant vertybinius popierius ir padidėjus vertybinių popierių vertei. Atitinkamai, vertybinių popierių sumažėjimas pripažįstamas juos pardavus ir sumažėjus vertybinių popierių vertei. Vertybinių popierių pripažinimo momentas yra sandorio diena, kai yra perduodama vertybinių popierių nuosavybės teisė.

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

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

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

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

Valdymo mokestis sudaro 1,5 proc. nuo GAV. Valdymo įmonei mokėtinas valdymo mokestis skaičiuojamas kaupimo principu už kiekvieną kalendorinę dieną, proporcingai nuo metinio mokesčio, ir sumokamas Valdymo įmonei kartą per mėnesį, ne vėliau kaip kito kalendorinio mėnesio 15 dieną.

Sėkmės mokestis Valdymo įmonei priklauso tik jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija minimalų Bendrovės metinės investicijų grąžos barjerą, t. y. 10 proc. atskaičius visas Bendrovės įstatuose nurodytas išlaidas. Bendrovės metinė investicijų grąža už laikotarpį nuo veiklos leidimo investicinės bendrovės veiklai išdavimo Bendrovei dienos iki skaičiavimo momento nustatoma tokiu būdu:

- naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami (akcininkų įnašai į Bendrovę (kurie įtraukiami į formulę XIRR tada, kai yra įregistruojami Bendrovės įstatų pakeitimai dėl įstatinio kapitalo padidinimo)) ir teigiami (Bendrovės išmokos akcininkams, o paskutinis teigiamas srautas reiškia investicijų vertę skaičiavimo metu) Bendrovės srautai, ir koks buvo tų srautų dydis, suskaičiuojama faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža;
- jei suskaičiuota faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža yra didesnė nei minimalus Bendrovės metinis investicijų grąžos barjeras, paskutinis teigiamas srautas bandymų būdu mažinamas tol, kol pagal Microsoft Excel formulę XIRR suskaičiuota faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža pasieks 10 procentų;
- suma, kuria bus sumažintas paskutinis teigiamas srautas ir bus dydis, kuriuo viršijamas minimalus Bendrovės investicijų grąžos barjeras.

Valdymo įmonei priklausanti sėkmės mokesčio suma apskaičiuojama kiekvieną kartą skaičiuojant GAV. Jei GAV skaičiavimo metu yra nustatomas Valdymo įmonei mokėtinas sėkmės mokestis, tai ši suma yra įtraukiama į Bendrovės apskaitą kaip Bendrovės ilgalaikis įsipareigojimas Valdymo įmonei. Sėkmės mokestis yra sumokamas pasibaigus Bendrovės gyvavimo laikotarpiui arba 50 proc. sukaupto sėkmės mokesčio sumos gali būti išmokama Valdymo įmonei kaip sėkmės mokesčio avansas. Jei paskesniais metais skaičiuojant Valdymo įmonei priklausančią sėkmės mokesčių yra nustatoma, kad Valdymo įmonei priklauso mažesnis sėkmės mokestis nei buvo apskaičiuotas ankstesniais metais arba, kad jis Valdymo įmonei visai nepriklauso, tokiu atveju atitinkamai mažinamas Bendrovės įsipareigojimas Valdymo įmonei, ir atitinkamai Valdymo įmonė grąžina Bendrovei tiek avansu gauto sėkmės mokesčio, kad visa avansu sumokėta suma nebūtų didesnė nei 50 proc. priskaičiuoto sėkmės mokesčio įsipareigojimo.

Valdymo įmonei, jei tai bus nurodyta prospekte, bus mokamas ir vienkartinis platinimo mokestis. Platinimo mokestis nustatomas Valdymo įmonės sprendimu, tačiau jis negali būti didesnis nei 1 proc. nuo investuotojų į Bendrovę investuojamos sumos, tai yra, įstatinio Bendrovės kapitalo didinimo metu už pasirašytas akcijas investuotojų mokamos sumos ar į Bendrovę įnešto nepiniginio įnašo vertės. Jei platinimo mokestis bus taikomas, tai jis investuotojų bus mokamas pervedant apskaičiuotą platinimo mokesčio sumą į Bendrovę, kartu su atsiskaitymu už Bendrovės akcijas, tačiau už platinimo mokesčio sumą akcijos investuotojui nebus išleidžiamos, o platinimo mokesčio suma nebus įskaičiuojama į Bendrovės GAV. Platinimo mokestis bus išmokamas Valdymo įmonei pagal Valdymo įmonės Bendrovei pateiktą sąskaitą.

