

BEATA DALINKEVIČIENĖ

2026-08-11 11:24:43 GMT+3

Paskirtis: Parašas

MINDAUGAS LIAUDANSKAS

2026-08-11 18:19:13 GMT+3

Paskirtis: Parašas

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

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

TURINYS:

FINANSINĖS ATASKAITOS:

Balansas	3-4
Pelno (nuostolių) ataskaita	5
Nuosavo kapitalo ataskaita	6
Pinigų srautų ataskaita	7
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	8-21

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)

2026 M. BIRŽELIO 30 D. BALANSAS

2026 m. rugpjūčio mėn. 11 d. Nr. B2026-1

(ataskaitos sudarymo data)

2026.01.01-2026.06.30

(ataskaitinis laikotarpis)

EUR

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
A.	ILGALAIKIS TURTAS		-	
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS			
2.	MATERIALUSIS TURTAS			
2.1	Investicinis turtas			
2.1.1	Žemė			
2.1.2	Pastatai			
2.2	Kitas materialusis turtas			
3.	FINANSINIS TURTAS	1	-	-
3.1	Investicijos į įmonių grupės įmones			
3.2	Investicijos į asocijuotąsias įmones			
3.3	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai			
3.4	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai			
3.5	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai			
3.6	Išvestinės finansinės priemonės			
3.7	Terminuotieji indėliai			
3.8	Paskolos ir gautinos sumos			
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
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 vienų 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		27 568 424	22 599 128
1.	ATSARGOS		19 473 583	21 020 113
1.1.	Sumokėti avansai	2	367 900	335 225
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms	3	19 105 683	20 684 888
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		3 991 846	185 507
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	3 991 846	185 507
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	4 102 995	1 393 509
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		395 337	404 182
	TURTO IŠ VISO		27 963 761	23 003 311

D.	NUOSAVAS KAPITALAS		12 310 101	7 578 036
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	6	2 589 317	2 589 317
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)			
4.	REZERVAI			
4.1.	Privalomasis			
4.2.	Kiti rezervai			
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		2 085 101	(2 646 964)
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		4 732 065	1 771 687
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(2 646 964)	(4 418 651)
E.	ATIDĖJINIAI			
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		15 169 060	14 797 048
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		6 723 234	4 424 039
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	8	6 000 000	6 000 000
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms	7	723 234	4 424 039
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		8 445 826	4 373 009
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai	9	6 547 638	3 215 513
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos	10	136 264	130 341
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	11	1 539 835	981 402
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos	11	253 471	27 443
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	11	-31 382	18 310
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	12	484 600	628 227
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		27 963 761	23 003 311

UAB "Demus Asset Management" 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)

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)

2026 M. BIRŽELIO 30 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2026 m. rugpjūčio mėn. 11 d. Nr. PNA2025-1

(ataskaitos sudarymo data)

2026.01.01-2026.06.30

EUR

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		13 181 553	10 663 459
1.1.	Palūkanų pajamos	13	1 354	9 257
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	13	13 180 199	10 654 202
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		(7 661 733)	(6 490 861)
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	14	(7 661 733)	(6 490 861)
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		5 519 820	4 172 598
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS	15	(212 568)	(941 004)
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei		(124 857)	(785 271)
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		(364)	(2 362)
4.3.	Teisininkų sąnaudos		(29 574)	(55 855)
4.4.	Audito sąnaudos		-	(5 300)
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos		(57 773)	(92 216)
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (–)			
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI			
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	16	(575 187)	(1 459 907)
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		4 732 065	1 771 687
8.	PELNO MOKESTIS			
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		4 732 065	1 771 687

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)

2026 M. BIRŽELIO 30 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2026 m. rugpjūčio mėn. 11 d. Nr. NKPA2025-1

(ataskaitos sudarymo data)

