

**SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ  
BENDROVĖ AB „TEWOX“**

2022 METŲ AUDITUOTOS KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS,  
PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS  
STANDARTUS, PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

## Turinys

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Nepriklausomo auditoriaus išvada.....                                   | 3  |
| Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita.....                         | 8  |
| Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita..... | 10 |
| Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita.....                  | 11 |
| Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita.....                             | 12 |
| Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas.....                           | 13 |
| 1. Bendroji informacija.....                                            | 13 |
| 2. Apskaitos politika.....                                              | 14 |
| 3. Pastabos.....                                                        | 33 |
| 3.1. Turto įsigijimai.....                                              | 33 |
| 3.2. Naudojimo teise valdomas turtas.....                               | 35 |
| 3.3. Investicinis turtas.....                                           | 36 |
| 3.4. Kitas ilgalaikis turtas.....                                       | 40 |
| 3.5. Išvestinės finansinės priemonės.....                               | 41 |
| 3.6. Kitas trumpalaikis turtas.....                                     | 41 |
| 3.7. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai.....                            | 41 |
| 3.8. Prekybos gautinos sumos.....                                       | 42 |
| 3.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai.....                                | 43 |
| 3.10. Nuosavas kapitalas.....                                           | 43 |
| 3.11. Paskolos.....                                                     | 44 |
| 3.12. Nuomos įsipareigojimai.....                                       | 47 |
| 3.13. Sutarčių įsipareigojimai.....                                     | 48 |
| 3.14. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos.....                            | 48 |
| 3.15. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai.....                          | 48 |
| 3.16. Pajamos.....                                                      | 49 |
| 3.17. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos.....               | 49 |
| 3.18. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos.....             | 49 |
| 3.19. Komunalinės paslaugos.....                                        | 49 |
| 3.20. Administracinės išlaidos.....                                     | 49 |
| 3.21. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos.....                      | 50 |
| 3.22. Kitos sąnaudos.....                                               | 50 |
| 3.23. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos.....                       | 50 |
| 3.24. Pelno mokestis.....                                               | 50 |
| 3.25. Susijusių šalių sandoriai.....                                    | 51 |
| 3.26. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai.....             | 52 |
| 3.27. Veiklos tęstinumas.....                                           | 53 |
| 3.28. Poataskaitiniai įvykiai.....                                      | 54 |
| 2022 m. KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS.....                         | 55 |

# Nepriklausomo auditoriaus išvada

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ akcininkams

## Išvada dėl konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito

### ■ Nuomonė

Mes atlikome UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė) valdomos specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau – Grupė) konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2022 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita, ir
- konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Grupės 2022 m. gruodžio 31 d. konsoliduotąją finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotuosius pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

### ■ Pagrindas nuomonei pareikšti

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

### ■ Dalyko pabrėžimas

Atkreipiame dėmesį į 3.27 pastabą, kurioje nurodyta, kad Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršija trumpalaikį turtą 15 802 tūkst. eurų suma. Šios Grupės konsoliduotosios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu. Veiklos tęstinumo vertinimas buvo grindžiamas prielaidomis, kad 2023 m. Grupė sėkmingai išleis viešą trejų metų trukmės obligacijų emisiją už maždaug 50 000 tūkst. eurų ir neviešą dvejų metų trukmės obligacijų emisiją už maždaug 15 000 tūkst. eurų, taip pat sėkmingai refinansuos trumpalaikes paskolas už 7 605 tūkst. eurų. Todėl vadovybė padarė išvadą, kad nėra reikšmingų neapibrėžtumų, susijusių su Grupės gebėjimu tęsti veiklą. Atkreipiame dėmesį į konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.27 pastabą, kurioje išsamiau paaiškinta, kaip buvo priimtas šis sprendimas. Dėl šio dalyko savo nuomonės nemodifikuojame.

## ■ Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie, mūsų profesiniu sprendimu, buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Šie dalykai buvo nagrinėjami atsižvelgiant į konsoliduotųjų finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir mūsų nuomonę, pareikštą dėl šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, todėl atskiros nuomonės apie šiuos dalykus nepateikiame. Kiekvienas audito dalykas ir mūsų atsakas į jį yra aprašytas toliau.

### Investicinio turto vertinimas

Žr. finansinių ataskaitų 2.14 pastabą dėl investicinio turto apskaitos politikos ir 3.3 pastabą dėl atskleidimų.