Bendrovės turtas ir įsipareigojimai vertinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų, VAS, Lietuvos Banko patvirtintos Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimo metodikos ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.7. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir periodiškumas

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

Finansinis turtas apima pinigų, pinigų ekvivalentus bei gautinas sumas.

Gautinų sumų vertės sumažėjimas yra apskaitomas, kai yra požymių, kad gautinų sumų vertė gali būti sumažėjusi, tada balansinė gautinų sumų vertė yra mažinama naudojant vertės sumažėjimų straipsnį. Nuvertėjusios gautinos sumos yra nurašomos, kai jos yra įvertinamos kaip nebeatgautinos.

Įsipareigojimai ar jų dalis yra nurašomi tik tada, kai jie išnyksta, t. y., kai sutartyje nurodyti įsipareigojimai įvykdomi, anuliuojami ar nustoja galioti.

Finansiniai įsipareigojimai apima mokėtinas sumas už gautas prekes ir paslaugas, paskolas ir obligacijas.

Turto ir įsipareigojimų skaičiavimas yra grindžiamas jų tikrąja verte, kuri turi atspindėti GAV, už kurią labiausiai tikėtina šiuos aktyvus parduoti.

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal vertinimo dieną viešai paskelbtas vidutinės rinkos kainas, panašaus finansinio turto kainas ar kitais finansų rinkose nusistovėjusiais tikrosios vertės nustatymo būdais.

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

- pagal nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą ir atitinkančio Bendrovės įstatuose nustatytus kriterijus, įvertinimą, jei nuo vertinimo praėjo ne daugiau kaip šeši mėnesiai ir jei po įvertinimo neįvyko įvykių, dėl kurių dabartinė rinkos kaina yra reikšmingai mažesnė ar didesnė nei vertintojo nustatytoji;
- jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti anksčiau minėtu metodu, vertinimas yra atliekamas konservatyviu nuosavybės principu, t. y. remiantis audituotomis (jeigu auditas privalomas) Bendrovės turimų bendrovių finansinėmis ataskaitomis, kuriose tokių bendrovių turtas atspindimas tikrąja verte. Nuosavybės vertybinių popierių vertė yra laikoma finansinės atskaitomybės nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų nuosavybės vertybinių popierių skaičiaus ir padauginta iš Bendrovės turimų tos bendrovės vertybinių popierių skaičiaus. Esant neigiamam nuosavam kapitalui, yra laikoma, kad visa nuosavybės vertybinių popierių suma yra lygi vienam eurui. Nuosavybės vertybiniai popieriai yra vertinami ne rečiau kaip vieną kartą per šešis mėnesius;
- jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti nė vienu iš anksčiau aprašytų metodų, vertinama pagal tikėtiną pardavimo kainą, nustatytą pagal parinktą vertinimo modelį, kuris finansų rinkoje yra visuotinai taikomas ir pripažintas.

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

Nekilnojamasis turtas (tiesiogiai priklausantis Bendrovei, tiek priklausantis Bendrovės įsigytoms nekilnojamojo turto bendrovėms) yra vertinamas ne mažiau kaip du kartus per metus: kiekvienų einamųjų metų viduryje ir pabaigoje.

Kitas turtas vertinamas pagal labiausiai tikėtiną pardavimo kainą, nustatytą pagal parinktą vertinimo modelį, kuris finansų rinkoje yra visuotinai taikomas ir pripažintas.

Terminuotiieji indėliai bankuose vertinami pagal amortizuotos savikainos vertę. Grynieji pinigai ir lėšos kredito įstaigose vertinami pagal nominalią vertę.

