

**UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“
VALDOMA UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS
INVESTUOTOJAMS SKIRTA INVESTICINĖ UŽDAROJI
AKCINĖ BENDROVĖ „VICTORY DEVELOPMENT IV“**

Nepriklausomo auditoriaus išvada
ir finansinės ataskaitos už metus,
pasibaigusius 2023 m. gruodžio 31 d.

TURINYS:

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA	3 – 4
FINANSINĖS ATASKAITOS:	
Balansas	5 – 7
Pelno (nuostolių) ataskaita	8
Nuosavo kapitalo ataskaita	9 – 10
Pinigų srautų ataskaita	11 – 12
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	13 – 28

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės uždarnosios akcinės bendrovės „Victory Development IV“ akcininkams ir valdymo įmonei:

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Demus Asset Management“ („Valdymo įmonė“) valdomos uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės uždarnosios akcinės bendrovės „Victory Development IV“ (toliau – „Bendrovė“) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2023 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Bendrovės 2023 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome 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 Įmonės pagal Tarptautinių apskaitos profesionalų etikos standartų valdybos išleistą „Apskaitos profesionalų etikos kodekso vadovą“ (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TAPESV kodekso vadovas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TAPESV kodekso vadovu.

Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Su veiklos tęstinumu susijęs reikšmingas neapibrėžtumas

Norėtume atkreipti dėmesį į šių finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 17 pastabą, kurioje nurodoma, kad 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturi pakankamai likvidaus trumpalaikio turto padengti trumpalaikiams įsipareigojimams. Bendrovės veikla yra nuostolinga ir reikšmingai priklauso nuo sugebėjimo generuoti pakankamus piniginius veiklos srautus. Šie įvykiai ir sąlygos parodo, kad egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Kaip plačiau aprašyta 17 ir 21 pastabose vadovybė ėmėsi veiksmų sumažinti šį neapibrėžtumą ir po balanso dienos buvo pasirašyta nauja paskolos sutartis bei išleista obligacijų emisija, kurie padės padengti einamuosius įsipareigojimus. Mūsų nuomonė dėl šio dalyko nėra modifikuota.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės 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 būtina) 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 privalo prižiūrėti Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

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, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, 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 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 klaidų riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Suprantame su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o 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.
- Padarome 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 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 išvados pagrįstos 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 pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai 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.

Auditorius Romanas Skrebnevskis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000471

UAB „ROSK Consulting“
Įmonės audito pažymėjimo Nr. 001514

Vilnius, Lietuva
2024 m. gegužės 8 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.

(investicinės bendrovės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

(buveinės adresas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei investicinė bendrovė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

2023 m. gruodžio mėn. 31d. BALANSAS

2024 m. gegužės 8 d. Nr. B2023-1
(ataskaitos sudarymo data)

2023.01.01.-2023.12.31.
(ataskaitinis laikotarpis)

EUR
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		8 089 395	8 089 395
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		8 089 395	8 089 395
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones			
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones			
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai	1	8 089 395	8 089 395
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			
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
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 TURTA		2 129 982	1 675 128
1.	ATSARGOS		1 854 651	971 841
1.1.	Sumokėti avansai	2	-	1 667
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms	3	1 854 650	970 175
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		32 646	13 881
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	4	32 646	13 881
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Terminuotieji indėliai			
3.2.	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	5	242 685	689 405
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		8 408	
	TURTO IŠ VISO		10 227 785	9 764 523
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		2 203 292	1 866 442
1.	KAPITALAS		4 337 500	3 012 500
1.1.	Pasirašytasis kapitalas	6	4 337 500	3 012 500
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)			
4.	REZERVAI		-	-
4.1.	Privalomasis			-
4.2.	Kiti rezervai			-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		-2 134 208	-1 146 058
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		-988 150	-1 140 494
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		-1 146 058	- 5 564
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		7 999 596	7 895 326
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		-	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
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		7 999 596	7 895 326
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	7	6 601 561	5 747 575
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai	8	-	1 000 000
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos	9	800 000	800 000
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	10	588 701	342 097
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos	10	5 834	5 123
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		3 500	531
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	11	24 897	2 755
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		10 227 785	9 764 523

UAB „Demos Asset Management“
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Alenas Gumuliauskas
(vardas ir pavardė)

UAB „Audita“ įgaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Edita Sakalauskienė
(vardas ir pavardė)

Investicinės kintamojo kapitalo bendrovės ar uždaro tipo investicinės bendrovės pelno (nuostolių) ataskaitos forma

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Victory Development IV“,
įm.k. 305944736

(investicinės bendrovės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre
(buveinės adresas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei investicinė bendrovė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

2023m. Gruodžio mėn. 31d. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2024m. gegužės mėn. 8 d. Nr. PNA2023-1
(ataskaitos sudarymo data)

2023.01.01-2023.12.31.
(ataskaitinis laikotarpis)

EUR
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		0	
1.1.	Palūkanų pajamos			
1.2.	Dividendai			
1.3.	Nuomos pajamos			
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo			
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 ataskaitinių pajamos			
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos			
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		-23 148	-807 840
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo			
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	12	-23 148	-807 840
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		-23 148	807 840
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		-108 016	-85 080
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	13	-60 000	-60 000
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui	13	-2 355	-360
4.3.	Teisininkų sąnaudos	13	-9 784	-7 359
4.4.	Audito, sąnaudos	13	-4 200	-2 755
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	13	-31 677	-14 606
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (–)			
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI			
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	14	-856 986	-247 575
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		-988 150	-1 140 495
8.	PELNO MOKESTIS			
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		-988 150	-1 140 495

UAB „Demus Asset Management“
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Alenas Gumuliauskas
(vardas ir pavardė)

UAB "Audita" įgaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio
tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Edita Sakalauskienė
(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Victory Development IV“, įm.k. 305944736
(investicinės bendrovės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre
(buveinės adresas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei investicinė bendrovė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

2023m. Gruodžio mėn. 31d. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2024 m. gegužės mėn. 8 d. Nr. NKPA 2023-1
(ataskaitos sudarymo data)

2023.01.01-2023.12.31
(ataskaitinis laikotarpis)

EUR
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
1. Likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	2 500	-	-	-	-	-	5 564	3 064
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas								-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	2 500	-	-	-	-	-	5 564	3 064
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)							-1 140 494	-1 140 494

8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos								-
9. Sudaryti rezervai								-
10. Panaudoti rezervai								-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	3 010 000							3 010 000
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus								-
13. Įnašai nuostoliams padengti								-
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	3 012 500	-	-	-	-	-	-1 146 058	1 866 442
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								-
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								-
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)							-988 150	-988 150
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos								-
19. Sudaryti rezervai								-
20. Panaudoti rezervai								-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	1 325 000							1 325 000
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus								-
23. Įnašai nuostoliams padengti								-
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	4 337 500	-	-	-	-	-	-2 134 208	2 203 292

UAB "Demus Asset Management"
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Alenas Gumuliauskas
(vardas ir pavardė)

UAB "Audita" įgaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (bhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Edita Sakalauskienė
(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Victory Development IV“, įm.k. 305944736

(investicinės bendrovės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

(buveinės adresas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei investicinė bendrovė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

2023 m. GRUODŽIO 31 d. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2024 m. gegužės mėn. 8 d. Nr. PSA2023-1
(ataskaitos sudarymo data)

