

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

Finansinės ataskaitos už laikotarpį
nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. birželio 30 d.

TURINYS:

FINANSINĖS ATASKAITOS:

Balansas	3
Pelno (nuostolių) ataskaita	5
Nuosavo kapitalo ataskaita	6
Pinigų srautų ataskaita	7
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	8

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Victory Development

IV“, įm.k. 305944736

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2025 M. BIRŽELIO 30 D. BALANSAS

2025 m. rugsėjo mėn. 30 d. Nr. B2025-1

(ataskaitos sudarymo data)

2025.01.01-2025.06.30

(ataskaitinis laikotarpis)

EUR

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
A.	ILGALAIKIS TURTAS		-	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
3.1	Investicijos į įmonių grupės įmones			
3.2	Investicijos į asocijuotąsias įmones			
3.3	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai	1	-	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 TURTAS		25 052 836	13 562 655
1.	ATSARGOS		23 729 630	12 319 548
1.1.	Sumokėti avansai	2	2 804 745	2 663 601
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms	3	20 924 884	9 655 947
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		326 567	436 361
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	326 567	436 361
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	996 639	806 746
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		352 250	175 551
	TURTO IŠ VISO		25 405 086	21 827 601

D.	NUOSAVAS KAPITALAS		4 821 421	5 823 358
1.	KAPITALAS		7 635 683	7 635 683
1.1.	Pasirašytasis kapitalas	6	7 635 683	7 635 683
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (–)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		2 589 317	2 589 317
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)			
4.	REZERVAI			
4.1.	Privalomasis			
4.2.	Kiti rezervai			
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(5 403 579)	(4 401 642)
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(984 928)	(2 267 434)
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(4 418 651)	(2 134 208)
E.	ATIDĖJINIAI			
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		20 583 665	15 946 803
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		-	6 833 971
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms	7	-	6 833 971
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		20 583 665	9 112 832
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	8	6 000 000	6 900 000
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms	9	9 067 136	6 833 971
2.3.	Gauti avansai	10	2 696 459	-
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos	11	249 534	1 018 933
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	12	2 467 076	1 163 874
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos	12	98 965	25 170
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	12	4 496	4 855
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.	SUKAUPOTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	13	-	57 440
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		25 405 086	21 827 601

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

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

Beata Dalinkevičienė

(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Victory Development

IV“, įm.k. 305944736

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2025 M. BIRŽELIO 30 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2025 m. rugsėjo mėn. 30 d. Nr. PNA2025-1

(ataskaitos sudarymo data)

2025.01.01-2025.06.30

EUR

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS	14	1 848	8 373
1.1.	Palūkanų pajamos		1 848	8 373
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 atskaitymų pajamos			
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos			
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		(120 080)	(242 479)
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	15	(120 080)	(242 479)
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(118 232)	(234 106)
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS	16	(100 689)	(246 943)
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei		(68 398)	(171 711)
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		-	(16 268)
4.3.	Teisininkų sąnaudos		(11 109)	(41 966)
4.4.	Audito sąnaudos		-	(4 200)
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos		(21 182)	(12 798)
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (--)			
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI			
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	17	(766 007)	(1 786 385)
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		(984 928)	(2 267 434)
8.	PELNO MOKESTIS			
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(984 928)	(2 267 434)

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Mindaugas Liaudanskas

(parašas)

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio

tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

Beata Dalinkevičienė

(parašas)

(vardas ir pavardė)

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

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2025 M. BIRŽELIO 30 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2025 m. rugsėjo mėn. 30 d. Nr. NKPA2025-1

(ataskaitos sudarymo data)

2025.01.01-2025.06.30
(ataskaitinis laikotarpis)

EUR
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti			
1. Likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje	4 337 500								(2 134 208)	2 203 292
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										
4. Perskaiciuotas likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje	4 337 500								(2 134 208)	2 203 292
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									(2 267 434)	(2 267 434)
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos										
9. Sudaryti rezervai										
10. Panaudoti rezervai										
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	3 298 183	2 589 317								5 887 500
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, gražinus įnašus										
13. Įnašai nuostoliams padengti										
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	7 635 683	2 589 317							(4 401 642)	5 823 358
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)									(17 009)	(17 009)
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									(984 928)	(984 928)
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos										
19. Sudaryti rezervai										
20. Panaudoti rezervai										
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus										
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, gražinus įnašus										
23. Įnašai nuostoliams padengti										
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	7 635 683	2 589 317							(5 403 579)	4 821 421