Bendrovės GAV skaičiuojama iš Bendrovės turto atimant Bendrovės įsipareigojimus, įskaitant valdymo ir sėkmės mokesčių įsipareigojimus. Skaičiuojant GAV, atskirai apskaičiuojami Bendrovės turto vertė ir įsipareigojimų vertė. Bendrovės GAV skaičiuojama vadovaujantis Bendrovės įstatuose nurodytomis GAV nustatymo taisyklėmis.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.8. Akcijų vertės nustatymo taisyklės

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų išleistų Bendrovės akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijos vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematines apvalinimo taisykles. Bendra visų išleistų Bendrovės akcijų vertė visada lygi Bendrovės GAV.

Bendrovės GAV ir Bendrovės akcijų vertė nustatoma kiekvieną mėnesį pagal praėjusio mėnesio paskutinės dienos duomenis. Bendrovės GAV apskaičiuojama ir pagal dienos, kurią buvo priimtas Lietuvos banko sprendimas išduoti Bendrovei veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, faktinius duomenis. Bendrovės GAV taip pat bus nustatoma Bendrovei padidinus ar sumažinus įstatinį kapitalą (pakeistų įstatų įregistravimo dienos duomenimis), gavus papildomų įnašų iš Bendrovės akcininkų (įnašų įskaitymo į Bendrovės sąskaitą dienos duomenimis), Bendrovei išmokėjus lėšas akcininkams kaip dividendus (visos numatytos dividendų sumos pervadimo iš Bendrovės sąskaitos dienos duomenimis).

Bendrovės akcijų siūlymai ir akcijų pasirašymo sutartys sudaromos ir akcijos išleidžiamos už vienos akcijos emisijos kainą, nustatytą pagal paskutinę skaičiuotą Bendrovės grynąjų aktyvų vertę, tenkančią vienai Bendrovės akcijai.

2.9. Investicijų portfelio struktūra

Bendrovės investicijoms taikomi šie portfelio diversifikavimo reikalavimai:

- visą Bendrovės veiklos laikotarpį iki 10 procentų Bendrovės turto gali sudaryti laisvos lėšos, kurios laikinai gali būti investuojamos į indėlius ne ilgesniam kaip 12 mėnesių terminui, kuriuos pareikalavus galima atsiimti kredito įstaigoje, kurios buveinė yra Europos Ekonominės Erdvės valstybėje arba kitoje valstybėje, kurioje riziką ribojanti priežiūra yra ne mažiau griežta nei Europos Sąjungoje; taip pat bet kurios pasaulio valstybės vyriausybės ar bet kurioje pasaulio šalyje veikiančių įmonių investicinio reitingo skolos vertybinius popierius;
- bet kuriuo metu investuojant į aukščiau nurodytas priemones, investicijos į vienos valstybės vyriausybės skolas vertybinius popierius neviršys 30 procentų grynąjų aktyvų vertės, o investuojant į įmonių skolas vertybinius popierius vieno emitento vertybiniai popieriai neviršys 10 procentų grynąjų aktyvų vertės (vengiant bet kokių abejonių, pažymima, kad šis apribojimas netaikomas Bendrovei įsigyjant specialiosios paskirties nekilnojamojo turto vertybinius popierius). Laikant pinigus banke, viename banke nebus laikoma daugiau nei 30 procentų grynosios aktyvų vertės. Jokie apribojimai nėra taikomi finansinio Bendrovės turto saugojimui pas turto saugotoją;
- į vieną nekilnojamojo turto objektą tiesiogiai ir (ar) netiesiogiai gali būti investuojama ne daugiau kaip 30 procentų Bendrovės turto. Į vienos specialiosios paskirties nekilnojamojo turto nuosavybės ir (ar) skolas vertybinius popierius galima investuoti daugiau kaip 30 procentų Bendrovės turto tik tuo atveju, jeigu yra laikomasi investavimo rizikos išskaidymo reikalavimo investuojant į galutinį investicijų objektą.

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

2.10. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir jų ekvivalentus sudaro pinigai banko einamosiose sąskaitose bei indėliai, kurių terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.11. Atidėjiniai

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

2.12. Pelno mokestis

2017 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc.

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

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

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

Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiui, kuriame bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos data. 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.

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

2.13. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

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

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

2.14. Užsienio valiutos

Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų 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.