| Pagrindinis audito dalykas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kaip dalykas buvo sprendžiamas audito metu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vienas pagrindinių Grupės turto straipsnių yra investicinio turto tikroji vertė, kuri 2022 m. gruodžio 31 d. lygi 69 004 tūkst. eurų (2021 m. gruodžio 31 d. – 27 537 tūkst. eurų). Investicinio turto tikrąją vertę nustato Valdymo įmonės pasitelkti išorės vertinimo ekspertai, ji paprastai yra nustatoma remiantis diskontuotų pinigų srautų metodu bei palyginamųjų sandorių metodu.</p> <p>Taikant pirmiau minėtus vertinimo metodus reikia priimti reikšmingus sprendimus, įskaitant, bet neapsiribojant, diskonto normomis, prielaidomis dėl būsimų pinigų srautų, amžinojo augimo norma bei palyginamųjų sandorių nustatymu.</p> <p>Dėl minimų sumų dydžio bei sprendimų, reikalingų investicinio turto įvertinimui, reikšmingumo, nustatėme, jog ši sritis yra pagrindinis audito dalykas.</p> | <p>Be kitų, mes atlikome tokias procedūras:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- įgijome supratimą apie Grupės investicinio turto tikrosios vertės vertinimo procesą, ir patikrinome pasirinktų pagrindinių vidaus kontrolių sukūrimą ir įgyvendinimą;</li> <li>- įvertinome Valdymo įmonės pasitelktų išorės vertintojų patirtį, profesinę kvalifikaciją ir objektyvumą;</li> <li>- padedant mūsų vertinimo specialistui: <ul style="list-style-type: none"> <li>o peržiūrėjome sutarčių su nuomininkais imtį ir įvertinome išorės vertintojų naudotų vertinimo metodų ir modelių tinkamumą palyginant juos su įprastai panašaus turto vertinimuose naudojamomis metodologijomis ir susijusių finansinės atskaitomybės standartų reikalavimais;</li> <li>o patikrinome pagrindinių prielaidų, kurias išorės vertintojai taikė naudodami vertinimo metodus, pagrįstumą palyginant pagrindines įvestis, tokias kaip vieta, plotas, nuomos mokesčiai, naudotas apskaičiuojant diskontuotus pinigų srautus, su mūsų žiniomis apie esamą specialios paskirties bendrovių veiklą, susijusias sutartis su nuomininkais ir išoriniais rinkos duomenimis ir mūsų rinkos žiniomis;</li> <li>o palyginome pirmiau nurodytuose vertinimuose naudojamus prognozuojamus augimo koeficientus, diskonto normą ir kapitalizavimo normą su esamais išoriniais rinkos duomenimis ir atlikome retrospektyvią ankstesnių metų biudžetų sudarymo tikslumo peržiūrą;</li> <li>o įvertinome turto vertinime naudotų diskontuotų pinigų srautų modelių matematinį tikslumą ir vientisumą;</li> <li>o įvertinome pasirinktų palyginamųjų sandorių tinkamumą, pataisų prielaidų tinkamumą.</li> </ul> </li> <li>- įvertinome finansinių ataskaitų atskleidimų, susijusių su investicinio turto tikrosios vertės nustatymu, išsamumą.</li> </ul> |

## ■ Kita informacija

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

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

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

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

- Grupės konsoliduotajame metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Grupės konsoliduotasis metinis pranešimas buvo parengtas laikantis Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

## ■ Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kurios parodo tikrą ir teisingą vaizdą, parengimą ir teisingą pateikimą pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškreipimų dėl apgaulės ar klaidos.

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

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo procesą.

## ■ Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšminga iškraipyma, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

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

- Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, planuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klaidojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Įgyjame supratimą apie su auditu susijusias vidaus kontroles tam, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarome išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados yra pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų apie įmonių finansinę informaciją ar verslo veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Mes atsakome tik už mūsų pareikštą audito nuomonę.

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

Taip pat pateikiame už valdymą atsakingiems asmenims patvirtinimą, kad laikėmės atitinkamų etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, ir juos informuojame apie visus santykius ir kitus dalykus, kurie galėtų būti pagrįstai vertinami, kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskiriame tuos dalykus, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą ir kurie laikomi pagrindiniais audito dalykais. Tokius dalykus apibūdiname auditoriaus išvadoje, jeigu pagal įstatymą arba teisės aktą nedraudžiama viešai atskleisti tokio dalyko arba, jeigu, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje, nes galima pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokios pateikimo pasekmės persvers visuomenės gaunamą naudą.

## ■ Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Valdymo įmonės akcininkų sprendimu 2021 m. spalio 19 d. pasirašyta sutartimi buvome pirmą kartą paskirti atlikti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą už 2021 m. Mūsų paskyrimas atlikti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą atnaujinamas kas trejus metus ir bendras nepertraukiamas paskyrimo laikotarpis yra 2 metai.

Patvirtiname, kad skyriuje „Nuomonė“ pareikšta mūsų nuomonė atitinka konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito ataskaitą, kurią kartu su šia auditoriaus išvada pateikėme Grupei ir jos Audito komitetui.

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis ir įsitikinimu, Grupei suteiktos paslaugos atitinka taikomų įstatymų ir teisės aktų reikalavimus bei neapima Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalyje nurodytų ne audito paslaugų.

Per audito vykdymo laikotarpį nesuteikėme kitų nei atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito paslaugų.

„KPMG Baltics“, UAB, vardu

Toma Jensen  
Partnerė pp  
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika  
2023 m. gegužės 4 d.

*Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada, esanti šio dokumento 3–7 puslapiuose.*

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

#### Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita

|                                   | <u>Pastabos</u> | <u>2022 m.<br/>gruodžio 31 d.</u> | <u>2021 m.<br/>gruodžio 31 d.</u> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>TURTAS</b>                     |                 |                                   |                                   |
| <b>Ilgalaikis turtas</b>          |                 |                                   |                                   |
| Naudojimo teise valdomas turtas   | 3.2.            | 930 406                           | 165 923                           |
| Investicinis turtas               | 3.3.            | 69 004 293                        | 27 537 000                        |
| Kitas ilgalaikis turtas           | 3.4.            | 661 294                           | 5 250 000                         |
| Išvestinės finansinės priemonės   | 3.5.            | 514 507                           | -                                 |
| <b>Iš viso ilgalaikio turto</b>   |                 | <b>71 110 500</b>                 | <b>32 952 923</b>                 |
| <b>Trumpalaikis turtas</b>        |                 |                                   |                                   |
| Kitas trumpalaikis turtas         | 3.6.            | 49 346                            | 36 409                            |
| Sutarčių turtas                   | 3.7.            | 237 346                           | 144 040                           |
| Prekybos gautinos sumos           | 3.8.            | 101 018                           | 66 532                            |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai    | 3.9.            | 3 577 277                         | 1 560 144                         |
| <b>Iš viso trumpalaikio turto</b> |                 | <b>3 964 987</b>                  | <b>1 807 125</b>                  |
| <b>IŠ VISO TURTO</b>              |                 | <b>75 075 487</b>                 | <b>34 760 048</b>                 |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

#### Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė  
 Efim Hiterer  
 Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita (tęsinys)**

|                                                   | <b>Pastabos</b> | <b>2022 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2021 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>      |                 |                                   |                                   |
| <b>Nuosavas kapitalas</b>                         |                 |                                   |                                   |
| Kapitalas                                         | 3.10.           | 31 430 000                        | 23 475 000                        |
| Valiutų perkainojimo rezervai                     | 3.10.           | 19 918                            | -                                 |
| Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)              |                 | 1 686 326                         | 354 300                           |
| <b>Iš viso nuosavo kapitalo</b>                   |                 | <b>33 136 244</b>                 | <b>23 829 300</b>                 |
| <b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>                |                 |                                   |                                   |
| Gautos paskolos                                   | 3.11.           | 20 768 412                        | 9 101 053                         |
| Nuomos įsipareigojimai                            | 3.12.           | 937 226                           | 166 030                           |
| Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai                | 3.24.           | 347 635                           | 329 455                           |
| Sutarčių įsipareigojimai                          | 3.13.           | 118 677                           | 14 313                            |
| <b>Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų</b>          |                 | <b>22 171 950</b>                 | <b>9 610 851</b>                  |
| <b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>              |                 |                                   |                                   |
| Prekybos ir kitos mokėtinos sumos                 | 3.14.           | 903 944                           | 530 375                           |
| Sutarčių įsipareigojimai                          | 3.13.           | 26 406                            | 8 911                             |
| Pelno mokesčio įsipareigojimai                    | 3.24.           | 22 186                            | 13 929                            |
| Gautos paskolos                                   | 3.11.           | 18 798 341                        | 751 994                           |
| Nuomos įsipareigojimai                            | 3.12.           | 701                               | 28                                |
| Išmokų darbuotojams įsipareigojimai               | 3.15.           | 15 715                            | 14 660                            |
| <b>Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų</b>        |                 | <b>19 767 293</b>                 | <b>1 319 897</b>                  |
| <b>IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ</b>                     |                 | <b>41 939 243</b>                 | <b>10 930 748</b>                 |
| <b>IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ</b> |                 | <b>75 075 487</b>                 | <b>34 760 048</b>                 |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

**Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

*Vilma Tvaronavičienė*  
*Efim Hiterer*  
*Tadas Pranckevičius*

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita**

|                                                                                                     | <b>Pastabos</b> | <b>2022 m.</b>   | <b>2021 m.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Pajamos                                                                                             | 3.16.           | 4 280 483        | 383 125        |
| Pelnas dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo                                          | 3.3.            | 142 351          | 795 999        |
| Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių sąnaudos                                                      | 3.17.           | (204 050)        | (16 498)       |
| Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos                                                    | 3.18.           | (345 852)        | (53 756)       |
| Komunalinės paslaugos                                                                               | 3.19.           | (41 988)         | (5 925)        |
| Administracinės sąnaudos                                                                            | 3.20.           | (1 230 868)      | (261 121)      |
| Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos                                                             | 3.21.           | (136 769)        | (32 788)       |
| Kitos sąnaudos                                                                                      | 3.22.           | (185 448)        | (31 050)       |
| <b>Veiklos pelnas</b>                                                                               |                 | <b>2 277 859</b> | <b>777 986</b> |
| Finansinės sąnaudos                                                                                 | 3.23.           | (1 192 877)      | (58 549)       |
| Finansinės pajamos                                                                                  | 3.23.           | 517 655          | -              |
| <b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>                                                                   |                 | <b>1 602 637</b> | <b>719 437</b> |
| Pelno mokestis                                                                                      | 3.24.           | (270 611)        | (365 137)      |
| <b>Grynasis pelnas (nuostoliai)</b>                                                                 |                 | <b>1 332 026</b> | <b>354 300</b> |
| <b>Kitos bendrosios pajamos</b>                                                                     |                 |                  |                |
| <b>Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius:</b>               |                 |                  |                |
| Valiutų kursų skirtumai perskaičiuojant veiklą užsienyje                                            |                 | 19 918           | -              |
| <b>Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius, grynąja verte</b> |                 | <b>19 918</b>    | <b>-</b>       |
| <b>Iš viso bendrosios pajamos</b>                                                                   |                 | <b>1 351 944</b> | <b>354 300</b> |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

**Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė  
 Efim Hiterer  
 Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita**

|                                       | <b>Apmokėtas<br/>įstatinis<br/>kapitalas</b> | <b>Valiutų<br/>perkainojimo<br/>rezervas</b> | <b>Nepaskirstytasis pelnas</b> | <b>Iš viso</b>    |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Likutis 2021 m. balandžio 6 d.</b> | -                                            | -                                            | -                              | -                 |
| Grynasis pelnas                       | -                                            | -                                            | 354 300                        | <b>354 300</b>    |
| Kitos bendrosios pajamos              | -                                            | -                                            | -                              | -                 |
| <b>Viso bendrųjų pajamų</b>           | -                                            | -                                            | <b>354 300</b>                 | <b>354 300</b>    |
| Išleistos akcijos                     | 23 475 000                                   | -                                            | -                              | <b>23 475 000</b> |
| <b>Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>23 475 000</b>                            | -                                            | <b>354 300</b>                 | <b>23 829 300</b> |
| <b>Likutis 2022 m. sausio 1 d.</b>    | <b>23 475 000</b>                            | -                                            | <b>354 300</b>                 | <b>23 829 300</b> |
| Grynasis pelnas                       | -                                            | -                                            | 1 332 026                      | <b>1 332 026</b>  |
| Kitos bendrosios pajamos              | -                                            | 19 918                                       | -                              | <b>19 918</b>     |
| <b>Viso bendrųjų pajamų</b>           | -                                            | <b>19 918</b>                                | <b>1 332 026</b>               | <b>1 351 944</b>  |
| Išleistos akcijos                     | 7 955 000                                    | -                                            | -                              | <b>7 955 000</b>  |
| <b>Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>31 430 000</b>                            | <b>19 918</b>                                | <b>1 686 326</b>               | <b>33 136 244</b> |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

**Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Būhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

*Vilma Tvaronavičienė*  
*Efim Hiterer*  
*Tadas Pranckevičius*

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

#### Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita

|                                                                                 | Pastabos     | 2022 m.             | 2021 m.             |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>                                               |              | <b>1 602 637</b>    | <b>719 437</b>      |
| <b>Koregavimai:</b>                                                             |              |                     |                     |
| Finansinės pajamos                                                              | 3.7., 3.23.  | (517 655)           | -                   |
| Finansinės išlaidos                                                             | 3.11., 3.23. | 1 192 877           | 58 549              |
| Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas                                     | 3.2, 3.22    | 12 570              | 287                 |
| Pelnas iš dukterinės įmonės įsigijimo                                           | 3.16.        | (3 709)             | -                   |
| Investicinio turto tikrosios vertės (padidėjimas) / sumažėjimas                 | 3.3.         | (142 351)           | (795 999)           |
| <b>Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą</b>               |              | <b>2 144 369</b>    | <b>(17 726)</b>     |
| Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)                       | 3.6., 3.8.   | 172 736             | 116 139             |
| Sutarčių turto sumažėjimas / (padidėjimas)                                      | 3.7.         | (36 934)            | (144 040)           |
| Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)                      | 3.14.        | 126 223             | 237 591             |
| Sutarčių įsipareigojimų padidėjimas / (sumažėjimas)                             | 3.7.         | (20 516)            | -                   |
| <b>Grynieji pinigai gauti iš veiklos</b>                                        |              | <b>2 385 878</b>    | <b>191 964</b>      |
| Sumokėtas pelno mokestis                                                        |              | (232 343)           | (35 851)            |
| <b>Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos</b>                                  |              | <b>2 153 535</b>    | <b>156 113</b>      |
| Investicinio turto įsigijimas                                                   | 3.3.         | (9 407 798)         | (3 285 022)         |
| Dukterinės įmonės įsigijimas                                                    | 3.1.         | (4 024 676)         | (10 198 915)        |
| Sumokėti avansai už įsigyjamas dukterines įmones                                | 3.4.         | -                   | (5 250 000)         |
| <b>Grynieji pinigai iš investicinės veiklos</b>                                 |              | <b>(13 432 474)</b> | <b>(18 733 937)</b> |
| Sumokėtos palūkanos                                                             | 3.11.        | (656 023)           | (453 882)           |
| Grąžintos paskolos                                                              | 3.11.        | (7 333 658)         | (4 560 810)         |
| Gautos paskolos                                                                 | 3.11.        | 14 099 683          | 1 691 630           |
| Kitos finansinės išlaidos                                                       | 3.23.        | (415 955)           | (11 830)            |
| Išleistos akcijos                                                               | 3.10.        | 7 955 000           | 23 475 000          |
| Nuomos įsipareigojimų apmokėjimas                                               | 3.12.        | (65 595)            | (2 140)             |
| Pervedimai į deponuotą banko sąskaitą                                           | 3.4., 3.9.   | (351 492)           | -                   |
| <b>Grynieji pinigai iš finansinės veiklos</b>                                   |              | <b>13 231 960</b>   | <b>20 137 968</b>   |
| <b>Grynasis gryųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)</b> |              | <b>1 953 021</b>    | <b>1 560 144</b>    |
| <b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pradžioje</b>                            |              | <b>1 560 144</b>    | -                   |
| Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis                                        |              | 64 112              | -                   |
| <b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pabaigoje</b>                            |              | <b>3 577 277</b>    | <b>1 560 144</b>    |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

#### Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė  
 Efim Hiterer  
 Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

## Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

### 1. Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – „Bendrovė“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančius NT objektus Baltijos jūros regiono šalyse – Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje. Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 d. yra lygus 31 430 000 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. – 23 475 000 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas yra padalintas į 31 430 000 vnt. paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų (2021 m. – 23 475 000), kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Bendrovė savų akcijų neturi.

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

| Įmonė                                     | Šalis | Įsigijimo data | Nuosavybės dalis | Akcijų kiekis | Nominalioji vertė, Eur |
|-------------------------------------------|-------|----------------|------------------|---------------|------------------------|
| UAB „Janonio 27“                          | LT    | 2021-06-18     | 100%             | 1 226 500     | 1,00                   |
| UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ | LT    | 2021-08-26     | 100%             | 1 356 000     | 1,00                   |
| SIA „Gronvest“                            | LV    | 2021-10-25     | 100%             | 2 800         | 1,00                   |
| UAB „SMI Alytus“                          | LT    | 2021-10-27     | 100%             | 18 500        | 2,90                   |
| UAB „BFIII Kaunas“                        | LT    | 2021-11-23     | 100%             | 3 955         | 144,81                 |
| UAB „Kuršėnų turtas“                      | LT    | 2022-01-31     | 100%             | 1 108 000     | 1,00                   |
| „Peppercorn“ 8 sp. z.o.o.                 | PL    | 2022-02-01     | 100%             | 100           | 10,68                  |
| „Reinvest Holding“ OU                     | EE    | 2022-08-31     | 100%             | 1             | 10 000,00              |
| UAB „Esulda“                              | LT    | 2022-10-20     | 100%             | 2 500         | 1,00                   |
| „Caruantil Investments“ sp. z.o.o.        | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68                  |
| „Espidatell Investments“ sp. z.o.o.       | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68                  |
| „Evoratedelle Investments“ sp. z.o.o.     | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68                  |
| „Eximendell Investments“ sp. z.o.o.       | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68                  |
| „Faroditelles Investments“ sp. z.o.o.     | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68                  |
| UAB „MD Europa“                           | LT    | 2022-12-13     | 100%             | 100           | 10,68                  |