2023.01.01-2023.12.31
(ataskaitinis laikotarpis)

EUR
(ataskaitos tikslumo lygis ir
valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		146 109	192 901
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai			
1.1.2.	Gautos palūkanos			
1.1.3.	Gauti dividendai			
1.1.4.	Gauti nuompinigiai			
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		146 109	192 901
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		-917 829	-8 215 916
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai		-832 843	-7 289 395
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		-84 986	-926 521
1.2.3.	Kitos išmokos			
	<u>Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		-771 720	-8 023 015
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas		325 000	2 200 000
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas			
2.3.	Išmokos iš pelno			
2.4.	Gauta paskolų		-	1 000 000
2.5.	Grąžinta paskolų			
2.6.	Sumokėta palūkanų			
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	5 500 000
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		0	
	<u>Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai</u>		325 000	8 700 000

3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui			
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		-446 720	676 985
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		689 405	12 420
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje	5	242 685	689 405

UAB „Demus Asset Management“
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Alenas Gumuliauskas
(vardas ir pavardė)

UAB "Audita" įgaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (bhalterio) arba galinčio
tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Edita Sakalauskienė
(vardas ir pavardė)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024-05-08

I. BENDROJI DALIS

1.1. Investicinės bendrovės duomenys

Pavadinimas	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Victory Development IV“ (toliau – Bendrovė), kurios valdymas perduotas valdymo įmonei
Įstatyminė forma	Informuotiesiems investuotojams skirtas kolektyvinio investavimo subjektas
Tipas	Uždarojo tipo investicinė bendrovė
Teisinis statusas	Uždaroji akcinė bendrovė
Įregistruota VĮ Registrų centras	2021 m. lapkričio 29 d.
Juridinio asmens kodas	305944736
Duomenys kaupiami ir saugomi	Juridinių asmenų registre
Investicinės veiklos pradžios data	2021 m. gruodžio 14d.
Veiklos trukmė	Bendrovė veiks 5 (penkis) metus. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 (dviem) metams.
Valdymo įmonė	UAB „Demus Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė)
Buveinė	Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva

1.2. Valdymo įmonės duomenys

Pavadinimas:	UAB „Demus Asset Management“
Įmonės kodas:	304411219
Adresas:	Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva
Telefono numeris:	+370 637 80776
El. paštas:	info@demus.lt
Valdymo įmonės licencijos numeris ir suteikimo data	Nr. 21, 2018 m. sausio 22 d.
Valdymo įmonės vadovas	Direktorius Alenas Gumuliauskas

1.3. Depozitoriumo duomenys

Pavadinimas:	„Swedbank“, AB
Įmonės kodas:	112029651
Buveinė:	Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva
Telefono numeris:	+370 5 268 4229

1.4. Audito įmonės duomenys.

Pavadinimas:	ROSK Consulting UAB
Įmonės kodas:	302692397
Buveinė:	Laisvės pr. 10A, Vilnius, Lietuva
Telefono numeris:	+370 5 207 1773

1.5 Ataskaitinis laikotarpis

Metinės finansinės ataskaitos parengtos už laikotarpį nuo 2023 m. sausio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d.

1.6. Kita dalyviams aktuali informacija

1.6.1. Investicinės bendrovės veiklos tikslas, investavimo objektai

Bendrovės lėšos investuojamos į nekilnojamojo turto objektus bei jų vystymą.

Esant stabilioms rinkos sąlygoms, Bendrovės investicijos vyrauja gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto segmente. Esant nepalankioms rinkos sąlygoms, gali būti vykdomos investicijos ir į kitos paskirties nekilnojamąjį turtą.

Investuojant į vystymui skirtą nekilnojamąjį turtą, gali būti vykdomi turto įsigijimai skirtingose stadijose: žemės sklypas, nebaigta statyba, pastatas rekonstrukcijai, remontui ar kt. Dauguma atvejų Bendrovė investuos į projektavimo, statybos bei kitus su įsigytais objektais susijusius darbus.

Papildomai investuojama į kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus Bendrovės investicijų portfelyje esantiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti. Į nekilnojamo turto objektus Bendrovė investuoja tiesiogiai ar per specialiosios paskirties įmones.

Bendrovė sieks, jog pajamos būtų gautos pardavus išvystytus nekilnojamo turto objektus. Siekiant didesnės gražos investuotojams tam tikrais atvejais išvystytas/ vystomas turtas gali būti išnuomotas iki jo pardavimo. Bendrovės pagrindinės investicijos planuojamos didžiuosiuose Lietuvos miestuose: Vilniuje bei Kaune.

Jeigu rinkoje tuo metu nėra pagrindinę Bendrovės investavimo strategiją bei siekiamos gražos kriterijus atitinkančio turto, investicijos gali būti nukreipiamos ir į kitą turtą.

1.6.2. Diversifikavimo reikalavimai

Bendrovės investicijoms taikomi šie portfelio diversifikavimo reikalavimai:

- į vieną nekilnojamojo turto objektą (ar etapą) paprastai investuojama ne daugiau kaip 70 (septyniasdešimt) % Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų);
- bendra investicijų į tos pačios nekilnojamojo turto bendrovės išleistus perleidžiamuosius vertybinius popierius, pinigų rinkos priemones ir įsipareigojimų, atsirandančių Bendrovei dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 (trisdešimties) % Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų);
- į vieną finansinę priemonę, taip pat į vieno emitento išleidžiamas finansines priemones gali būti ne daugiau kaip 30 (trisdešimt) % Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų).

Valdymo įmonė siekia, jog numatytų diversifikavimo reikalavimų būtų laikomasi visu Bendrovės veiklos laikotarpiu nuo jos veiklos pradžios, tačiau toliau nurodytais atvejais jų laikinai gali būti nesilaikoma:

- Bendrovės investicijų portfelis 2 (dvejus) metus nuo dienos, kai jo sudarymo dokumentams pritarė Lietuvos bankas, taip pat 2 (dvejus) metus iki Bendrovės veiklos pabaigos (dėl Bendrovės objektų vykdomų pardavimų), gali neatitikti aukščiau nustatytų diversifikavimo reikalavimų, tačiau bet kokių atvejų Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Bendrovės investicijas investuodama į keletą objektų.
- Bendrovei pradėjus pardavinėti turtą, Bendrovė taip pat gali diversifikacijos reikalavimo nebeatitikti.

1.6.3. Išmokos dalyviams

Lėšų išmokėjimas akcininkams vykdomas Bendrovės veiklos laikotarpiui artėjant į pabaigą arba Bendrovei turint laisvų lėšų iš parduotų investicijų bei galint jas išmokėti, jeigu rinkoje nepavyksta rasti tinkamų investicijų reinvestavimui.

II. APSKAITOS POLITIKA

2.1. Teisės aktai, kuriais vadovaujantis parengta finansinė atskaitomybė

Valdymo įmonė, tvarkydama Investicinės bendrovės buhalterinę apskaitą ir sudarydama finansinę atskaitomybę, vadovaujasi Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais Lietuvos finansinės atskaitomybės standartuose, ir kitais teisės aktais. Pripažįstant ir registruojant apskaitoje Bendrovės turtą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas, vadovujamasi atitinkamų Lietuvos finansinės atskaitomybės standartų nuostatomis, jei jos neprieštaruja 39 Lietuvos finansinės atskaitomybės standarto „Kolektyvinio investavimo subjektų ir pensijų fondų apskaita, finansinės ataskaitos“ nuostatomis.