2.15. Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

Kai paaiškėja, kad Bendrovė neatgaus visų suteiktų paskolų ir gautinų sumų pagal sutartus apmokėjimo terminus, finansinio turto, apskaityto amortizuota verte, vertės sumažėjimo ar blogų gautinų sumų nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.15. Turto vertės sumažėjimas (tęsinys)

Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitukusiais įvykiais. Toks atstatymas apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tačiau padidėjusi vertė yra padidinama tik tiek, kad neviršytų amortizuotos vertės, kuri būtų buvusi, jei vertės sumažėjimas nebūtų buvęs apskaitytas.

Kitas turtas

Kito turto vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsipirkimo vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas 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. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra aprašomi finansinėse ataskaitose, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys ištekliai bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.17. Pobalansiniai įvykiai

Pobalansiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį balanso dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Pobalansiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai tai yra reikšminga.

2.18. Tarpusavio užskaitos

Sudarant finansines ataskaitas turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomi tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras standartas reikalauja būtent tokio užskaitymo.

2.19. Veiklos tęstinumas

2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 0,57 milijono eurų (2016 m. gruodžio 31 d. – trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turtą 1 tūkst. eurų). Vadovybė planuoja ir toliau dirbti pelningai ir 2018 m. uždirbti pelną, ir tiki, kad Bendrovė ateityje uždirbs pakankamai pajamų bei pinigų srautą, kad galėtų vykdyti savo veiklą ir padengti įsipareigojimus, todėl šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo prielaida.

3 Ilgalaikis finansinis turtas

	Investicijos į įmonių grupės įmones	Paskolos įmonių grupės įmonėms	Iš viso
2017 m. sausio 1 d. likutis	-	-	-
Įsigijimai (piniginiai)	9.421.955	3.752.678	13.174.633
Įsigijimai (nepiniginiai)	39.172	-	39.172
Akcijų emisijos įsigijimo užskaitymas su paskola	2.071.296	(2.071.296)	-
Tikrosios vertės pokytis	1.697.577	32.151	1.729.728
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	13.230.000	1.713.533	14.943.533

4 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke.

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

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

Rodikliai	2017 m. gruodžio 31 d.	2017 m. sausio 1 d.	2016 m. gruodžio 22 d.
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	15.514.513	975	1.428
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	13.416.537	2.500	2.500
Investicinio vieneto (akcijos) vertė	1,1564	0,3900	0,5712

Grynujų aktyvų vertė yra lygi nuosavam kapitalui.

2017 m. Bendrovė įstatinį kapitalą didino 4 kartus, iš viso išleisdama 13 414 037 vnt. akcijų:

- 2017 m. kovo 29 d. įstatinis kapitalas buvo padidintas, išleidžiant 2 144 489 vnt. akcijų, kurių vienos naujos akcijos emisijos kaina lygi 1 Eur;
- 2017 m. birželio 29 d. įstatinis kapitalas buvo padidintas, išleidžiant 5 350 400 vnt. akcijų, kurių vienos naujos akcijos emisijos kaina lygi 1,0317 Eur. Ši kaina nustatyta, remiantis 2017 m. gegužės 31 d. apskaičiuota grynujų aktyvų verte;
- 2017 m. rugsėjo 26 d. įstatinis kapitalas buvo padidintas, išleidžiant 1 640 362 vnt. akcijų, kurių vienos naujos akcijos emisijos kaina lygi 1,0516 Eur. Ši kaina nustatyta, remiantis 2017 m. liepos 31 d. apskaičiuota grynujų aktyvų verte;
- 2017 m. gruodžio 8 d. įstatinis kapitalas buvo padidintas, išleidžiant 4 278 786 vnt. akcijų, kurių vienos naujos akcijos emisijos kaina lygi 1,0517 Eur. Ši kaina nustatyta, remiantis 2017 m. spalio 31 d. apskaičiuota grynujų aktyvų verte.

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovė savų akcijų nebuvo įsigijusi.