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

| Įmonė                                     | Šalis | Įsigijimo data | Nuosavybės dalis | Akcijų kiekis | Nominalioji vertė, Eur |
|-------------------------------------------|-------|----------------|------------------|---------------|------------------------|
| UAB „Janonio 27“                          | LT    | 2021-06-18     | 100%             | 1 226 500     | 1,00                   |
| UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ | LT    | 2021-08-26     | 100%             | 1 356 000     | 1,00                   |
| SIA „Gronvest“                            | LV    | 2021-10-25     | 100%             | 2 800         | 1,00                   |
| UAB „SMI Alytus“                          | LT    | 2021-10-27     | 100%             | 18 500        | 2,90                   |
| UAB „BFIII Kaunas“                        | LT    | 2021-11-23     | 100%             | 3 955         | 144,81                 |

Dukterinių bendrovių veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA Gronvest ir Reinvest Holding OU. Pastarosios veiklą vykdydys Latvijoje ir Estijoje.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovės vadovybė parengė vertinimą, ar Bendrovė atitinka investicinio subjekto apibrėžimą ir jo požymius kaip tai nustatyta TFAS 10. Vadovybės vertinimu, Bendrovė neatitinka investicinio subjekto apibrėžimo ir savybių, nes, pirma, Bendrovė ne tik teikia investicijų valdymo paslaugas, bet ir Bendrovės valdytojas aktyviai dalyvauja kasdienėje Bendrovės veikloje. Bendrovės valdytojas yra atsakingas už derybas su nuomininkais ir sutarčių pasirašymą. Be to, yra daugiau valdymo įmonės darbuotojų, kurie yra atsakingi už priežiūros darbus, tokius kaip teritorijų valymas, vamzdžių remontas ir kt. Antra, Bendrovė neturi pasitraukimo strategijos ir yra skirta veikti kaip pinigų srautus generuojanti bendrovė.

Atitinkamai, atsižvelgiant į aukščiau, Bendrovė įvertino dukterinių įmonių kontrolę ir parengė konsoliduotąsias finansines ataskaitas, kad Bendrovės ir jos dukterinių įmonių turtas, įsipareigojimai, nuosavas kapitalas, išlaidos, pinigų srautai būtų pateikti kaip vieno ekonominio vieneto (toliau - Grupė).

2022 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 4 darbuotojus (2021 m. gruodžio 31 d. – 3 darbuotojus).

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „Lords LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VĮK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VĮK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymą, licenciją, Nr. 1.

Bendrovės depozitoriumas yra AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, esantis adresu Konstitucijos pr. 20A, 03502, Vilnius, Lietuva.

Bendrovės auditą atlieka UAB „KPMG Baltics“, įmonės kodas 111494971, buveinės adresas Lvivo g. 101, 08104, Vilnius, veikianti pagal Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimą Nr. 001446.

Finansiniai Grupės metai sutampa su kalendoriniais metais, išskyrus pirmuosius veiklos metus, kurie trunka nuo 2021 m. balandžio 6 d. iki 2021 m. gruodžio 31 d.

Remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Grupė paruošė metines finansines ataskaitas ir jos turi būti patvirtintos per Valdybos narių susirinkimą. Valdybos nariai turi teisę patvirtinti arba nepatvirtinti bei reikalauti parengti naujas finansines ataskaitas.

## **2. Apskaitos politika**

Toliau yra išdėstyti svarbiausi apskaitos principai, kuriais Grupė vadovavosi rengiant šias finansines ataskaitas.

### **2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai**

Valdymo įmonė, tvarkydama Bendrovės buhalterinę apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas, vadovaujasi Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais tarptautiniuose finansinės apskaitos standartuose (TFAS) priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), ir kitais teisės aktais.

Bendrovės apskaita tvarkoma atskirai nuo Valdymo įmonės pagal patvirtintą sąskaitų planą. Bendrovė valdoma laikantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo (KIS)).

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu ir prielaida, kad Grupė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis istorine įsigijimo savikaina, pakoreguota investicinio turto, vertinamo tikrąja verte per pelną arba nuostolį, perkainojimą.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Visos sumos šioje finansinėje atskaitomybėje yra pateikiamos eurai. Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų Lietuvos Banko valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo finansinės būklės ataskaitos dieną yra apskaitomi pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

## **2.2. Grynųjų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimas**

Bendrovės gryųjų aktyvų vertė skaičiuojama kaip skirtumas tarp Bendrovę sudarančio turto vertės ir Bendrovės įsipareigojimų. Bendrovės GAV skaičiavimo principai pateikti Bendrovės prospekte ir įstatuose. Bendrovės GAV nustatomas paskutinė kalendorinio metų ketvirčio kalendorinė diena. Platinimo periodų metu Bendrovės GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, einančio prieš tą kalendorinį mėnesį, kurį yra priimtas sprendimas didinti įstatinį kapitalą, paskutinę kalendorinę dieną. Išperkant akcijas, GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, kurį vykdomas akcijų išpirkimas, paskutinę kalendorinę dieną.

Skaičiuojant GAV, Bendrovė nėra konsoliduojama su jai priklausančiomis įmonėmis. GAV skaičiavimuose Bendrovės turimi nuosavybės vertybiniai popieriai vertinami tikrąja verte pagal nepriklausomų vertintojų vertinimą, todėl GAV gali skirtis nuo šiose finansinėse ataskaitose pateikto nuosavo kapitalo priskirtino Bendrovės akcininkams.

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijų vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu.

Bendrovės gryųjų aktyvų (GAV) ir akcijų vertės skaičiuojamos eurai.

## **2.3. Konsolidavimo principai**

Konsoliduotoji finansinė atskaitomybė apima Bendrovės ir jos kontroliuojamų subjektų (dukterinių įmonių) finansinę atskaitomybę, sudarytą iki kiekvienų metų gruodžio 31 d. Laikoma, kad Bendrovė turi kontrolę, kai:

- Turi galią valdyti investuojamąjį asmenį;
- Turi teisę į kintamą grąžą iš įsitraukimo į investiciją; ir
- Turi galią paveikti investicijų grąžą.