2026.01.01-2026.06.30
(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 užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	7 635 683	2 589 317							(4 401 642)	5 823 358
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										
4. Perskaiciuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	7 635 683	2 589 317							(4 401 642)	5 823 358
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)									(17009)	(17009)
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									1 771 687	1 771 687
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos										
9. Sudaryti rezervai										
10. Panaudoti rezervai										
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus										
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, gražinus įnašus										
13. Įnašai nuostoliams padengti										
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	7 635 683	2 589 317							(2 646 964)	7 578 036
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									4 732 065	4 732 065
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							2 085 101	12 310 101

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)

2026 M. BIRŽELIO 30 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2026 m. rugpjūčio mėn. 11 d. Nr. PAS2025-1

(ataskaitos sudarymo data)

2026.01.01-2026.06.30

(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		8 657 300	8 202 674
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		8 656 333	7 897 564
1.1.2.	Gautos palūkanos		967	4 424
1.1.3.	Gauti dividendai			
1.1.4.	Gauti nuompinigiai			
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		-	300 686
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(5 378 550)	(8 916 790)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti		-	-
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(5 378 550)	(8 916 790)
1.2.3.	Kitos išmokos			
	<u>Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		3 278 750	(714 116)
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas			
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas			
2.3.	Išmokos iš pelno			
2.4.	Gauta paskolų		0	2 233 165
2.5.	Grąžinta paskolų			
2.6.	Sumokėta palūkanų		(569 264)	(1 422 500)
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		-	540 214
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	(50 000)
	<u>Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai</u>		(569 264)	1 300 879
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynųjų pinigų likučiui			
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		2 709 486	586 763
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		1 393 509	806 746
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje	5	4 102 995	1 393 509

Demus Asset Management UAB 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“
 Įmonės kodas 305944736, Lviso g. 101, Vilnius, Lietuva
 Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
 Finansinės ataskaitos už laikotarpį nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d.

Aiškinamasis raštas

2026-06-30

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
Istatyminė 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	Lviso g. 101, Vilnius, Lietuva

1.2. Valdymo įmonės duomenys

Pavadinimas	UAB „Demus Asset Management“
Įmonės kodas	304411219
Adresas	Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva
Telefono numeris	+37063780776
El. Paštas	info@demus.lt
Valdymo įmonės licencijos numeris ir suteikimo data	Nr. 21, 2018 m. sausio 22 d.
Valdymo įmonės vadovas	Mindaugas Liaudanskas

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

Finansinės ataskaitos parengtos už laikotarpį nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 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 nekilnojamo 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 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 priemonę 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 koku atveju 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 pinigų sudaro lėšos, esančios Bendrovės depozitoriumo sąskaitoje.

Vadovaujantis tuo, jog šios Bendrovės veikla yra pirkti (statyti) nekilnojamąjį turtą ir jį parduoti per maždaug 8-9 mėn., šios Bendrovės nekilnojamas 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 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 teisų 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 įsigytą turtą ir paslaugas;
- registruojant mokėtinas į valstybės biudžetą mokesčius;
- apskaičiuojant mokėtiną Bendrovės valdymo mokestį Valdymo įmonei;
- apskaičiuojant kitus mokėtinus Bendrovės mokesčius numatytus Bendrovės taisyklėse.

Įsipareigojimų sumažėjimas pripažįstamas:

- atsiskaitymus su Bendrovės dalyviu už išpirtus Bendrovės akcijas;
- apmokėjus įsigyto turto kainą;
- apmokėjus mokėtinas 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 pinigų 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.

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 (vienierius) metus, jei nebuvo kitų aplinkybių, reikalaujančių dažnesnio turto vertinimo.
- Gautinas sumas ir sumokėtus avansus pagrįde sudaro skolos už parduotą nekilnojamąjį turtą, tai yra trumpalaikis Bendrovės turtas. Gautinos sumos pagrįde 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 pagrįde 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.

¹ Su pakeitimais iki 2019-02-14.

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)

2025 m. Įvykdytas Bendrovės reorganizavimas prijungimo būdu, prie Bendrovės prijungiant UAB MC turtas 2. Po prijungimo, Bendrovės ilgalaikis finansinis turtas 2025 m. lygus 0. 2026 m. Bendrovės ilgalaikis finansinis turtas taip pat lygus 0.