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

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

(parašas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Beata Dalinkevičienė

(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)

2025 M. BIRŽELIO 30 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2025 m. rugsėjo mėn. 30 d. Nr. PAS2025-1

(ataskaitos sudarymo data)

2025.01.01-2025.06.30

(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		1 386 656	222 080
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		1 085 133	-
1.1.2.	Gautos palūkanos		1 523	-
1.1.3.	Gauti dividendai			
1.1.4.	Gauti nuompinigiai			
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		300 000	222 080
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(3 234 735)	(10 620 291)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti		-	(10 343 910)
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(3 234 735)	(276 381)
1.2.3.	Kitos išmokos			
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		(1 848 079)	(10 398 211)
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas		-	5 887 500
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas			
2.3.	Išmokos iš pelno			
2.4.	Gauta paskolų		2 233 165	6 004 606
2.5.	Grąžinta paskolų			
2.6.	Sumokėta palūkanų		(735 407)	(965 315)
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		540 214	308 373
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	(272 892)
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		2 037 972	10 962 272
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui			
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		189 893	564 061
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		806 746	242 685
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje	5	996 639	806 746

Demus Asset Management UAB direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

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

(parašas)

Beata Dalinkevičienė

(vardas ir pavardė)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025-09-30

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 VI 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	Lviso g. 101, Vilnius, Lietuva

1.2. Valdymo įmonės duomenys

<i>Pavadinimas:</i>	UAB „Demus Asset Management“
<i>Įmonės kodas:</i>	304411219
<i>Adresas:</i>	Konstitucijos per. 18B, Vilnius, Lietuva
<i>Telefono numeris:</i>	+370 637 80776
<i>El. paštas:</i>	info@demus.lt
<i>Valdymo įmonės licencijos numeris ir suteikimo data</i>	Nr. 21, 2018 m. sausio 22 d.
<i>Valdymo įmonės vadovas</i>	Mindaugas Liaudanskas

1.3. Depozitoriumo duomenys

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

1.4. Audito įmonės duomenys.

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

1.5. Ataskaitinis laikotarpis

Tarpinė finansinės ataskaitos parengtos už laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. birželio 30 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 nekilnojamojo turto objektus Bendrovė investuoja tiesiogiai ar per specialiosios paskirties įmones.

Bendrovė sieks, jog pajamos būtų gautos pardavus išvystytus nekilnojamojo turto objektus. Siekiant didesnės grąžos 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 grąžos 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 priemonės ir įsipareigojimų, atsirandančių Bendrovei dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 (trisdešimt) % 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, vadovaujasi 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 vadovaujasi, 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 atsargą (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 finansinės skolos kredito įstaigoms, 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 pardavėju 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 įsigyjamą 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. Grynųjų aktyvų vertės (GAV) ir akcijų vertės apskaičiavimo principai

2.4.1. Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimas

Bendrovės grynųjų aktyvų ir akcijų vertės skaičiuojamos ne rečiau kaip kartą metuose remiantis Lietuvos banko patvirtinta grynųjų 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 grynųjų aktyvų vertė. Grynųjų 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 „Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimo metodika“¹.

Grynųjų 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.

¹ Su pakeitimais iki 2019-02-14.

Grynųjų 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.

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 pinigus 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. . 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;
- mokesť 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.

2.5.3. 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)

2024 m. įmonės finansinį turtą sudarė 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.

2025 m. Įvykdytas Bendrovės reorganizavimas prijungimo būdu, prie Bendrovės prijungiant UAB MC turtas 2. Po prijungimo, Bendrovės ilgalaikis finansinis turtas 2025 m. lygus 0.

2. Sumokėti avansai (EUR)

Bendrovės sumokėtus avansus sudaro:

	2025.06.30	2024.12.31
Sumokėti avansai tiekėjams *	2 569 745	2 428 601
Depozitas BigBankui	235 000	235 000
Viso	2 804 745	2 663 601

* Prie avansų pagrinde apskaitoma susijusiai šaliai UAB „Citrus construction“ sumokėta suma pagal 2024-03-06 sudarytą Projektavimo ir statybų valdymo sutartį – 2 569 745 Eur.