Bendrovė iš naujo įvertina, ar ji kontroliuoja investicinį subjektą, jei faktai ir aplinkybės rodo, kad pasikeičia vienas ar daugiau iš trijų aukščiau išvardytų kontrolės elementų.

Kai Bendrovė turi mažiau nei daugumą investuotojo balsavimo teisių, laikoma, kad ji turi galią investiciniam subjektui, kai balsavimo teisių pakanka, kad ji galėtų vienašališkai paveikti atitinkamą investicinio objekto veiklą. Bendrovė atsižvelgia į visus svarbius faktus ir aplinkybes, vertindama, ar Bendrovės balsavimo teisių investiciniame subjekte pakanka, kad suteiktų jai galią, įskaitant:

- Bendrovės turimų balsavimo teisių dydis, palyginti su kitų balsų savininkų turimų akcijų dydžiu ir pasiskirstymu;
- Galimos balsavimo teisės, kurias turi Bendrovė, kiti balsų turėtojai ar kitos šalys;
- Teisės, kylančios iš kitų sutarčių; ir
- Bet kokie papildomi faktai ir aplinkybės, rodantys, kad Bendrovė šiuo metu turi arba neturi galimybių vadovauti atitinkamai veiklai tuo metu, kai reikia priimti sprendimus, įskaitant balsavimo modelius ankstesniuose akcininkų susirinkimuose.

Dukterinės įmonės konsolidavimas prasideda, kai Bendrovė įgyja dukterinės įmonės kontrolę, ir baigiasi, kai Bendrovė praranda dukterinės įmonės kontrolę. Per metus įsigytų ar perleistų dukterinių įmonių rezultatai yra įtraukiami į pelną arba nuostolius nuo tos dienos, kai Bendrovė įgyja kontrolę, iki tos dienos, kai Bendrovė nustoja kontroliuoti dukterinę įmonę.

Pelnas arba nuostoliai ir kiekvienas kitų bendrųjų pajamų komponentas priskiriami Bendrovės savininkams ir mažumos dalims.

Prireikus, dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra koreguojamos, kad naudojama apskaitos politika atitiktų Grupės apskaitos politiką.

Visas Grupės turtas ir įsipareigojimai, nuosavybė, pajamos, išlaidos ir pinigų srautai, susiję su sandoriais tarp Grupės narių, yra eliminuojami konsoliduojant.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Kai Grupė praranda dukterinės įmonės kontrolę, pelnas ar nuostoliai iš perleidimo, pripažinto pelne arba nuostoliuose, yra apskaičiuojami kaip skirtumas tarp (i) gauto atlygio tikrosios vertės ir Bendrovei priklausančios įmonės dalies po sandorio įvykdymo ir (ii) ankstesnės turto (įskaitant prestižą) apskaitinės vertės, atėmus dukterinės įmonės įsipareigojimus ir mažumos dalis. Visos sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, susijusios su dukterine įmone, apskaitomos taip, tarsi Grupė būtų tiesiogiai perleidusi susijusį dukterinės įmonės turtą ar įsipareigojimus (t. y. perklasifikuota į pelną ar nuostolius arba pervesta į kitą nuosavybės kategoriją, kaip reikalaujama / leidžiama pagal taikomus TFAS standartus). Bet kurios investicijos, išlaikytos buvusioje dukterinėje įmonėje po dukterinės įmonės nuosavybės perleidimo, yra apskaitomos tikrąja verte pirminio pripažinimo metu pagal 9-ąją TFAS „Finansinės priemonės“, arba įsigijimo savikaina į asocijuotą įmonę.

## 2.4. Turto įsigijimai

Kai turtas įsigijamas per dukterinių įmonių įsigijimus ar kitu būdu, vadovybė atsižvelgia į įsigijamos įmonės turto ir veiklos esmę, nustatydama, ar įsigijimas turtas ar verslas kaip visuma. Vadovybės vertinimas pateiktas 2.22 pastaboje. Jeigu tokie įsigijimai nėra laikomi verslo įsigijimu, jie nelaikomi verslo jungimais. Atitinkamai, dukterinių įmonių įsigijimo kaštai ar turto ir įsipareigojimų įsigijimo savikaina paskirstoma tarp įsigijamos dukterinės įmonės turto ir įsipareigojimų, remiantis jų santykinėmis vertėmis įsigijimo dieną.

## 2.5. Finansinės rizikos valdymas

Grupė yra veikiami rinkos, kredito, likvidumo, užsienio valiutos ir kapitalo valdymo rizikų. Šios rizikos valdomos vadovaujantis geriausios praktikos principais. Vadovybė nuolat stebi šias rizikas, siekdama finansavimo ir apsidraudimo strategijų tinkamumo.

### Rinkos rizika

Rinkos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos kainų pokyčių. Rinkos riziką sudaro trys rizikos rūšys: palūkanų normos rizika, valiutos rizika ir kita kainos rizika, tokia kaip akcijų kainos rizika ir biržos prekių rizika. Finansinės priemonės, kurias veikia rinkos rizika, yra paskolos bei išvestinės finansinės priemonės. Grupė nėra veikiami kainų rizikos.

Toliau aprašoma kiekviena rinkos rizika ir jos įtaka Grupės rezultatams.

### Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Grupės rizika dėl rinkos palūkanų normų pokyčių pirmiausia yra susijusi su ilgalaikiais Grupės įsipareigojimais su kintamomis palūkanų normomis.

Palūkanų normos rizika gali būti susijusi su kintama EURIBOR palūkanų norma, kuriai kintant, padidėtų arba sumažėtų Grupės gautinos ir/ar mokėtinos sumos.