6 Per ataskaitinį laikotarpį išplatintų ir išpirktų akcijų skaičius ir vertė

	2017 m. kovo 29 d.		2017 m. birželio 29 d.		2017 m. rugsėjo 26 d.		2017 m. gruodžio 8 d.	
	Akcijų skaičius	Vertė eurais	Akcijų skaičius	Vertė eurais	Akcijų skaičius	Vertė eurais	Akcijų skaičius	Vertė eurais
Išplatintų akcijų skaičius	2.144.489	2.144.489	5.350.400	5.520.007,68	1.640.362	1.725.004,70	4.278.786	4.499.999,24
Išpirktų akcijų skaičius	-	-	-	-	-	-	-	-
Skirtumas	2.144.489	2.144.489	5.350.400	5.520.007,68	1.640.362	1.725.004,70	4.278.786	4.499.999,24

6 Per ataskaitinį laikotarpį išplatintų ir išpirktų akcijų skaičius ir vertė (tęsinys)

Pagal 2017 m. gegužės 10 d. sudarytą platinimo sutartį tarp Valdymo įmonės ir UAB FMĮ „Orion securities“, įmonės kodas 122033915, adresas Antano Tumėno g. 4, Vilnius, į Bendrovę investuojantiems investuotojams, kuriems investuoti pasiūlė ir informaciją apie Bendrovę teikė bei investavimo į Bendrovę procese padėjo platintojas UAB FMĮ „Orion securities“, buvo taikomas 1 proc. dydžio platinimo mokestis, skaičiuojamas nuo investuojamos sumos. Per 2017 m. kartu su akcijų apmokėjimu buvo gautas 11 500 eurų dydžio platinimo mokestis, kuris nėra įskaičiuojamas į Bendrovės GAV ir pagal pateiktą Valdymo įmonės sąskaitą buvo išmokėtas Valdymo įmonei.

7 Investicijų portfelio struktūra

Investicijų pasiskirstymas	2017 m. gruodžio 31 d.		2016 m. gruodžio 31 d.	
	Rinkos vertė, Eur	Grynųjų aktyvų dalis, %	Rinkos vertė, Eur	Grynųjų aktyvų dalis, %
Pagal investavimo objektus				
Investicijos į įmonės grupių įmones:	13.230.000	84,12	-	-
UAB „PC Luizė“, 100 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000131930	2.120.000	13,48	-	-
UAB „Žaliakalnio parkas“, 1 600 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132425	5.800.000	36,88	-	-
UAB „Verslo centras 135“, 5 896 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132847	5.310.000	33,76	-	-
Paskolos įmonių grupės įmonėms:	1.655.904	10,53	-	-
UAB „Žaliakalnio parkas“, 1 600 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132425	1.655.904	10,53	-	-
Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos:	57.629	0,37	-	-
UAB „Žaliakalnio parkas“, 1 600 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132425	57.629	0,37	-	-
Pinigai:	782.800	4,98	1.306	100
AB „Swedbank“	660.280	4,20	1.306	100
AB „SEB“ bankas	122.520	0,78	-	-
Iš viso:	15.726.333	100	1.306	100
Pagal valiutas				
EUR	15.726.333	100	1.306	100
Iš viso:	15.726.333	100	1.306	100
Pagal geografinę zoną				
Lietuva	15.726.333	100	1.306	100
Iš viso:	15.726.333	100	1.306	100

Per 2017 m. Bendrovė įsigijo trijų įmonių nuosavybės vertybinius popierius:

7 Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)

- UAB „PC Luizė“, įmonės kodas 302761548, registracijos adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda – pastatytas ir veikiantis prekybos centras Klaipėdoje, kuris generuoja pastovias nuomos pajamas;
- UAB „Žaliakalnio parkas“, įmonės kodas 304287223, registracijos adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas – vystomas verslo centras Kaune. Statybos projektą sudaro du etapai, pirmasis etapas buvo užbaigtas 2017 m. lapkričio mėn., antrąjį etapą planuojama pradėti 2018 m. viduryje. 2017 m. gruodžio 31 d. verslo centro užimtumas buvo 70 proc;
- UAB „Verslo centras 135“, įmonės kodas 301733282, registracijos adresas Goštauto g. 40A, Vilnius – pastatytas ir pilnai išnuomotas verslo centras Vilniuje.