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
	2024-12-31					2025-06-30	2025-06-30
Kareivių g. 5, Vilnius	9 655 947	11 268 937	-	11 268 937	-	20 924 884	26 169 542
Viso:	9 655 947	11 268 937	-	11 268 937	-	20 924 884	26 169 542

2025 m. birželio mėnesio rinkos vertė apskaičiuota kaip 2024 m. rinkos vertė plus vykdomų darbų kaina per 2025 m. (nedarytas tarpinis metinis nekilnojamojo turto vertinimas).

2024 metais:

Projektas	Balansinė vertė	Įsigyta	Perleista	Įsigijimo savikaina	Vertės sumažėjimas	Balansinė vertė	Rinkos vertė
	2023-12-31					2024-12-31	2024-12-31
Kareivių g. 5, Vilnius	1 854 651	7 801 296	-	7 801 296	-	9 655 947	23 767 941
Viso:	1 854 651	7 801 296	-	7 801 296	-	9 655 947	23 767 941

2024 m. kovo mėnesį buvo gautas statybos leidimas, turtas tapo galimas naudoti ne kaip sandėliai, gamybos ar pan. patalpos, o kaip statybos projektas, kuriame gali išvystyti butus, administracines vertes, vertė išaugo ženkliai ir prasidėjusios statybos įtakojo atsargų pokytį.

4. Kitos per vienus metus gautinos sumos (EUR)

Bendrovės kitas per vienus metus gautinas sumas sudaro:

	2025.06.30	2024.12.31
Gautinas pridėtinės vertės mokestis	326 567	136 411
Kt. gautinos sumos	-	299 950
Viso	326 567	436 361

5. Pinigai (EUR)

Bendrovės pinigus sudaro lėšos banko sąskaitoje:

Valiuta	2025.06.30	2024.12.31
EUR	996 639	806 746
Viso	996 639	806 746

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

2025-06-30 pasirašytas kapitalas ir akcijų priedai:

	Akcijų skaičius	Vienos akcijos nominali vertė, Eur	Nominali vertė, Eur	Akcijų priedai
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į I klasės investicines akcijas 2025-06-30	4 012 500	1	4 012 500	-
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į A klasės investicines akcijas per 2025-06-30	3 623 183	1	3 623 183	2 589 317

Per 2025 m. nebuvo pokyčių Bendrovės I ir A klasių akcijose bei akcijų prieduose.

7. Finansinės skolos (EUR)

	2025.06.30	2024.12.31
Finansinės skolos kredito įstaigoms*	-	6 833 971
Viso	-	6 833 971

*Bigbank skoliniai įsipareigojimai perkelti prie trumpalaikių įsipareigojimų dėl grąžinimo laikotarpio <nei vieneri metai.

8. Skoliniai įsipareigojimai (EUR)

	2025.06.30	2024.12.31
Paskola iš Susijusios įmonės*	-	900 000
Skoliniai įsipareigojimai pagal obligacijų sutartis **	6 000 000	6 000 000
Viso	6 000 000	6 900 000

*UAB „MC turtas 2“ skoliniai įsipareigojimai sudengti reorganizacijos metu.

** 2023m. gruodžio mėn. 21 d. pasirašyta 6.000.000 Eur obligacijų platinimo ir konsultacinių paslaugų sutartis su 14% metinių palūkanų, trukmė – 2 metai. Skolos likučio suma 2025-06-30 6.000.000 Eur

9. Finansinės skolos (EUR)

	2025.06.30	2024.12.31
Finansinės skolos kredito įstaigoms	9 067 136	-
Viso	9 067 136	-

**Bigbank skolinius įsipareigojimus sudaro 9 067 136 Eur. 2024-03-26 pasirašyta paskolos sutartis. Gauta paskola - 9 648 000 Eur. Palūkanų norma – 5,2% marža + 6 mėn. EURIBOR. Paskolos grąžinimo data – 2026-06-15.*

10. Gauti avansai (EUR)

	2025.06.30	2024.12.31
Gauti avansai iš pirkėjų už parduotus butus	2 569 745	-
Viso	2 696 459	-

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

	2025.06.30	2024.12.31
Dukterinei įmonei mokėtina suma	-	800 000
Palūkanos už paskolas	249 534	218 933
Viso	249 534	1 018 933

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

Bendrovės per vienus metus įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos sudaro:

	2025.06.30	2024.12.31
Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	4 496	4 855
UAB „Vanagas Hub“	1 125	2 673
UAB „Citrus Construction“	2 407 365	975 768
UAB „Citrus“	58 586	177 879
UAB „Demus Asset Management“	98 964	25 000
UAB MC turtas 2	-	7 554
UAB Finansų maklerio įmonė „Kapitalo srantai“	-	170
Viso	2 570 536	1 193 899

