

Vadovybės tarpinis pranešimas

už laikotarpį nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d.

2026 m. rugsėjo 30 d.

Vilnius

Turinys

1. Bendra informacija apie Bendrovę	3
2. Objektivi įmonės būklės, vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas	3
3. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija	4
4. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie tarpinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis.....	5
5. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro	5
6. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro	5
7. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įgyjamos ar perleidžiamos už užmokestį.....	5
8. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys	5
9. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes	5
10. Svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos	5
11. Informacija apie uždarosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas ir informacija apie pagrindinę darbovietę	5

1. Bendra informacija apie Bendrovę

Emitento teisinis ir komercinis pavadinimas	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Victory Development IV
Emitento registracijos vieta (buveinė)	Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva
Emitento juridinio asmens kodas	305944736
Įstatinis kapitalas	7 635 683 EUR, padalytas į 7 635 683 paprastąsias vardines akcijas, kurių nominali vertė – 1 EUR už akciją
Emitento teisinė forma	Uždaroji akcinė bendrovė
Teisės aktai, pagal kuriuos veikia Emitentas	Lietuvos Respublikos
Emitento steigimo šalis	Lietuvos Respublika
Emitento steigimo data	2021 m. lapkričio 29 d.
Uždarojo tipo investicinės bendrovės licencija	Kodas I145, išduota 2021 m. gruodžio 14 d.
Priežiūros institucija	Lietuvos bankas
Veiklos laikotarpis	7 metai nuo Lietuvos banko steigimo dokumentų patvirtinimo dienos (2021 m. gruodžio 14 d.), su galimybe pratęsti iki 10 metų
Telefono numeris	+370 644 44358
El. paštas	info@demus.lt
Interneto svetainė	www.demus.lt
Emitento auditorius	UAB „ROSK Consulting“
Pagrindinis veiklą reglamentuojantis teisės aktas	Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymas

2. Objektivi įmonės būklės, vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Victory Development IV yra valdoma įmonės Demus Asset Management, UAB, kuri licenciją veiklai gavo 2018 m. sausio 22 d. Licencija suteikia valdymo įmonei teisę valdyti nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektus bei kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

UTIISIB UAB Victory Development IV vysto mišrios paskirties projektą adresu Kareivių g. 5, Vilnius, pavadinimu „Mūnai“. Projektas „Mūnai“ – tai modernus šešių gyvenamųjų ir dviejų administracinių pastatų kompleksas, plėtojamas perimetrinio kvartalo principu. Pagrindinės projekto charakteristikos:

- Etapai: 4;
- Butų skaičius: 431;
- Gyvenamosios paskirties plotas: 21 tūkst. kv. m;
- Biuro paskirties patalpų plotas: 11 tūkst. kv. m;
- Statybos pabaiga: 2028 m. III–IV ketvirtis;
- Energinio naudingumo klasė: A++

Bendrovė „Victory Development IV“, plėtojanti projektą „Mūnai“, per 2026 m. I pusmetį pasiekė svarbių projekto įgyvendinimo rezultatų: 2026 m. balandžio mėn. pradėtos pasirašinėti II etapo butų notarinės pirkimo–pardavimo sutartys su pirkėjais, IV etapo pastatams gautas statybos leidimas, taip pat užtikrintas bankinis finansavimas III etapo vystymui.

Statybų srityje II etapo pastatuose pagrindinis dėmesys skirtas užbaigimo darbams – elektros instaliacijai, vidaus apdailai, baldų montavimui. III etapo pastatuose intensyviai vykdyti konstruktyvo, hidroizoliacijos, monolitinių konstrukcijų, perdangų bei požeminių inžinerinių tinklų darbai, IV etapo pastatams atlikti pamatų kasimo darbai.

Artimiausiu laikotarpiu pagrindinis dėmesys bus skiriamas III etapo pastatų statybai – antžeminės dalies konstruktyvo įrengimui, grindų betonavimui, vidaus inžinerinių sistemų montavimui. Tuo pačiu metu IV etapo pastatuose planuojama vykdyti požeminės dalies ir antžeminio konstruktyvo darbus.

Pardavimų tempas 2026 m. I pusmetį išliko stabilus: I ketvirtį parduoti 43 butai, II ketvirtį – 30 butų. Per pusmetį projekte „Mūnai“ parduoti 73 butai, 3 komercinės patalpos, 62 automobilių stovėjimo vietos ir 34 dviračių saugyklos.

Tuo metu rinkoje fiksuotas nuosaikesnis kainų augimas: per 2026 m. I pusmetį butų kainos Vilniuje padidėjo 3,3 % ir pasiekė 4 057 Eur/kv. m. Per pusmetį Vilniaus pirminėje rinkoje parduotas 3 531 būstas – 13 % daugiau nei 2025 m. I pusmetį, tačiau II ketvirtį pardavimai lėtėjo: butų paklausai įtaką darė vėl kylantis Euribor ir auganti infliacija.

Pagrindinės bendrovės rizikos

Bendrovė susiduria (gali susidurti) su keliomis reikšmingomis rizikomis, įskaitant (1) likvidumo riziką, (2) statybos kainos ir projekto sėkmės riziką, (3) ekonominės aplinkos ir nemokumo riziką, (4) projekto išlaidų padidėjimo dėl infliacijos riziką, (5) nekilnojamojo turto rinkos riziką, (6) nekilnojamojo turto plėtros riziką, (7) sandorio šalies riziką, (8) konkurencijos riziką, (9) finansinės padėties pokyčių riziką.

3. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija

UTIISIB UAB Victory Development IV įstatinis kapitalas sudaro 7 635 683 Eur, nuosavas kapitalas 12 310 101 Eur. Per laikotarpį nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d. Bendrovė uždirbo 4 732 065 Eur pelno. 2026 m. birželio 30 d. Bendrovės pinigus ir jų ekvivalentus sudarė 4 102 995 Eur. Įmonės akcininkų nuosavybė 2026 m. birželio 30 d. yra teigiama. 2026 m. birželio 30

d. įmonės trumpalaikis turtas buvo didesnis už trumpalaikius įsipareigojimus. Likvidumo rodiklis yra 3,31.

4. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie tarpinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Papildomų paaiškinimų prie pateiktos informacijos finansinių ataskaitų rinkinyje nėra.

5. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro

Savo akcijų įmonė nėra įsigijusi.

6. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro

Savo akcijų įmonė nėra įsigijusi.

7. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įgyjamos ar perleidžiamos už užmokestį

Akcijos nebuvo įsigyjamos ar perleidžiamos.

8. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys

Savų akcijų nebuvo įsigijama.

9. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes

Įmonė filialų ar atstovybių neturi.

10. Svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

Svarbių įvykių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos nebuvo.

11. Informacija apie uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas ir informacija apie pagrindinę darbovietę

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei Demus Asset Management, UAB, todėl savarankiški Bendrovės organai nėra sudaromi. Valdymo įmonė yra sudariusi Bendrovės investicinį komitetą, kurį sudaro Mindaugas Vanagas, Vilius Pažereckas ir Mindaugas Liaudanskas. Bendrovėje yra rengiami visuotiniai Bendrovės akcininkų susirinkimai, kuriuos organizuoja valdymo įmonė.

Valdymo įmonės vadovai:

Mindaugas Vanagas – valdybos pirmininkas;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos pirmininkas nuo 2024-12-06 UAB „Profitus Crowdfunding“ (į.k. 304570552, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys UAB „Baltijos regiono turtas“ (į.k. 304069146, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Viminalus“ (į.k. 305618256, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Kvirinus“ (į.k. 305524465, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Capitolijus“ (į.k. 305480054, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Vėjų vartai“ (į.k. 305232856, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Aventinas“ (į.k. 303276487, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
--	--

	UAB „Vanagas Invest“ (į.k. 305567420, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Eksvilinas“ (į.k. 303318897, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Citus Group“ (į.k. 305025576, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Vanagas Asset Management“ (į.k. 305025569, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB Vanagas Group (į.k. 302440955, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB Vanagas HUB (į.k. 305624533, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius – pagrindinė darbovietė
Mantas Šukevičius – valdybos narys;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narys (nuo 2021 m. gegužės 03 d.) MB „Buteo Invest“ (į.k. 305589356, adresas Antakalnio g. 37-18, Vilnius) direktorius AB „Detonas“ (į.k. 134170932, adresas Jovarų g. 3A, Kaunas) valdybos pirmininkas VĮ „Oro navigacija“ (į.k. 210060460, adresas Balio Karvelio g. 25, Vilnius) valdybos narys JSCB Biznesni Rivojlantirish Banki (18 A Navoi, Taškentas, Uzbekistanas) stebėtojų tarybos narys AB „KN Energies“ (į.k. 110648893, adresas Burių g. 19, Klaipėda) stebėtojų tarybos narys Valdybos narys negali identifikuoti pagrindinės darbovietės
Raimundas Lukoševičius – valdybos narys;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narys UAB Victory SPV 1 (į.k. 306178781, adresas Kareivių g. 5, Vilnius) direktorius UAB Victory Residential (į.k. 305737698, adresas Lviso g. 101, Vilnius) direktorius
Vilius Pažereckas – valdybos narys; bendrovės valdytojas;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narys, fondų valdytojas MB Zerberis (į.k. 305913153, adresas Siesikų g. 14-186, Vilnius) direktorius
Rokas Toomsalu – valdybos narys iki 2026 m. gegužės 8 d.;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narys UAB „Finansų analizės ir valdymo sprendimai“ (į.k. 303500896, adresas Ulonų g. 15, Vilnius) ryšių su klientais vadovas ir finansų valdymo konsultantas – pagrindinė darbovietė

Agnė Daukšienė – valdybos narė iki 2026 m. vasario 13 d.;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narė (nuo 2021 m. lapkričio 18 d.) Uždaroji akcinė bendrovė Valstybės investicijų valdymo agentūra (į.k. 305612545, adresas Lukiškių g. 2, Vilnius) investicinio komiteto narė KŪB „Pagalbos verslui fondas“ (į.k. 305640822, adresas Lukiškių g. 2-2, Vilnius) investicinio komiteto narė MB „ExpertLab“ (į.k. 306177793, adresas Žygio g. 90-72, Vilnius) direktorė ExperLab Consulting, UAB (į.k. 306409658, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius) direktorė – pagrindinė darbovietė Lietuvos šeimos turto valdytojų asociacija (kodas 306720940, adresas Palangos g. 4, Vilnius), valdybos narė
Mindaugas Liaudanskas – direktorius;	Informacija apie dalyvavimą kitų įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) – direktorius UAB „Celijus“ (į.k. 304452194, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) – likvidatorius MB „Pikeris“ (į.k. 305245063, adresas Upelio g. 15, LT-03164 Vilnius) – direktorius