2017 m. birželio 28 d. buvo pasirašytas susitarimas tarp UAB „Urban Inventors“ ir UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ dėl UAB „Žaliakalnio parkui“ išmokėtos ir negražintos paskolos teisių ir pareigų perleidimo. 2017 m. gruodžio 31 d. likusi negražinta paskolos suma buvo 1 655 904 eurais, palūkanos sudarė 57 629 eurus. Paskolos ir palūkanų grąžinimo terminas yra 2019 m. gruodžio 31 d.

Investavimo rizikos išskaidymo yra laikomasi tik iš dalies, nes kai kurios investicijos sudaro daugiau nei 30 proc. Bendrovės turto. Investicijų portfelio struktūra keisis 2018 metais, nes planuojama įsigyti sklypą Rygoje ir taip tikimasi išlaikyti tinkamą investavimo rizikos išskaidymą.

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

Investicijos	Pokytis (2017-01-01 – 2017-12-31)					
	Likutis 2016-12-31	Įsigyta	Parduota (išpirkta)	Vertės padidėjimas	Vertės sumažėjimas	Likutis 2017-12-31
Investicijos į įmonių grupės įmones:	-	11.532.423	-	2.188.707	(491.130)	13.230.000
UAB „PC Luizė“, 100 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000131930	-	2.124.489	-	277.904	(282.393)	2.120.000
UAB „Žaliakalnio parkas“, 1 600 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132425	-	3.921.296	-	1.910.803	(32.099)	5.800.000
UAB „Verslo centras 135“, 5 896 vnt. akcijų, ISIN kodas LT0000132847	-	5.486.638	-	-	(176.638)	5.310.000

2017 m. birželio 30 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. investicijų į nekilnojamąjį turtą rinkos vertė buvo nustatyta, remiantis nepriklausomų turto vertintojų UAB „Colliers International Advisors“ (2017 m. birželio 30 d. vertinimas) ir UAB „Newsec Baltics“ (2017 m. gruodžio 31 d. vertinimas), turinčių tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, atliktais vertinimais. 2017 m. gruodžio 31 d. taip pat buvo atlikti turimų akcijų vertės vertinimai. Bendrovė grynųjų aktyvų vertę skaičiuoja ne tik įvykus tam tikriems įvykiams pagal įstatus, bet ir kiekvieną mėnesio paskutinę dieną, tai investicijų rinkos vertė taip pat buvo nustatoma, remiantis konservatyviu nuosavybės principu, t.y. remiantis teisės aktų nustatyta tvarka sudarytomis Bendrovės turimų bendrovių finansinėmis ataskaitomis, kuriose tokių bendrovių turtas atspindimas tikrąja verte. Tokiu atveju nuosavybės vertybinių popierių vertė yra laikoma nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų nuosavybės vertybinių popierių skaičiaus ir padauginta iš Bendrovės turimų tos bendrovės vertybinių popierių skaičiaus.

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

Investicinių verčių padidėjimą lėmė atlikti profesionalūs turto vertinimai, kuriuose buvo atsižvelgta į naujai sudarytas nuomos sutartis, pajamų indeksavimą nuo 2018 m. sausio 1 d. bei sėkmingai užbaigtą UAB „Žaliakalnio parko“ verslo centro pirmojo etapo statybą. Kiekvieną mėnesį verčių didėjimą lėmė generuojami pinigų srautai iš gaunamų nuomos pajamų. UAB „PC Luizė“ vertė mažėjo dėl išmokėtų tarpinių dividendų, o UAB „Žaliakalnio parkas“ – iki pirmojo statybos etapo užbaigimo nebuvo gaunama jokių pajamų.

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

9 Pasiskolintos ir paskolintos lėšos

Paskolos gavėjas	Paskolos suma 2017-12-31	Palūkanų norma	Priskaičiuotos palūkanos 2017-06-28 – 2017-12-31	Gražinimo data	Likutis 2017-12-31
UAB „Žaliakalnio parkas“	1.655.904	1,9 %	57.629	2019-12-31	1.713.533

2017 m. birželio 28 d. tarp UAB „Urban Inventors“, UAB „Žaliakalnio parkas“, ir UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ buvo pasirašytas susitarimas dėl teisių ir pareigų pagal paskolos sutartį perleidimo. Šiuo susitarimu Bendrovė perėmė 2016 m. liepos 1 d. sudarytą paskolos sutartį tarp UAB „Urban Inventors“ ir UAB „Žaliakalnio parkas“.