Valdymo įmonė Bendrovės apskaitą tvarko Eurais. Šiose finansinėse ataskaitose visos sumos pateikiamos Eurais.

Bendrovės finansiniai metai yra kalendoriniai metai. Bendrovės finansinių ataskaitų rinkinis ir auditoriaus išvada priežiūros institucijai turi būti pateikiamos per 6 mėnesius nuo ataskaitinių finansinių metų pabaigos.

2.2. Turto ir įsipareigojimų pripažinimo kriterijai

Turtas – materialiosios, nematerialiosios ir finansinės vertybės, kurias valdo, naudoja ir (arba) kuriomis disponuoja Bendrovė, ir kurias naudojant tikisi gauti ekonominės naudos. Pagrindinės Bendrovės turto rūšys yra atsargos, pinigai, perleidžiamieji vertybiniai popieriai ir gautinos sumos.

Bendrovės pinigus sudaro lėšos, esančios Bendrovės depozitoriumo sąskaitoje.

Vadovaujantis tuo, jog šio Bendrovės veikla yra pirkti (statyti) nekilnojamąjį ir jį parduoti per maždaug 8-9 mėn., šios Bendrovės nekilnojamasis turtas pripažįstamas atsargomis. Vadovaujantis Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais, investiciniu turtu gali būti tik ilgalaikis turtas ir investiciniu turtu negali būti turtas, kurio pardavimas yra pagrindinė įmonės veikla. Pagal 39 Lietuvos finansinės atskaitomybės standarto nuostatas kitų standartų nuostatomis vadovujamasi, jeigu jos neprieštaruja šio standarto nuostatomis ir subjekto veiklai vykdyti įsigyto kito turto tikroji vertė nustatoma vadovaujantis atitinkamais Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais ir ši vertė gali būti ne rinkos vertė.

Pirmą kartą pripažįstant apskaitoje atsargas (nekilnojamojo turto objektus), Bendrovė įvertina juos įsigijimo savikaina. Kiekvieną kartą sudarant finansines ataskaitas, atsargos įvertinamos įsigijimo savikainos verte arba grynojo galimo realizavimo verte, priklausomai nuo to, kuri iš jų mažesnė.

Teisės kontroliuoti turtą netenkama tada, kai įgyvendinamos teisės į šį turtą (ar jo dalį), arba gaunama visą sutartyje numatytą naudą, baigiasi teisių galiojimo laikas arba šias teises Bendrovė perleidžia kitiems ūkio subjektams.

2.3. Įsipareigojimų padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

Bendrovės įsipareigojimai – prievolės, atsirandančios dėl atliktų ūkinių operacijų ir ūkinių įvykių, už kuriuos Bendrovė privalės ateityje atsiskaityti turtu ir kurių dydį galima objektyviai nustatyti. Pagrindinės Bendrovės įsipareigojimų rūšis yra turto pirkimo įsipareigojimai, valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos bei kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai.

Turto pirkimo įsipareigojimai atsiranda, kai Bendrovė sudaro investicinio turto įsigijimo sandorį, gauna paslaugas, susijusias su investicinio turto vystymo darbais, o atsiskaitymas su pardavėjų įvyksta vėliau negu sandorio sudarymo diena. Valdymo įmonei mokėtinas sumas sudaro už Bendrovės turto valdymą apskaičiuotas ir dar valdymo įmonei nepervestas atlyginimas (valdymo mokestis). Kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai parodo skolas tiekėjams už paslaugas ir darbus, susijusias su nekilnojamojo turto vystymo veikla, sukauptas išlaidas, kurios bus apmokėtos po gruodžio 31 d., mokėtinų mokesčių (PVM) sumas.

Įsipareigojimų padidėjimas pripažįstamas:

- išperkant Bendrovės akcijas iš dalyvių;
- registruojant sumas, mokėtinas už įsigytą turtą ir paslaugas;
- registruojant mokėtinus į valstybės biudžetą mokesčius;
- apskaičiuojant mokėtiną Bendrovės valdymo mokestį Valdymo įmonei;
- apskaičiuojant kitus mokėtinus Bendrovės mokesčius numatytus Bendrovės taisyklėse.

Įsipareigojimų sumažėjimas pripažįstamas:

- atsiskaičius su Bendrovės dalyviui už išpirktus Bendrovės akcijas;
- apmokėjus įsigyto turto kainą;
- apmokėjus mokėtinus į valstybės biudžetą mokesčius;
- apmokėjus Bendrovės mokesčius, numatytus Bendrovės taisyklėse.

Bendrovė nurašo įsipareigojimą ar jo dalį tik tada, kai įsipareigojimas įvykdomas, panaikinamas ar nustoja galioti.

2.4. Grynujų aktyvų vertės (GAV) ir akcijų vertės apskaičiavimo principai

2.4.1. Grynujų aktyvų vertės apskaičiavimas

Bendrovės grynujų aktyvų ir akcijų vertės skaičiuojamos ne rečiau kaip kartą metuose remiantis Lietuvos banko patvirtinta grynujų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimo procedūromis ir Bendrovės įstatais. Bendrovės GAV ir akcijų vertė turi būti paskaičiuojama kiekvienų kalendorinių metų pabaigai. Iš turto vertės atimant įsipareigojimų vertę gaunama grynujų aktyvų vertė. Grynujų aktyvų vertė apskaičiuojama atsižvelgiant į Bendrovės turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę ir vadovaujantis Lietuvos banko valdybos 2012 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 03-153 patvirtinta „Grynujų aktyvų vertės skaičiavimo metodika“¹.

Grynujų aktyvų vertės padidėjimas pripažįstamas gavus pinigus už dalyviui parduotas akcijas, registruojant iš kitų subjektų gautas sumas, dividendų ir kitas pajamas, registruojant parduotų investicijų pelną, investicijų ir kito turto tikrosios vertės padidėjimą, įsipareigojimų tikrosios vertės sumažėjimą, turto padidėjimą ir įsipareigojimų sumažėjimą dėl užsienio valiutos kursų pokyčio, nurašant įsipareigojimus, kitais investicinio Bendrovės taisyklėse nustatytais atvejais.

Grynujų aktyvų vertės sumažėjimas pripažįstamas, kai atsiranda įsipareigojimas išpirkti iš Bendrovės dalyvio akcijas, pervesti kitiems subjektams dalyviui priklausančių lėšų sumą, kai įregistruojamas įsipareigojimas valdymo įmonei ar depozitoriumui, atsiradus kitų įsipareigojimų, registruojant investicijų ir kito turto tikrosios vertės sumažėjimą, įsipareigojimų tikrosios vertės padidėjimą, turto sumažėjimą ir įsipareigojimų padidėjimą dėl užsienio valiutos kursų pokyčio, registruojant parduotų investicijų nuostolius, nurašant gautinas sumas, kurių nesitikima atgauti, patiriant kitų išlaidų, kurios nurodytos Bendrovės taisyklėse.

¹ Su pakeitimais iki 2019-02-14.