Grupės paskolos yra su kintama palūkanų norma, kuri susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką. Grupė turi finansinių įsipareigojimų su kintama palūkanų norma, kaip nurodyta žemiau:

|                             | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Finansinis turtas           | -                      | -                      |
| Finansiniai įsipareigojimai | (39 566 753)           | (9 853 047)            |
|                             | <b>(39 566 753)</b>    | <b>(9 853 047)</b>     |

Keičiantis EURIBOR palūkanų normai vienu procentiniu punktu, Grupės rezultatas keistųsi, kaip nurodyta žemiau:

|                        | Padidėjus 2,5% | Sumažėjus 2,5% | Padidėjus 1% | Sumažėjus 1% |
|------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| 2021 m. gruodžio 31 d. | (246 326)      | 246 326        | (98 530)     | 98 530       |
| 2022 m. gruodžio 31 d. | (989 169)      | 989 169        | (395 668)    | 395 668      |

2022 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi apsidraudimo sandorį, dėl kintamos palūkanų normos svyravimų dėl paskolos, gautos iš banko (žr. 3.5. pastabą). 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo sudariusi finansinių priemonių sandorių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Palūkanų apsidraudimo sandorio nominali vertė pateikta žemiau:

|                                               | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Palūkanų apsidraudimo sandorio nominali vertė | 8 402 758              | -                      |
|                                               | <b>8 402 758</b>       | <b>-</b>               |

EURIBOR palūkanų normai pasikeitus vienu procentiniu punktu, Grupės rezultatas pasikeistų kaip nurodyta žemiau:

|                        | Padidėjus 1% | Sumažėjus 1% |
|------------------------|--------------|--------------|
| 2021 m. gruodžio 31 d. | -            | -            |
| 2022 m. gruodžio 31 d. | 5 145        | -5 145       |

Palūkanų normos apsisikeitimo sandorio tikroji vertė pateikta 3.5 pastaboje.

### Užsienio valiutos rizika

Užsienio valiutos rizika yra rizika, kad tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl užsienio valiutų kursų pokyčių.

Grupės atsiskaitymai susiję su veikla Lenkijoje daugiausiai vykdomi vietine valiuta zlotais. Atitinkamai, egzistuoja rizika, jog keičiantis valiutos kursui, padidėtų arba sumažėtų Grupės gautinos arba mokėtinos sumos.

Tuo tarpu, Grupės atsiskaitymai susiję su veikla Lietuvoje ir Baltijos šalyse vykdomi eurai, išskyrus pavienius atvejus, kurie gali pasitaikyti, todėl reikšmingos užsienio valiutos rizikos nėra.

Grupė nebuvo sudariusi finansinių priemonių sandorių, kurių paskirtis būtų valdyti užsienio valiutos normos svyravimo riziką.

Grupės turtas ir įsipareigojimai, kuriems kyla užsienio valiutos kurso rizika, pateikti žemiau esančioje lentelėje:

|                        | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Turtas                 | 22 642 320             | -                      |
| Įsipareigojimai        | (5 587 120)            | -                      |
| <b>Grynasis turtas</b> | <b>17 055 200</b>      | <b>-</b>               |

Atitinkamai, jeigu euro ir zloto kursas pasikeistų vienu procentiniu punktu, Grupės nuosavas kapitalas keistųsi kaip nurodyta žemiau:

|                        | Padidėjus 1% | Sumažėjus 1% |
|------------------------|--------------|--------------|
| 2021 m. gruodžio 31 d. | -            | -            |
| 2022 m. gruodžio 31 d. | 732 004      | 1 243 016    |

### Kredito rizika

Kredito rizika – tai rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų pagal finansinę priemonę arba kliento sutartį ir dėl to patirs finansinių nuostolių. Grupė susiduria su kredito rizika dėl lizingo ir finansinės veiklos, įskaitant indėlius bankuose ir finansų institucijose bei išvestines finansines priemones.

Grupės kredito rizika daugiausiai susijusi su gautinomis sumomis, kurių tikėtinam kredito nuostoliui apskaičiuoti naudojamas supaprastintas modelis, kai vertinamos istorinės blogos skolos ir makroekonominiai rodikliai ir taip apskaičiuojamas tikėtinas kredito nuostolis. Gautinas sumas sudaro:

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
 (visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

#### *Gautinos sumos pagal sutartis su klientais*

Prieš sudarant nuomos sutartis, visi nuomininkai vertinami pagal Grupės nustatytus kriterijus. Kredito rizika valdoma reikalaujant, kad nuomininkai iš anksto sumokėtų nuomos mokesčių ir už suteiktas paslaugas nuomininkams. Grupės vadovybė reguliariai stebi neapmokėtas nuomininkų gautinas sumas. Vertės sumažėjimo analizė atliekama kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną, individualiai visoms nuomininkų gautinoms sumoms. Paprastai gautinos sumos yra nurašomos, jei jos pradelstos daugiau nei 181 dieną. Didžiausia kredito rizika ataskaitų sudarymo dieną yra kiekvienos finansinio turto klasės balansinė vertė. Atlikus vertės sumažėjimo analizę, buvo pripažinta 399 Eur vertės sumažėjimo suma dėl nuomininkų, pripažintų nemokiais.

#### *Finansinės priemonės ir indėliai*

Su bankais ir finansų institucijomis susijusi kredito rizika yra ribota, nes Grupė vykdo operacijas su bankais, turinčiais aukštus ilgalaikius užsienio reitingų agentūrų kredito reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.9 pastaboje. Įvertinusi aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupės vadovybė bankų bankroto tikimybę laiko artima nuliui.