Paskolos maksimalus dydis yra ne daugiau kaip 5 000 000 eurų. Paskola išmokama visa iš karto arba dalimis pagal atskirą paskolos gavėjo pareikalavimą, kuris gali būti pateiktas ne vėliau kaip iki paskolos laikotarpio pabaigos, nurodytos sutartyje.

2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo pasiskolintų lėšų.

10 Kapitalas

Pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei ½ jos įstatinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykdė šį reikalavimą.

11 Rezervai

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, kol rezervas pasieks 10 proc. įstatinio kapitalo.

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. privalomasis rezervas nebuvo suformuotas.

Paskirstytini rezervai

Paskirstytini rezervai formuojami pagal metinio akcininkų susirinkimo nutarimą dėl pelno paskirstymo ir yra numatyti Bendrovės įstatuose. Šie rezervai gali būti naudojami tik visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintiems tikslams.

Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo nuostatomis, jeigu nepaskirstytojo pelno (nuostolių) finansinių metų pradžioje ir grynojo ataskaitinių metų pelno (nuostolių) suma yra neigiama, visuotinis akcininkų susirinkimas turi priimti sprendimą padengti šiuos nuostolius. Į paskirstytąją sumą pervedamos tokia seka:

- a) pervedimai iš rezervų, nepanaudotų ataskaitiniais finansiniais metais;
- b) pervedimas iš privalomojo rezervo;
- c) pervedimas iš akcijų priedų.

Bendrovės nuosavas kapitalas sudaro daugiau nei ½ įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio ir Bendrovė 2017 m. uždirbo pelną, akcininkams bus siūloma nepaskirstytą pelną perkelti į kitus finansinius metus.

12 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2017 m. gruodžio 31 d.	2016 m. gruodžio 31 d.
Valdymo įmonei priskaičiuotas sėkmės mokestis	191.051	-
VISO:	191.051	-

Kaip aprašyta 2.6 pastaboje iš Bendrovės turto Valdymo įmonei yra mokamas sėkmės mokestis, jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija 10 proc. Tokiu atveju, 15 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras, skiriama Valdymo įmonei. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui.

13 Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2017 m. gruodžio 31 d.	2016 m. gruodžio 31 d.
Valdymo įmonei mokėtinos sumos	16.526	1
Depozitoriumui mokėtinos sumos	-	330
Kitos per vienerius metus mokėtinos sumos	8	-
Sukauptos audito sąnaudos	4.235	-
VISO:	20.769	331

Per vienerius metus mokėtinoms sumoms, įskaitant susijusioms šalims mokėtinas sumas, netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų.

14 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2017 m.	2016 m.
Konsultacinės sąnaudos	28.705	-
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	-	550
Kitų įmonių paslaugų sąnaudos	12.606	320
Darbo užmokesčio sąnaudos	-	318
Finansinių institucijų paslaugos	1.045	6
VISO:	42.356	1.194

15 Investicijų grąža

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	0,5852	-	-	-
Metinė bendroji investicijų grąža	32,27%	-	-	-
Metinė grynoji investicijų grąža	31,33%	-	-	-

Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis yra skaičiuojamas nuo licencijos verstis investicine veikla gavimo, t. y., nuo 2016 m. gruodžio 22 d.

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

16 Susijusių šalių sandoriai

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba gali daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus. Bendrovės susijusios šalys yra šios:

- UAB koncernas „SBA“ (galutinis kontroliuojantis akcininkas);
- UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (Valdymo įmonė);
- Kitos SBA grupės įmonės.