2. Sumokėti avansai (EUR)

Bendrovės sumokėtus avansus sudaro:

	2026.06.30	2025.12.31
Sumokėti avansai tiekėjams	82 900	50 225
Depozitas Bigbank	285 000	285 000
Viso	367 900	335 225

3. Atsargos bendrovės reikmėms (EUR)

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

Projektas	Balansinė vertė	Įsigyta	Perleista	Vertės sumažėjimas	Balansinė vertė	Rinkos vertė
	2025-12-31				2026-06-30	2026-06-30
Kareivių g. 5, Vilnius	20 684 888	6 100 555	7 679 760	-	19 105 683	30 554 432
Viso	20 684 888	6 100 555	7 679 760	-	19 105 683	30 554 432

2024 metais:

Projektas	Balansinė vertė	Įsigyta	Perleista	Vertės sumažėjimas	Balansinė vertė	Rinkos vertė
	2024-12-31				2025-12-31	2025-12-31
Kareivių g. 5, Vilnius	9 655 947	16 956 993	- 5 928 052	-	20 684 888	30 943 554
Viso	9 655 947	16 956 993	- 5 928 052	-	20 684 888	30 943 554

4. Kitos per vienus metus gautinos sumos (EUR)

Bendrovės kitas per vienus metus gautinas sumas sudaro:

	2026.06.30	2025.12.31
Gautinas pridėtinės vertės mokestis	- 847 465	52 887
Pirkėjų skolos	4 838 877	132 185
Gautinos indėlio palūkanos	434	435
Viso	3 991 846	185 507

5. Pinigai (EUR)

Valiuta	2026.06.30	2025.12.31
EUR	4 102 995	1 393 509
Viso	4 102 995	1 393 509

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

2026-06-30 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 2026-06-30	4 012 500	1	4 012 500	-
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į A klasės investicines akcijas per 2026-06-30	3 623 183	1	3 623 183	2 589 317

2025-12-31 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 2025-12-31	4 012 500	1	4 012 500	-
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į A klasės investicines akcijas 2025-12-31	3 623 183	1	3 623 183	2 589 317

Per 2026 m. nebuvo pokyčių Bendrovės I ir A klasių akcijose bei akcijų prieduose.

7. Finansinės skolos (EUR)

	2026.06.30	2025.12.31
Finansinės skolos kredito įstaigoms*	723 234	4 424 039
Viso	723 234	4 424 039

*Bigbank skolinius įsipareigojimus sudaro 723 234 Eur. 2024-03-26 pasirašyta paskolos sutartis. Gauta paskola - 9 015 000 Eur. Palūkanų norma – 4,95% marža + 6 mėn. EURIBOR. Paskolos grąžinimo data – 2027-09-15.

8. Skoliniai įsipareigojimai (EUR)

	2026.06.30	2025.12.31
Skoliniai įsipareigojimai pagal obligacijų sutartis *	6 000 000	6 000 000
Viso	6 000 000	6 000 000

* 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 2026-06-30 6.000.000 Eur

9. Gauti avansai (EUR)

	2026.06.30	2025.12.31
Gauti avansai iš pirkėjų už parduotus butus	6 547 638	3 215 513
Viso	6 547 638	3 215 513

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

	2026.06.30	2025.12.31
Palūkanos už paskolas	136 264	130 341
Viso	136 264	130 341

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

	2026.06.30	2025.12.31
Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	-27 165	31 884
UAB „Vanagas Hub“	6 824	6 837
UAB „Citrus Construction“	1 206 733	639 896
UAB „Citrus“	322 061	321 095
UAB „Demus Asset Management“	253 314	27 286
UAB Finansų maklerio įmonė „Kapitalo srautai“	157	157
Viso	1 761 924	1 027 155

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

	2026.06.30	2025.12.31
Sukauptos valdymo mokesčio sąnaudos	0	138 327
Sukauptos sėkmės mokesčio sąnaudos	484 600	484 600
Sukauptos sąnaudos auditui	0	5 300
Viso	-	628 227