13. Pagrindinės veiklos pajamos (EUR)

Bendrovės uždirbtas pajamas sudaro:

	2025.06.30	2024.12.31
Palūkanų pajamos iš bankinio indėlio	1 848	8 373
Viso	1 848	8 373

14. Pagrindinės veiklos sąnaudos (EUR)

Bendrovė patyrė šias sąnaudas:

	2025.06.30	2024.12.31
Rinkodaros ir reklamos sąnaudos	120 080	242 479
Viso	120 080	242 479

15. Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos (EUR)

Kitas Bendrovės bendrąsias ir administracines sąnaudas sudaro:

	2025.06.30	2024.12.31
Valdymo mokesčių sąnaudos	68 398	171 711
Teisinių paslaugų sąnaudos	11 109	41 966
Buhalterinės apskaitos tvarkymas	3 950	11 601
Audito paslaugos	-	4 200
Banko paslaugos	127	161
Kitos sąnaudos	17 105	17 304
Viso	100 689	246 943

16. Palūkanos ir kitos panašios pajamos (sąnaudos) (EUR)

Bendrovė patyrė šias sąnaudas:

	2025.06.30	2024.12.31
Asocijuotųjų įmonių suteiktų paskolų palūkanų sąnaudos	-	7 554
Palūkanų už obligacijų sąnaudos	426 896	1 006 272
Obligacijų platinimo sutarties sąnaudos	-	228 750
Bigbank sutarties sąnaudos	6 574	97 820
Bigbank palūkanų sąnaudos	332 537	328 905
Palūkanų už paskolas sąnaudos	-	80 254
Kitos panašios sąnaudos	-	36 830
Viso	766 007	1 786 385

17. Išmokos dalyviams

Per 2025 m. ir 2024 m. dalyviams nebuvo apskaičiuoti ir (ar) išmokėti dividendai ar kitos išmokos, kurias išmokėjus akcijų skaičius nesikeičia.

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

I klasės akcijos	2025.06.30	2024.12.31
Nuosavas kapitalas	4 821 421	5 823 358
Grynųjų aktyvų vertė	8 924 235	11 198 877
Akcijos vertė	2,2241	2,791
Akcijų kiekis	4.012.500 vnt.	4.012.500 vnt.

A klasės akcijos	2025.06.30	2024.12.31
Nuosavas kapitalas	4 821 421	5 823 358
Grynųjų aktyvų vertė	1 141 844	436 320
Akcijos vertė	0,3151	0,1204
Akcijų kiekis	3.632.183 vnt.	3.623.183 vnt.

Kiekvienos akcijų klasės vertė yra skaičiuojama atskirai. Iš bendrovės turto vertės yra atskaitomi su Bendrove susiję mokesčiai, išskyrus valdymo mokestį. Bendrųjų mokesčių dalimi sumažintas Bendrovės turtas padalinamas proporcingai pagal atitinkamai akcijų klasei tenkančią Bendrovės GAV dalį. Konkrečiai Bendrovės akcijų klasei tenkanti procentinė GAV dalis, kuri yra naudojama apskaičiuojant einamojo laikotarpio akcijų klasių GAV, yra nustatoma pagal prieš tai buvusio laikotarpio galutinės Bendrovės akcijų klasių GAV.

Po GAV proporcijų atskiroms akcijų klasėms nustatymo, atitinkamos akcijų klasės turto dalis sumažinama atitinkamai akcijų klasei tenkančiomis valdymo ir sėkmės mokesčių dalimis. Mokėtina sėkmės mokesčio dalis mažina A klasės akcijų GAV.

Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2025.06.30 (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	-		-
Nekilnojamasis turtas	LT	EUR	20 924 884	26 169 542	82,36
<i>Nekilnojamojo turto projektas „Kareivių g. 5“</i>	LT	EUR	20 924 884		82,36
Pinigai	LT	EUR	996 639	996 639	3,92
Gautinos sumos	LT	EUR	326 567	326 567	1,29
Kita	LT	EUR	3 156 996	3 156 996	12,43
Iš viso			25 405 086	30 649 744	100

Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2024.12.31 (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	23 767 941	37,06
Nekilnojamasis turtas	LT	EUR	9 655 947		44,24
<i>Nekilnojamojo turto projektas „Kareivių g. 5“</i>	LT	EUR	9 655 947		44,24
Pinigai	LT	EUR	806 746	806 746	3,70
Gautinos sumos	LT	EUR	436 361	436 361	2
Kita	LT	EUR	2 839 152	2 839 152	13
Iš viso			21 827 601	27 850 200	100

Garantijos Bendrovės pajamingumu

2025.06.30 ir 2024.12.31 trečiųjų šalių įsipareigojimai nebuvo ir nėra garantuoti Bendrovės pajamingumu.