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. ir 2016 m. bei likučiai 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d.:

2017 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis	Mokėtinos sumos	Gauti dividendai
UAB koncernas „SBA“	500	-	-	-	-
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	90.772	-	-	16.535	-
Kitos SBA grupės įmonės	3.984.489*	32.152	1.713.533	-	220.000
VISO:	4.075.761	32.152	1.713.533	16.535	220.000

*Į šią sumą įeina UAB „PC Luizė“ ir UAB „Žaliakalnio parkas“ akcijų įsigijimai - 2017 m. kovo 17 d. Bendrovė už 2.124.489 eurus įsigijo 100 proc. UAB „Evenmor“ nuosavybės teise priklausiusias UAB „PC Luizė“ akcijas, t. y. 100 paprastųjų vardinių nematerialiųjų 28,96 Eur nominalios vertės akcijų; 2017 m. birželio 23 d. Bendrovė už 1.850.000 eurus įsigijo 100 proc. UAB „Urban Inventors“ nuosavybės teise priklausiusias UAB „Žaliakalnio parkas“ akcijas, t. y. 1.600 vienetų paprastųjų vardinių nematerialiųjų 1,74 Eur nominalios vertės akcijų. Vadovybės vertinimu šie įsigijimai atitinka rinkos sąlygas.

2016 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis	Mokėtinos sumos	Gauti dividendai
UAB koncernas „SBA“	265	-	-	-	-
VISO:	265	-	-	-	-

17 Pobalansiniai įvykiai

2018 m. kovo 27 d. tarp Bendrovės valdomo investicinio objekto UAB „PC Luizė“ ir UAB „HAKONLITA“ buvo pasirašyta pirkimo-pardavimo sutartis, kurios pagrindu yra parduodamas UAB „PC Luizė“ turimas turtas. Nustatyta pardavimo kaina yra 6.850.000 eurų plius PVM. Turtas nuosavybės teise pereina UAB „HAKONLITA“ nuo to momento, kai pasirašomas priėmimo – perdavimo aktas, jei iki 2018 m. liepos 1 d. yra įvykdytos visos išankstinės sąlygos. 2018 m. gegužės 14 d. iš UAB „HAKONLITA“ buvo gautas pranešimas dėl sutarties nutraukimo, nes viena iš sutarties sąlygų – LR Konkurencijos tarybos nepritarimas vykdyti koncentraciją RIMI įsigyjant 100 proc. PALINK akcijų – nebuvo įgyvendinta.

2018 m. balandžio 19 d. buvo pasirašytas Bendrovės akcininkų sprendimas dėl įstatinio kapitalo didinimo. Bendrovės įstatinis kapitalas didinamas nuo 13.416.537 eurų iki 15.277.549 eurų, išleidžiant 1.861.012 vienetų paprastųjų vardinių Bendrovės akcijų, kurios kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Bendra naujų akcijų emisijos kaina yra lygi 2.145.002,43 Eur, vienos naujos akcijos emisijos kaina lygi 1,1526 Eur. Teisė įsigyti naujai išleidžiamas paprastasias vardines Bendrovės akcijas suteikiama iki balandžio 27 d. investavimo sutartis sudariusiems investuotojams.

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

Kitų reikšmingų įvykių po balanso dienos Bendrovėje nebuvo.

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ 2017 M. METINIS PRANEŠIMAS

BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2016 m. spalio 5 d. 2017 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 13.416.537 eurų, padalintų į 13.416.537 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 87,77 proc. valdė UAB koncernas „SBA“. Likusių akcijų dalį valdo smulkieji akcininkai, kurių kiekvieno atskirai turimų akcijų dalis sudaro mažiau nei 5 proc. visų akcijų.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė.

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

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

Bendrovės finansinės rizikos atskleistos finansinėse ataskaitose.

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

Per 2017 m. Bendrovė uždirbo 1.624.037 eurus grynojo pelno (2016 m. patyrė 1.525 eurus nuostolių).

2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas sudarė 15.726.333 eurus (1.306 eurus 2016 m. gruodžio 31 d.).

2016 m. gruodžio 22 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 2016 m. ir 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje darbuotojų nebuvo.

Aplinkosaugos reikalavimai Bendrovei yra neaktualūs.

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

Nuorodos ir papildomi paaiškinimai pateikiami finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

IV. Bendrovė 2017 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

V. 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

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

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 17 pastaboje.

VII. Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

Bendrovė toliau tęs savo veiklą ir sieks ilgalaikio gražos akcininkams augimo. 2018 m. bus siekiama didinti Bendrovės įstatinį kapitalą ir investuoti į sklypo Rygoje įsigijimą.

VIII. Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

IX. 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovė išvestinių finansinių priemonių neturėjo.

Direktorius

2018 m. gegužės 28 d.

Andrius Barštys