13. Pagrindinės veiklos pajamos (EUR)

	2026.06.30	2025.12.31
Pajamos už parduotus butus	13 180 199	10 654 202
Palūkanų pajamos iš bankinio indėlio	1 354	9 257
Viso	13 181 553	10 663 459

14. Pagrindinės veiklos sąnaudos (EUR)

	2026.06.30	2025.12.31
Parduotų butų savikaina	7 065 014	5 928 052
Rinkodaros ir reklamos sąnaudos	281 750	366 859
Komisiniai mokesčiai pardavėjams	314 968	193 910
Tiesioginės gamybos išlaidos	0	2 040
Viso	7 661 732	6 490 861

15. Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos (EUR)

Kitas Bendrovės bendrąsias ir administracines sąnaudas sudaro:

	2026.06.30	2025.12.31
Valdymo mokesčių sąnaudos	124 857	785 271
Kitos sąnaudos	49 583	80 830
Teisinių paslaugų sąnaudos	29 574	55 855
Buhalterinės apskaitos tvarkymas	7 800	11 150
Audito paslaugos	0	5 300
Depozitoriumo mokesčio sąnaudos	364	2 362
Banko paslaugos	390	236
Viso	212 568	941 004

16. Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos(EUR)

Bendrovė patyrė šias sąnaudas:

	2026.06.30	2025.12.31
Palūkanų už obligacijų sąnaudos	297 632	739 223
Obligacijų platinimo sutarties sąnaudos	0	126 000
Bigbank sutarties sąnaudos	72 000	17 143
Bigbank palūkanų sąnaudos	183 455	513 541
Kitos panašios sąnaudos	22 100	64 000
Viso	575 187	1 459 907

17. Išmokos dalyviams

Per 2026 m. ir 2025 m. dalyviams nebuvo apskaičiuoti ir (ar) išmokėti dividendai ar kitos išmokos, kurias išmokėjus akcijų skaičius nesikeičia.

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

I klasės akcijos	2026.06.30	2025.12.31
Nuosavas kapitalas	12 310 101	7 578 036
Grynujų aktyvų vertė	12 485 116	9 627 844
Akcijos vertė	3,1116	2,400
Akcijų kiekis	4.012.500 vnt.	4.012.500 vnt.

A klasės akcijos	2026.06.30	2025.12.31
Nuosavas kapitalas	12 310 101	7 578 036
Grynujų aktyvų vertė	11 273 735	8 208 858
Akcijos vertė	3,1116	2,266
Akcijų kiekis	3.623.183 vnt.	3.623.183 vnt.

Kiekvienos akcijų klasės vertė yra skaičiuojama atskirai. Iš bendrovės turto vertės yra atskaitomi su Bendrove susiję mokesčiai, išskyrus valdymo mokesť. 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 2026.06.30 (EUR)

	Šalis	Valiuta	Bendro 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	19 105 683	30 554 432	68,32
<i>Nekilnojamojo turto projektas "Kareivių g.5"</i>	<i>LT</i>	<i>EUR</i>	<i>19 105 683</i>	<i>30 554 432</i>	<i>68,32</i>
Pinigai	LT	EUR	4 102 995	4 102 995	14,67
Gautinos sumos	LT	EUR	3 991 846	3 991 846	14,28
Kita	LT	EUR	763 237	763 237	2,73
Iš viso			27 963 761	39 412 510	100

Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2025.12.31 (EUR)

	Šalis	Valiuta	Bendro 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	20 684 888	30 943 554	89,92
<i>Nekilnojamojo turto projektas "Kareivių g.5"</i>	<i>LT</i>	<i>EUR</i>	<i>20 684 888</i>	<i>30 943 554</i>	<i>89,92</i>
Pinigai	LT	EUR	1 393 509	1 393 509	6,06
Gautinos sumos	LT	EUR	185 507	185 506	0,81
Kita	LT	EUR	739 407	739 407	3,21
Iš viso			23 003 311	33 261 976	100

19. Garantijos Bendrovės pajamingumu

2026.06.30 ir 2025.12.31 trečiųjų šalių įsipareigojimai nebuvo ir nėra garantuoti Bendrovės pajamingumu.