19. Sandoriai su susijusiais asmenimis (EUR)

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2025 metus su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2025.06.30

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, susigrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje
2025 metai				
UAB „Vanagas Hub“	(8 192)	-	-	(1 125)
UAB „CITUS“	(430 924)	-	-	(58 586)
UAB MC turtas 2	(4 315)	-	(800 000)	-
UAB „CITUS CONSTRUCTION“	(4 659 097)	-	-	(2 406 572)
UAB „Demus Asset Management“	(123 965)	-	-	(98 965)

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2024 metus su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2024.12.31

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, susigrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje
2024 metai				
UAB „Vanagas Hub“	(5 763)	-	-	(2 673)
UAB „CITUS“	(739 105)	-	-	177 879
UAB MC turtas 2	32 597	(900 000)	-	(807 554)
UAB „CITUS CONSTRUCTION“	(5 600 818)	-	-	1 452 732
UAB „Demus Asset Management“	(111 130)	-	-	(25 000)

20. Veiklos tęstinumas

Bendrovės veikla 2025 m. buvo nuostolinga. Per periodą, nuo 2025 m. sausio mėn. 1 d. iki 2025 m. birželio 30 d. Bendrovė patyrė 984 928 Eur nuostolį. 2025 m. birželio 30 d. Bendrovės pinigų ir jų ekvivalentų sudarė 996 639 Eur. Įmonės akcininkų nuosavybė 2025 m. yra teigiama. 2025 m. birželio 30 d. ilgalaikis ir trumpalaikis turtas buvo didesnis už trumpalaikius ir ilgalaikius išipareigojimus. Likvidumo rodiklis yra 1.22.

Bendrovėje 2025 m. birželio mėnesį pradėtos pasirašinėti notarinės nekilnojamojo turto pardavimo sutartys su turto pirkėjais. Finansinių ataskaitų sudarymo dieną dalis turimų nekilnojamojo turto vienetų jau yra rezervuoti.

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

21. 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 išsamiau 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 nekilnojamuoju turtu susijusį turtą. Todėl Bendrovės veiklos ir investicijų rizika yra susijusi su tokiais 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.

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 fiziniais 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 laikydamosi 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.

22. Poataskaitiniai įvykiai

Po gryųjų aktyvų skaičiavimo datos neįvyko reikšmingų turto ir įsipareigojimų pokyčių, neįtrauktų į gryųjų aktyvų vertę.

23. Atskaitymai iš turto (EUR)

2025.06.30 (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	68 398	6,94
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	8 906	0,90
Audito išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	-	-

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinės GAV dalis, proc.
Buhalterinių paslaugų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	3 950	0,40
Konsultavimo ir teisininkų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	11 109	1,13
NT mokesčio sąnaudos	Nenumatytos	-	-
Neatskaitomo PVM sąnaudos	Nenumatytos	-	-
Mokesčiai notarams	Nenumatytos	-	-
Mokesčiai ir rinkliavos Registrų centrui	Nenumatytos	8 103	0,82
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma**		100 466	10,2
Visų išlaidų suma		100 466	10,2

* 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

Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2024.12.31 (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	171 711	1,46
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	16 429	0,14
Audito išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	4 200	0,04
Buhalterinių paslaugų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	11 601	0,1
Konsultavimo ir teisininkų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	41 966	0,36
NT mokesčio sąnaudos	Nenumatytos	-	-
Neatskaitomo PVM sąnaudos	Nenumatytos	-	-
Mokesčiai notarams	Nenumatytos	959	0,008
Mokesčiai ir rinkliavos Registrų centrui	Nenumatytos	77	0
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma**		246 943	2,11
Visų išlaidų suma		246 943	2,11

* 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.

2025 m. rugsėjo mėn. 30 d.

UAB „Demus Asset Management“
direktorius

(Valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

UAB „Vanagas Hub“ vyr. buhalterė

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

(parašas)

Beata Dalinkevičienė

(vardas ir pavardė)