2.4.2. Turto ir įsipareigojimų verčių nustatymas GAV skaičiavimo tikslais

GAV skaičiavimo tikslais tam tikro turto ir įsipareigojimų vertės yra apskaičiuojamos skirtingai nei pateikiamos finansinėse ataskaitose. GAV skaičiavimo tikslais turtas ir įsipareigojimai vertinami:

- Nekilnojamojo turto objektai, laikomi pardavimui, apskaitomi tikrąja verte. Nekilnojamojo turto objektų tikroji vertė nustatoma pagal nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą bei atitinkančio Prospekto nustatytus kriterijus, pateiktus duomenis. Nekilnojamojo turto objektas vertinamas ne rečiau kaip kartą per 1 (vienerius) metus, jei nebuvo kitų aplinkybių, reikalaujančių dažnesnio turto vertinimo.
- Gautinas sumas ir sumokėtus avansus pagrinde sudaro skolos už parduotą nekilnojamąjį turtą, tai yra trumpalaikis Bendrovės turtas. Gautinos sumos pagrinde yra notarinėmis sutartimis patvirtintos sumos iš klientų už pardavimus, kuriose yra numatyti trumpi apmokėjimo terminai, todėl laikoma, kad jų tikroji vertė artima apskaitinei vertei.
- Bendrovės pinigų sudaro pinigai banko sąskaitose, kurių naudojimo laikotarpis nėra ribotas. Bendrovės apskaitoje piniginis turtas registruojamas nacionaline valiuta – eurai. Pinigai yra patikimuose bankuose, jų apskaitinė vertė lygi jų tikrajai vertei.
- Bendrovės įsipareigojimus pagrinde sudaro skolos tiekėjams, gauti avansai pagal turto rezervacines sutartis ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai (pardavimų PVM). Bendrovės įsipareigojimai yra trumpalaikiai, nes juos privaloma įvykdyti per ateinančius vienerius metus. Įsipareigojimai vertinami amortizuota verte, jų tikroji vertė yra lygi jų apskaitinei vertei, todėl skaičiuojant GAV papildomai vertės nėra koreguojamos.

2.5. Investicinės bendrovės pajamos ir sąnaudos

2.5.1. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas ir įvertinimas

Pajamos – ekonominės naudos padidėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės padidėjimu arba įsipareigojimų sumažėjimu per ataskaitinį laikotarpį, dėl kurio padidėja Bendrovės grynasis turtas, išskyrus tiesioginį jo didinimą (pavyzdžiui, akcininkų įnašais). Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje jos registruojamos, kai uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą.

Sąnaudos – ekonominės naudos sumažėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės sumažėjimu ar įsipareigojimų prisiėmimu per ataskaitinį laikotarpį, kai dėl to sumažėja Bendrovės grynasis turtas, išskyrus tiesioginį jo mažinimą, pavyzdžiui, išperkant investicines akcijas iš akcininkų. Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tą ataskaitinį laikotarpį, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į laiką, kada buvo išleisti pinigai.

Palyginimo principas numato, kad ataskaitinio laikotarpio pajamos turi būti siejamos su sąnaudomis, patirtomis toms pajamoms uždirbti. Sąnaudomis pripažįstama tik ta išlaidų dalis, kuri patirta uždirbant ataskaitinio laikotarpio pajamas.

2.5.2. Pajamų rūšys

Pagrindinės Bendrovės pajamos yra iš nekilnojamojo turto pardavimo. Nustatant Bendrovės sumokėtą už nekilnojamąjį turtą kainą, komisiniai ir kiti mokėjimai tarpininkams, už pirkimo operacijos įvykdymą, nėra įskaitomi į investicijos įsigijimo kainą, bet pripažįstami Bendrovės sąnaudomis. Visos Bendrovės uždirbtos pajamos yra reinvestuojamos pagal Bendrovės strategiją.

2.5.3. Investicinės bendrovės sąnaudos, atskaitymai valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitos išlaidos, dengiamos iš investicinės bendrovės lėšų

Bendrovė pagal prospektą dengia šiuos mokesčius:

- atlyginimą Valdymo įmonei (atlygis valdymo įmonei susideda iš valdymo mokesčio ir sėkmės mokesčio, kurie yra apskaičiuojami pagal bendrovės įstatus);
- mokesť Turto saugotojui;
- Bendrovės audito išlaidas;

- Bendrovės apskaitos išlaidas;
- mokesčius finansų tarpininkams;
- mokesčius turto ir verslo vertintojams;
- mokesčius už Bendrovės valdomo turto administravimą ir priežiūrą;
- mokesčius Bendrovės valdomo turto energetinių resursų tiekėjams, vandens tiekėjams;
- atlyginimą teisininkams už Bendrovei suteiktas paslaugas;
- Bendrovės sudarymo dokumentų keitimo išlaidas;
- išlaidas už įsigyjamo turto registravimą;
- mokesčius notarams;
- konsultacines išlaidas;
- bylinėjimosi išlaidas;
- mokesčius nekilnojamojo turto tarpininkams;
- valstybinius ir savivaldos mokesčius bei rinkliavas;
- informacijos pateikimo Bendrovės akcininkams išlaidas;
- Bendrovės steigimo išlaidas;
- mokesčių priežiūros institucijoms (tai apima ir priežiūros mokesčius, kuriuos priežiūros institucijai moka Valdymo įmonė, jei tokie mokesčiai atsiranda išskirtinai dėl Bendrovės veiklos);
- su Bendrovei suteiktomis paskolomis susijusios išlaidas.

Atskaitymai valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitos išlaidos, dengiamos iš Bendrovės lėšų.

2.5.4 Pelno mokestis

Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo nuostatas, pelno mokestis Bendrovei, veikiančiai pagal IISKISĮ, nėra skaičiuojamas.

III. PASTABOS

1. Ilgalaikis finansinis turtas (EUR)

Įmonės finansinį turtą sudaro įgytos įmonės UAB MC turtas 2 akcijų įsigijimo savikaina 8.089.395 EUR.

GAV skaičiavimo tikslams investicijos tikroji vertė buvo prilyginta įsigijimo savikainai, laikantis konservatyvumo principo, nes įmonė įsigyta su tikslu vystyti jos turimą turtą, o tikroji vertė gali būti tik preliminariai įvertinama, nustatant, kad nėra investicijos vertės sumažėjimo.

2. Sumokėti avansai (EUR)

Bendrovės sumokėtus avansus sudaro:

	2023.12.31	2022.12.31
Sumokėti avansai	-	1 667
Viso	-	1 667

3. Atsargos bendrovės reikmėms (EUR)

Nekilnojamas turtas, kuris pripažįstamas atsargomis, gali būti apskaitomas šiame balansiniame straipsnyje ir jį sudaro:

Projektas	Balansinė vertė	Įsigyta	Perleista	Įsigijimo savikaina	Vertės sumažėjimas	Balansinė vertė	Rinkos vertė
	2022-12-31					2023-12-31	2023-12-31
Kareivių g.5, Vilnius	970 175	884 475	-	1 854 650	-	1 854 650	13 050 171
Viso:	970 175	884 475	-	1 854 650	-	1 854 650	13 050 171

2023 m. gale turto vertė buvo išaugusi, nes buvo esminis įvykis – patvirtinti visi aktualūs projektiniai sprendiniai, projektas įkeltas į infostatybą ir buvo belikę sulaukti institucijų patvirtinimo dėl statybos leidimo išdavimo. Statybos leidimas sėkmingai ir pilna apimtimi gautas 2024-03. Kadangi turtas tapo galimas naudoti ne kaip sandėliai, gamybos ar pan. patalpos, o kaip statybos projektas, kuriame gali išvystyti butus, administracines vertes, vertė išaugo ženkliai.