20. Sandoriai su susijusiais asmenimis (EUR)

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2026 metus su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2026.06.30

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, susigrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma 2026-06-30
2026 metai				
UAB „Vanagas Hub“	(41 007)	-	-	(6 824)
UAB „CITUS“	(1 393 975)	-	-	(322 061)
UAB „CITUS CONSTRUCTION“	(5 830 320)	-	-	(1 206 733)
UAB „Demus Asset Management“	(266 751)	-	-	(253 314)
UAB „Domus Tersus“	(38 626)	-	-	(4 217)

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2025 metus su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2025.12.31

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, susigrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje
2025 metai				
UAB „Vanagas Hub“	(43 343)	-	-	(6 837)
UAB „CITUS“	(1 340 735)	-	-	(321 095)
UAB „CITUS CONSTRUCTION“	(11 010 667)	-	-	(639 896)
UAB „Demus Asset Management“	(218 048)	-	-	(27 286)
UAB „Domus Tersus“	(17 884)	-	-	(3 617)

21. Veiklos tęstinumas

Bendrovės veikla 2026 m. buvo pelninga. Per periodą, nuo 2026 m. sausio mėn. 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d. Bendrovė patyrė 4 732 065 Eur pelną. 2026 m. birželio 30 d. Bendrovės pinigus ir jų ekvivalentus sudarė 4 102 995 Eur. Įmonės akcininkų nuosavybė 2026 m. yra teigiama. 2026 m. birželio 30 d. įmonės trumpalaikis turtas buvo didesnis už trumpalaikius įsipareigojimus. Likvidumo rodiklis yra 3,31.

Bendrovėje 2026 m. balandžio mėnesį pradėtos pasirašinėti II etapo notarinės nekilnojamojo turto pardavimo sutartis su turto pirkėjais. Finansinių ataskaitų sudarymo dieną dalis turimų nekilnojamojo turto vienetų jau yra notariškai parduoti ir perduoti.

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

22. 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 nekilnojamoju turtu 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.

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 priemones 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 ženkiai 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

Įsigydamą bei parduodamą 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 numatyti 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 naudos 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.

23. Atskaitymai iš turto (EUR)

2026.06.30

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinė GAV dalis, proc.
Už valdymą			
Valdymo mokestis*	12.500 Eur/mėn, kol GAV neviršija 3.000.000 Eur, viršijus - 2 proc. nuo GAV	124 857	0,52
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	47 995	0,20
Audito išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo	-	-
Buhalterinių paslaugų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	7 800	0,03
Konsultavimo ir teisininkų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	29 574	0,12
NT mokesčio sąnaudos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	-	-
Mokesčiai notarams	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	-	-
Mokesčiai ir rinkliavos Registrų centrui	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	2 342	0,01
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma**		212 568	0,89
Visų išlaidų suma		212 568	0,89

* atlikus Bendrovės GAV auditą dalis valdymo mokesčio avanso perskaičiuojama.

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

2025.12.31

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinė GAV dalis, proc.
Už valdymą			
Valdymo mokestis*	5.000 Eur/mėn, kol GAV neviršija 3.000.000 Eur, viršijus -	301 220	1,69
Sėkmės mokestis	20 proc.	484 600	2,72
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	61 489	0,34
Audito išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	5 300	0,03
Buhalterinių paslaugų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	11 150	0,06
Konsultavimo ir teisininkų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	55 855	0,31
NT mokesčio sąnaudos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	5 292	0,03
Mokesčiai notaramams	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	-	-
Mokesčiai ir rinkliavos Registrų centrui	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	16 646	0,09
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma**		941 552	5,27
Visų išlaidų suma		941 552	5,27

* 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.

24. Poataskaitiniai įvykiai

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

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)