2022 metais:

Projektas	Balansinė vertė	Įsigyta	Perleista	Įsigijimo savikaina	Vertės sumažėjimas	Balansinė vertė	Rinkos vertė
	2021-12-31					2022-12-31	2022-12-31
Kareivių g.5, Vilnius	-	970 175	-	970 175	-	970 175	3 990 000
Viso:	-	970 175	-	970 175	-	970 175	3 990 000

4. Kitos per vienus metus gautinos sumos (EUR)

Bendrovės kitas per vienus metus gautinas sumas sudaro:

	2023.12.31	2022.12.31
Gautinas pridėtinės vertės mokestis	32 644	13 879
Kt. gautinos sumos	2	2
Viso	32 646	13 881

5. Pinigai (EUR)

Bendrovės pinigus sudaro lėšos banko sąskaitoje:

Valiuta	2023.12.31	2022.12.31
EUR	242 685	689 405
Viso	242 685	689 405

6. Pasirašytasis kapitalas, akcijų priedai, rezervai (EUR)

2022 metais remiantis 2021 m. gruodžio 28 d. akcininkų susirinkimo sprendimu buvo padidintas Bendrovės įstatinis kapitalas nuo 2 500 EUR iki 812 500 Eur papildomais Akcininkų piniginiiais įnašais į Bendrovės sąskaitą. Įstatinis kapitalas buvo didinamas išleidžiant 810 000 (aštuonis šimtus dešimt tūkstančių) vienetų paprastųjų vardinių I klasės Bendrovės akcijų, kurios nominali vertė yra lygi 1 EUR (vienas euras 00 ct) (toliau – Naujos akcijos). Po Naujų akcijų išleidimo, Bendrovės įstatinis kapitalas buvo padalintas į 812 500 vnt. (aštuonis šimtus dvylika tūkstančių penkis šimtus) paprastųjų vardinių I klasės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1 Eur.

2022 metais remiantis 2022 m. kovo mėn. 18 d. sprendimu buvo antrą kartą padidintas VDIV įstatinis kapitalas nuo 812 500 iki 3 012 500 EUR. Įstatinis kapitalas buvo didinamas išleidžiant 2 200 000 vienetų (du milijonus du šimtus tūkstančių vienetų) paprastųjų vardinių I klasės akcijų, kurios nominali vertė yra lygi 1 Eur (vienas euras 00 ct) (toliau – Naujos akcijos). VDIV Bendrovės vienos naujai išleidžiamos I klasės akcijos emisijos kaina lygi 1 EUR (vienas euras 00 ct), bendra Naujų akcijų emisijos kaina yra lygi 2 200 000 EUR (du milijonai du šimtai tūkstančių eurų) (toliau – Naujų akcijų kaina).

	Akcijų skaičius	Vienos akcijos nominali vertė, Eur	Nominali vertė, Eur	Akcijų priedai
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas per 2023 m.	1 325 000	1	1 325 000	-
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas per 2022 m.	3 010 000	1	3 010 000	-
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas per 2021 m.	2 500	1	2 500	-

Pagal 2023-04-13 akcininkų sprendimą nuspręsta padidinti įstatinį kapitalą iki 4 337 500 EUR. Buvo sudengta 1.000.000 Eur su gautomis sumomis 2022 metais pagal investavimo sutartis, kita dalis 325.000 Eur 2023 metais padidinta piniginiiais įnašais.

7. Skoliniai įsipareigojimai (EUR)

	2023.12.31	2022.12.31
Skoliniai įsipareigojimai pagal obligacijų sutartis	6 601 561	5 747 575
Viso	6 601 561	5 747 575

8. Gauti avansai (EUR)

	2023.12.31	2022.12.31
Gauti avansai pagal investavimo sutartis	-	1 000 000
Viso	-	1 000 000

9. Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos (EUR)

	2023.12.31	2022.12.31
Dukterinei įmonei mokėtina suma	800 000	800 000
Viso	800 000	800 000

10. Įmonių grupės įmonėms ir depozitoriumui per vienus metus mokėtinos sumos (EUR)

Bendrovės per vienus metus įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos sudaro:

	2023.12.31	2022.12.31
UAB „Citius Construction“	492 321	36 040
UAB „Citius“	70 959	306 057
UAB „Demus Asset Management“	5 701	5 000
UAB MC turtas 2	25 421	-
UAB Finansų maklerio įmonė „Kapitalo srautai“	133	123
Viso	594 535	347 220

11. Sukauptos sąnaudos (EUR) ir ateinančių laikotarpių pajamos (EUR)

Sukauptas sąnaudas sudaro:

	2023.12.31	2022.12.31
Sukauptas NT mokestis	20 697	-
Sukauptos sąnaudos auditui	4 200	2 755
Viso	24 897	2 755

12. Pagrindinės veiklos sąnaudos (EUR)

Bendrovė patyrė šias sąnaudas:

	2023.01.01-2023.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Rinkodaros ir reklamos sąnaudos	23 148	7 840
Netesybos už sutarties sąlygų nevykdymą	-	800 000
Viso	23 148	807 840

Bendrovė laiku neįvykdė sutarties sąlygų įsigyjant UAB MC turtas 2 ir turėjo 2022 m. sumokėti 800 000 EUR netesybų.

13. Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos (EUR)

Kitas Bendrovės bendrąsias ir administracines sąnaudas sudaro:

	2023.01.01-2023.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Valdymo mokesčių sąnaudos	60 000	60 000
NT mokesčio sąnaudos	20 697	-
Teisinių paslaugų sąnaudos	9 784	7 359
Buhalterinės apskaitos tvarkymas	7 568	4 703
Konsultacinių paslaugų sąnaudos	700	4 000
Kitos sąnaudos	4 956	3 779
Audito paslaugos	4 200	2 755
Neatskaitomo pridėtinės vertės mokesčio sąnaudos	-	2 414
Banko paslaugos	111	70
Viso	108 016	85 080

14. Palūkanos ir kitos panašios pajamos (sąnaudos)

Bendrovė per 2023 metus patyrė 856 986 Eur sąnaudų, kurias sudaro 853 986 Eur palūkanos už išleistas obligacijas ir 3 000 Eur obligacijų platinimo sutarties sąnaudos. Per 2022 metus patyrė 247 575 Eur sąnaudų, kurias sudaro 247 575 Eur palūkanos už išleistas obligacijas.

15. Išmokos dalyviams

Per 2023 m. ir 2022 m. dalyviams nebuvo apskaičiuoti ir (ar) išmokėti dividendai ar kitos išmokos, kurias išmokėjus akcijų skaičius nesikeičia.

Grynųjų aktyvų vertė, akcijų skaičius ir akcijos vertė (EUR)

I klasės akcijos	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Nuosavas kapitalas	2 203 292	1 866 442	-3 064
Grynųjų aktyvų vertė	5 309 418	-3 621 915	-3 064
Akcijos vertė	1,3232	-1,2023	-1,2255
Akcijų kiekis	4.012.500 vnt.	3.012.500 vnt.	2.500 vnt.

2022.12.31 GAV buvo perskaiciuotas po audito ir patikslintos su tuo susijusios pastabos (Nr.22). Perskaiciuotas GAV neturėjo jokios įtakos mokėtiems valdymo mokesčiams, nebuvo jokių išmokų akcininkams ir kt. susijusiems asmenims, kurioms galėtų būti įtaka.

Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2023.12.31 (EUR)

	Šalis	Valiuta	Bendra įsigijimo vertė, EUR	Tikroji vertė, EUR	Aktyvų dalis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, proc.
Pagal investavimo objektus					
Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai	LT	EUR	8.089.395	13.050.171	79
Nekilnojamas turtas	LT	EUR	1.854.651		18
Nekilnojamojo turto projektas „Visorių 10“	LT	EUR	1.854.651		18
Pinigai	LT	EUR	242.685	242.685	2
Gautinos sumos	LT	EUR	32.646	32.646	1
Kita	LT	EUR	8.408	8.408	0
Iš viso			10.227.785	13.333.910	100

Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2022.12.31 (EUR)

	Šalis	Valiuta	Bendra įsigijimo vertė, EUR	Tikroji vertė, EUR	Aktyvų dalis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, proc.
Pagal investavimo objektus					
Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai	LT	EUR	8.089.395	8.089.395	83
Nekilnojamas turtas	LT	EUR	970.175	970.175	10
Nekilnojamojo turto projektas „Visorių 10“	LT	EUR	970.175	970.175	10
Pinigai	LT	EUR	689.405	242.685	7
Gautinos sumos	LT	EUR	13.881	32.646	0
Kita	LT	EUR	1.667	8.408	0
Iš viso			9.764.523	9.764.523	100

Garantijos Bendrovės pajamingumu

2023.12.31 ir 2022.12.31 trečiųjų šalių įsipareigojimai nebuvo ir nėra garantuoti Bendrovės pajamingumu.

16. Sandoriai su susijusiais asmenimis (EUR)

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2023 metus su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2023.12.31

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, susigrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje
2023 metai				
UAB „CITUS“	(116 904)	-	-	(70 959)
UAB MC turtas 2	(133 653)	-	-	(825 421)
UAB „CITUS CONSTRUCTION“	(666 822)	-	-	(492 321)
UAB „Demus Asset Management“ (Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis)	(68 628)	-	-	(5 701)

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2022 metus su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2022.12.31

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, susigrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje
2022 metai				
UAB „CITUS“	(255 493)	-	-	(306 057)
UAB MC turtas 2	(800 000)	-	-	(800 000)
UAB „CITUS CONSTRUCTION“	(729 326)	-	-	(36 040)
UAB „Demus Asset Management“ (Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis)	(60 425)	-	-	(5 000)

17. Veiklos tęstinumas

Bendrovėje kol kas generuojamas nuostolis, trumpalaikiai įsipareigojimai viršija trumpalaikį turtą. Bendrovė planuoja tvarkyti pinigų srautus ir spręsti esamą situaciją šiomis priemonėmis:

1. Bendrovės valdoma UAB „MC turtas 2“ 2024 m. kovo mėn. gavo statybos leidimą 24 tūkst. kv.m projektui vystyti Kareivių g. 5, Vilnius.
2. bendrovė pasirašė paskolos sutartį su Bigbank dėl statybų finansavimo ir papildomai išplatino naują 6 mln. Eur obligacijų emisiją, kuri įsigalios nuo 2024 m. balandžio mėn. 17d.
3. 2024 m. balandžio mėn. 18 d. Nter Private Debt Fund obligacijos galutinai išpirktos.
4. UAB „MC turtas 2“ jau pradėjo rezervacinių sutarčių pasirašinėjimą su būsto pirkėjais. UAB „MC turtas 2“ reorganizacijos būdu bus prijungtas prie Victory Development IV, kaip planuojama, iki 2024 metų pabaigos.

Ataskaitos yra paruoštos darant prielaidą, kad Bendrovė tęs savo veiklą. Nėra padaryta jokių koregavimų, kurie būtų buvę būtini, jei Bendrovė nesilaikytų veiklos tęstinumo principo.

18. Galintys atsirasti įsipareigojimai

Po grynųjų aktyvų skaičiavimo datos neįvyko reikšmingų turto ir įsipareigojimų pokyčių, neįtrauktų į grynųjų aktyvų vertę. Bendrovė įvertino pasikeitusią Lietuvos geopolitinę situaciją dėl Ukrainos ir Rusijos konflikto, tačiau neigiamos įtakos Bendrovės vykdomai veiklai ir veiklos tęstinumui nenustatyta, kadangi Bendrovė neturi jokių verslo santykių su šių šalių regionais. Neigiama įtaka ir toliau dėl energetikos kainų bei tarpbankinės paskolų palūkanų normos, kas blogina vartotojų lūkesčius ir be kita ko mažina būsto perkamąją galią.

19. Finansinė rizika

Valdymo įmonė kontroliuoja, kad Bendrovės investicinį portfelį sudarytų tik Bendrovės investavimo strategiją atitinkantis ir Bendrovės prospekte aprašytas turtas. Taip pat, kad būtų tinkamai įvertinta ir apskaityta turto vertė.

Rizikos veiksniai susiję su akcijų įsigijimu ir investavimu

Investicijos į Bendrovės akcijas yra susijusios su ilgalaikė rizika. Prospekte pateikiama informacija atspindi rizikos veiksnius, kurie, Valdymo įmonės nuomone, yra svarbūs Bendrovės veiklos ateities perspektyvoms. Prospekte pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamia ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su Bendrovės veikla ar siūlomomis akcijomis, aprašymu. Papildoma rizika ir abejonės, apie kurias Valdymo įmonė Prospekto paskelbimo metu nežino arba kurios Prospekto paskelbimo metu yra laikomos nereikšmingomis, gali neigiamai paveikti Bendrovės finansinius rezultatus ar likvidumą. Todėl sprendimas investuoti įsigyjant Bendrovės akcijas neturėtų būti priimamas vien tik toliau pateiktu rizikos veiksnių pagrindu. Visgi, prieš priimdami sprendimą investuoti į Bendrovės akcijas potencialūs investuotojai turi atidžiai įvertinti toliau aprašomus rizikos veiksnius bei kitą Prospekte pateikiamą informaciją. Bendrovė negali garantuoti, jog investuotojai atgaus investuotas lėšas. Nepaisant to, kad faktinė investicinio portfelio sudėtis atitiks bendras teisės aktuose nustatytas taisykles ir apribojimus, Bendrovės investavimo politika gali nulemti Bendrovės GAV svyravimus. Dėl šių priežasčių, o taip pat dėl to, jog Bendrovė ketina investuoti į nekilnojamąjį turtą bei nekilnojamojo turto bendrovių akcijas, investavimas į šią Bendrovę susijęs su didesne nei vidutine rizika.

Veiklos rizika

Bendrovė investavo lėšas į nekilnojamąjį turtą ir į su nekilnojamojo turto susijusį turtą. Todėl Bendrovės veiklos ir investicijų rizika yra susijusi su tokiomis pat rizikomis, kaip ir tiesiogiai investuojant nekilnojamojo turto rinkoje. Visos šios rizikos yra susijusios su bendromis ekonominėmis sąlygomis, Bendrovės investavimo kriterijus atitinkančių objektų pasiūla ir paklausa, Valdymo įmonės ir Investicinio komiteto profesionalumu bei kompetencija, konkurencija nekilnojamojo turto rinkoje, mokesčių įstatymų pasikeitimu, teritorijų planavimo, statybų, aplinkos apsaugos ir kitų įstatymų pasikeitimu, taip pat su bankų palūkanų normų pasikeitimu bei finansavimo šaltinių prieinamumo sąlygomis. Dauguma šių faktorių gali daryti neigiamą įtaką nekilnojamojo turto ir atitinkamai Bendrovės investicijų vertei. Valdymo įmonė negali garantuoti, kad Bendrovės investicijos duos tik teigiamus rezultatus ir kad bus pilnai pasiekti Bendrovės investavimo tikslai. Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas dės pastangas, kad apsaugotų turtą nuo kylančių rizikų, siekdama įvykdyti Bendrovės veiklos tikslus. Didžioji dalis nekilnojamojo turto yra parduota, likusi labai maža dalis, todėl reikšmingų rizikų nenumatoma.

Infliacijos rizika

Yra rizika, kad parduodamo turto vertės vidutinis metinis pokytis bus mažesnis, nei investavimo laikotarpio vidutinė metinė infliacija. Infliacijos didėjimas ateityje gali įtakoti palūkanų normų didėjimą, kas savo ruožtu gali neigiamai paveikti finansinių priemonių rinkos kainas ir finansavimo kaštus.

Finansinių NT investicijų rizika

Bendrovė investuos į nekilnojamojo turto srityje veikiančių įmonių išleistus vertybinius popierius bei NT investicinius fondus. Įmonės ar fondai, į kurias investuos Bendrovė, gali neturėti veiklos istorijos, taip pat šios investicijos gali būti mažai likvidžios. Kadangi nėra iš anksto žinoma, į kurias finansine priemone Bendrovė investuos, šios investicijos gali lemti papildomas, Valdymo įmonei nežinomas rizikas (proporcingai investuojamai Bendrovės aktyvų daliai).

Riboto investicijų diversifikavimo rizika

Atsižvelgiant į Bendrovės investicijų diversifikavimo reikalavimus (70% į vienai investicijai (įskaitant vieno projekto etapus)), Bendrovės Valdymo įmonė gali nuspręsti investuoti į nedidelį kiekį objektų (projekto etapų) (3-4), todėl net ir viena nesėkminga investicija gali reikšmingai neigiamai įtakoti bendrą Bendrovės investicijų rezultatą.

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 pajamos ir turto likvidumas bei vertė. Nekilnojamojo turto rinka tiesiogiai priklauso nuo ekonomikos būklės. Smunkanti ekonomika sąlygoja mažėjančias pajamas. Dėl to Bendrovei gali būti sunkiau išnuomoti ar parduoti objektus. Nekilnojamojo turto rinka taip pat gali ženkliai svyruoti dėl išaugusių palūkanų normų ir sumažėjusių finansavimo galimybių.

Likvidumo rizika

Bendrovė planuoja parduoti turimas nekilnojamojo turto investicijas per tam tikrą laiką, tačiau jos gali būti parduotos anksčiau nei planuota, atsiradus patraukliam pasiūlymui, arba vėliau nei planuota. Bendrovės investicijų gali nepavykti parduoti gera kaina pirkėjams dėl galimo rinkos nuosmukio, momentinio nelikvidumo arba dėl to, jog nuo Bendrovės nepriklausančių išorinių faktorių pablogės valdomo turto patrauklumas.

Mokesčių rizika

Pasikeitus šalies ekonominėms bei politinėms sąlygoms, yra rizika, kad padidės žemės, žemės nuomos, nekilnojamojo turto, pridėtinės vertės bei kiti mokesčiai. Investicinis komitetas bei Valdymo įmonė seks galimą mokesčių kaitos eigą ir sieks sudaryti sandorius palankiomis Bendrovei bei akcininkams mokestinėmis sąlygomis jokiais būdais nepažeidžiant mokestinių įstatymų.

Kreditų rizika

Bendrovė gali skolintis kapitalo investiciniams objektams įsigyti, ar jų įsigijimui refinansuoti, tačiau Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas negali užtikrinti, kad Bendrovė sugebės gauti paskolas. Taip pat svarbu atkreipti dėmesį, jog dalijant Bendrovės turtą jo dalis teks Bendrovės akcininkams tik po to, kai bus patenkinti visi Bendrovės kreditorių reikalavimai. Todėl Bendrovė negali garantuoti, jog investuotojai atgaus visas investuotas lėšas ar nepatirs nuostolių. Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas dės pastangas, kad išvengtų šios rizikos.

Sandorio šalies ir atsiskaitymų rizika

Kiekvienos Bendrovės investicijos vertė bus palyginti didelė, todėl įsigijimo bei pardavimo sandoriams įvykdyti Bendrovė bei nekilnojamojo turto pirkėjas turės būti sukaupę reikalingą pinigų sumą banke. Egzistuoja rizika patirti nuostolių dėl sandorio šalies nesugebėjimo įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų. Šią riziką bus stengiamasi minimizuoti sandorius sudarant tik su patikimomis, nepriekaištingą reputaciją turinčiomis įmonėmis, institucijomis ar fiziniaisiais asmenimis.

Trečiųjų šalių rizika

Bendrovė gali investuoti į nekilnojamojo turto objektus kartu su trečiosiomis šalimis. Valdymo įmonė sieks sudaryti tik tokius susitarimus, kurie apsaugotų Bendrovės akcininkų interesus. Tačiau yra rizika, kad ženkliai pablogės trečiųjų šalių finansinė situacija, kas lems būtinybę priimti Bendrovei nepalankių sprendimų, ir tuo būdu Bendrovės akcininkai gali patirti nenumatytų nuostolių arba negauti numatytos grąžos.

Konkurencijos rizika

Įsigydama bei parduodama nekilnojamojo turto objektus Bendrovė konkuruos su kitais investuotojais. Ši konkurencija gali įtakoti investicinio objekto įsigijimo arba pardavimo sąlygų pablogėjimą. Bendrovė taip pat konkuruos su kitais nekilnojamojo turto rinkos dalyviais nuomodama įsigytus nekilnojamojo turto objektus.

Investuotojų rizika

Bendrovė yra uždaro tipo, todėl Bendrovės akcininkams nusprendus išpirkti ženklų Bendrovės akcijų kiekį, kiti Bendrovės akcininkai patirs sąlyginius nuostolius, nes Bendrovės negalės numatytu laiku investuoti į naujus objektus, gali tekti rinktis mažiau patrauklius investavimo objektus arba tekti parduoti tam tikras investicijas mažesne nei planuota kaina.

Interesų konfliktų rizika

Bendrovės veiklos laikotarpiu gali kilti tam tikri interesų konfliktai tarp Bendrovės, Valdymo įmonės, Investicinio komiteto, nekilnojamojo turto tarpininkų, nekilnojamojo turto priežiūros bendrovės, Bendrovės akcininkų bei Bendrovės įsigytos bendrovės. Valdymo įmonė sieks mažinti šią riziką laikydamasi patvirtintų vidaus tvarkų ir galiojančių teisės aktų reikalavimų, taip užtikrindama investavimo ir investicijų priežiūros skaidrumą. Atkreiptinas dėmesys, kad tam tikros paslaugos (statybų valdymas, marketingas, pardavimai, buhalterinė apskaita, klientų aptarnavimas, teisinės paslaugos, pastatų valdymas ir priežiūra, finansavimas, statybų ranga), yra ar gali būti teikiamos įmonių, susijusių su akcininkais ir/ ar Valdymo įmone.

Valdymo įmonės ir Investicinio komiteto rizika

Bendrovės investicinių sprendimų sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonės ir Investicinio komiteto atsakingų žmonių pasiūlytų ir priimtų investicinių sprendimų bei nuo šių žmonių patirties, kvalifikacijos ir sugebėjimų. Bendrovė neturi veiklos istorijos. Nėra garantijų, kad tie patys Valdymo įmonės ar Investicinio komiteto darbuotojai valdys Bendrovę visą jos veiklos terminą. Bent vieno iš sprendimus priimančių žmonių pasitraukimas gali turėti reikšmingos įtakos Bendrovės rezultatams. Siekdama valdyti šią riziką, Valdymo įmonė į Investicinį komitetą atrinks tik kompetentingus, aukštos kvalifikacijos žmones.

Siekdama veiksmingai valdyti aukščiau nurodytas rizikas, Valdymo įmonė naudosis visuotinai priimtais rizikos valdymo metodais (investicijų portfelio diversifikavimas, analizė ir kt.). Priklausomai nuo valdytojo kompetencijos ir situacijos rinkose, šie veiksniai gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės veiklos rezultatams.

20. Vieneto vertės ir metinės investicijų grąžos pokyčiai

Lentelėje žemiau pateikta vieneto vertės pokyčio, investicijų portfelio metinės investicijų grąžos (bendrosios ir grynosios) pokytis:

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	210,06 proc.	1,89 proc.	-222,55 proc.	-
Metinė bendroji investicijų grąža	212,09 proc.	-0,46 proc.	-404,16 proc.	-
Metinė grynoji investicijų grąža	210,96 proc.	1,20 proc.	-325,20 proc.	-
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis	-	-	-	-

Metinė bendroji investicijų grąža parodo ataskaitinio laikotarpio investicinių priemonių portfelio investicijų grąžą, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama tik į prekybos išlaidas.

Metinė grynoji investicijų grąža parodo Bendrovės investicinių priemonių portfelio investicijų grąžą, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos ir valdymo išlaidas.

Investicinio vieneto vertės pokyčių standartinis nuokrypis – statistinis rizikos rodiklis, rodantis, kaip smarkiai svyruoja vieneto vertės pokyčiai, palyginti su jų vidutiniu pokyčiu. Rodiklis nėra apskaičiuojamas dėl nepakankamo duomenų kiekio.

Vidutinė investicijų grąža, vidutinis subjekto vieneto (akcijos) vertės pokytis ir jo standartinio nuokrypio rodiklis, taip pat vidutinis lyginamojo indekso (jei jis pasirinktas) pokytis:

	Per paskutinius 3 metus	Per paskutinius 5 metus	Per paskutinius 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	14,65 proc.	-	-	14,65 proc.
Metinė bendroji investicijų grąža	0,22 proc.	-	-	0,22 proc.
Metinė grynoji investicijų grąža	-0,58 proc.	-	-	-0,58 proc.
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis	-	-	-	-

Mažiausia ir didžiausia investicinio vieneto vertė įvertinto eurai:

I klasės akcijos	Per ataskaitinį laikotarpį, 2023m.		Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį, 2022 m.	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2023.01.01	-1,22023	2022.01.01	-1,2255
Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2023.12.31	1,3232	2022.12.31	-1,2023

21. Paoataskaitiniai įvykiai.

2024 m. kovo mėn. 26 d. Bendrovė išleido 6 mln EUR obligacijų emisiją (2 metų trukmės) ir pasirašė su Bigbank 9,648 mln EUR vertės paskolos sutartį, pagal kurią paskolos grąžinimo terminas 2026 m. birželio mėn. 15d.

22. Atskaitymai iš turto (EUR)

2023.12.31 (patikslinta dėl GAV perskaičiavimo)

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinės GAV dalis, proc.
Už valdymą			
Valdymo mokestis*	5.000 Eur/mėn, kol GAV neviršija 3.000.000 Eur, viršijus - 2 proc. nuo GAV	60 000	1,13
Sėkmės mokestis	20 proc.	-	-
NT investicijų ir analizės išlaidos	iki 10.000 Eur/mėn vienam objektui	-	-
Kitos administracinės išlaidos	iki 70.000 Eur per metus, bet ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	5 024	0,10
Audito išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	4 200	0,08
Buhalterinių paslaugų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	7 568	0,15
Konsultavimo ir teisininkų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	10 484	0,20
NT mokesčio sąnaudos	Nenumatytos	20 697	0,40
Neatskaitomo PVM sąnaudos	Nenumatytos		
Mokesčiai notarams	Nenumatytos		

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinės GAV dalis, proc.
Mokesčiai ir rinkliavos Registrų centrui	Nenumatytos	43	0
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma**		108 016	2,06
Visų išlaidų suma		108 016	2,06

* atlikus Bendrovės GAV auditą dalis valdymo mokesčio avanso perskaičiuojama.

**Bendrasis išlaidų koeficientas (BIK) – procentinis dydis, kuris parodo, kokia vidutinė fondo grynujų aktyvų dalis skiriama valdymo išlaidoms padengti. Šios išlaidos tiesiogiai sumažina investuotojo investicijų grąžą. Pažymėtina, kad skaičiuojant BIK, į sandorių sudarymo išlaidas neatsižvelgiama

2023.12.31 Grynujų aktyvų vertė 5.309.418 EUR

Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2022.12.31 (EUR)

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinės GAV dalis, proc.
Už valdymą			
Valdymo mokestis*	5.000 Eur/mėn kol GAV neviršija 3.000.000 Eur, viršijus - 2 proc. nuo GAV	60 000	1,66
Sėkmės mokestis	20 proc.	-	-
NT investicijų ir analizės išlaidos	iki 10.000 Eur/mėn vienam objektui	-	-
Kitos administracinės išlaidos	iki 70.000 Eur per metus, bet ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	3 416	0,09
Audito išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	2 755	0,08
Buhalterinių paslaugų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	4 703	0,13
Konsultavimo ir teisininkų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	11 359	0,31
Žemės mokesčio sąnaudos	Nenumatytos	-	-
Neatskaitomo PVM sąnaudos	Nenumatytos	2 413	0,07
Mokesčiai notarams	Nenumatytos	-	-
Mokesčiai ir rinkliavos Registrų centrui	Nenumatytos	434	0,01
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma**		85 080	2,35
Visų išlaidų suma		85 080	2,35

* atlikus Bendrovės GAV auditą dalis valdymo mokesčio avanso perskaičiuojama.

**Bendrasis išlaidų koeficientas (BIK) – procentinis dydis, kuris parodo, kokia vidutinė fondo grynujų aktyvų dalis skiriama valdymo išlaidoms padengti. Šios išlaidos tiesiogiai sumažina investuotojo investicijų grąžą. Pažymėtina, kad skaičiuojant BIK, į sandorių sudarymo išlaidas neatsižvelgiama.

2022.12.31 Grynujų aktyvų vertė -3 621 915 EUR

2024 m. gegužės mėn. 8 d.

JAB „Demus Asset Management“ direktorius

(Valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Alenas Gumuliauskas

(vardas ir pavardė)

UAB „Audita“ įgaliotas asmuo

(vyriausiojo buhalterio (bhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Edita Sakalauskienė

(vardas ir pavardė)