#### **Likvidumo rizika**

Likvidumo rizika yra rizika, kad Grupė gali nesugebėti sugeneruoti pakankamai pinigų išteklį, kad galėtų visiškai įvykdyti savo įsipareigojimus pagal numatytus terminus, arba gali tai padaryti tik materialiai nepalankiomis sąlygomis. Grupės tikslas yra išlaikyti pakankamus likvidumo išteklius, kad būtų galima vykdyti veiklą, padengti savo finansinius įsipareigojimus ir skirti lėšų kapitalo išlaidoms ir investavimo galimybėms. Grupė tikslų siekia šiais būdais:

- Reguliarių prognozuojamų pinigų srautų rengimas, siekiant numatyti lėšų pritaikymą ir panaudojimą; ir
- Būsimo finansavimo, įskaitant naujas skolų galimybes, nustatymas.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

#### **2022 m. gruodžio 31 d.**

|                                                       | Pinigų srautai    |                   |                  |                   |                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                                       | Iš viso           | Iki 1 metų        | Per 1 - 2 metus  | Per 2 - 5 metus   | Po 5 metų        |
| Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos | 43 339 669        | 20 404 825        | 1 766 169        | 21 168 675        | -                |
| Nuomos įsipareigojimai                                | 4 610 579         | 66 794            | 66 794           | 267 174           | 4 209 818        |
| Prekybos skolos                                       | 653 187           | 653 187           | -                | -                 | -                |
| Sutarčių įsipareigojimai                              | 145 083           | 145 083           | -                | -                 | -                |
|                                                       | <b>48 748 518</b> | <b>21 269 888</b> | <b>1 832 963</b> | <b>21 435 849</b> | <b>4 209 818</b> |

#### **2021 m. gruodžio 31 d.**

|                                                       | Pinigų srautai    |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                       | Iš viso           | Iki 1 metų       | Per 1 - 2 metus  | Per 2 - 5 metus  | Po 5 metų        |
| Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos | 10 320 450        | 975 808          | 7 887 455        | 1 457 187        | -                |
| Nuomos įsipareigojimai                                | 1 175 940         | 15 342           | 15 342           | 61 366           | 1 083 890        |
| Prekybos skolos                                       | 416 513           | 416 513          | -                | -                | -                |
| Sutarčių įsipareigojimai                              | 23 224            | 23 224           | -                | -                | -                |
|                                                       | <b>11 936 126</b> | <b>1 430 887</b> | <b>7 902 796</b> | <b>1 518 553</b> | <b>1 083 890</b> |

Informacija apie Grupės pinigus banke pateikiama 3.9 pastaboje, o pagal sutartis su klientais gautinos sumos – 3.7 pastaboje.

Grupė neturi nepanaudotų kredito linijų. Informacija apie Grupės veiklos tęstinumą pateikta 3.27 pastaboje.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

## **Kapitalo valdymas**

Grupės tikslai valdant kapitalą yra užtikrinti Grupės gebėjimą tęsti savo veiklą, siekiant užtikrinti grąžą investuotojams ir naudą kitoms suinteresuotosioms šalims bei išlaikyti optimalią kapitalo struktūrą, siekiant sumažinti kapitalo sąnaudas.

Grupės kapitalo valdymo tikslais kapitalą sudaro išleistas akcinis kapitalas ir visi kiti nuosavybės rezervai, priskirtini Grupės akcininkams. Pagrindinis Grupės kapitalo valdymo tikslas yra maksimaliai padidinti vertę akcininkams.

Grupė, siekdama palaikyti kapitalo struktūrą ir užtikrinti efektyvų kapitalo valdymą, atlieka šiuos veiksmus:

- Reguliariai stebi Grupės veiklą ir nustato veiklos rezultatų paskirstymą akcininkams;
- Išleidžia naujas akcijas esamiems ar naujiems akcininkams pagal Grupės steigimo dokumentus;
- Apriboja akcijų išpirkimą pagal Grupės steigimo dokumentus.

## **2.6. Pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimo principai**

Pajamos pagal sutartis su klientais, pripažįstamos taikant 5 žingsnių modelį:

### **1 žingsnis – sutarčių su klientais identifikavimas**

Sutartimi pripažįstamas susitarimas tarp dviejų ar daugiau šalių (priklauso nuo pirkimo ar pardavimo sąlygų), kuriuo sukuriamos įgyvendintinos teisės ir vykdytinos prievolės, ir kurio šalis yra klientas. Klientas yra šalis, su Grupe sudariusi sutartį už atlygį gauti paslaugas. Sutartis su klientu, kuriai taikomas 15 TFAS, apskaitoma, kai tenkinami šie kriterijai:

- šalys sutartį patvirtino (raštu, žodžiu ar pagal kitą įprastą verslo praktiką) ir yra įsipareigojusios vykdyti savo atitinkamas prievoles;
- galima identifiкуoti kiekvienos šalies teises dėl perduotinų prekių ar paslaugų;
- galima identifiкуoti mokėjimo sąlygas, numatytas už perduotinas prekes ar paslaugas;
- sutartis yra komercinio pobūdžio;
- Bendrovė gaus atlygį, teisę į kurį įgis mainais už prekes ar paslaugas, kurios bus perduotos klientui.

### **2 žingsnis – veiklos įsipareigojimų identifikavimas**

Veiklos įsipareigojimas – sutartimi įtvirtintas pasižadėjimas teikti paslaugas. Jeigu paslaugas galima išskirti, veiklos įsipareigojimui pripažįstami atskirai. Kiekvienas veiklos įsipareigojimas identifiкуojamas vienu iš būdų:

- paslauga (ar paslaugų paketas), kuri yra atskira,
- atskirų paslaugų, kurios iš esmės yra vienodos ir perduodamos klientui pagal vienodą modelį, rinkinys.

### **3 žingsnis – sandorių kainos nustatymas**

Grupė, nustatydamą sandorio kainą, atsižvelgia į sutarties sąlygas, LR teisės aktus ir savo įprastą verslo praktiką. Sandorio kaina yra atlygio suma, teisę į kurią Grupė tikisi turėti mainais už klientui perduodamas pažadėtas paslaugas, išskyrus trečiųjų šalių vardu surinktas sumas (pavyzdžiui, tam tikrus pardavimo mokesčius). Sutartyje su klientu pažadėtas atlygis gali apimti fiksuotas sumas, kintamas sumas arba abiejų tipų sumas. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo tik fiksuotų sumų sutartis.

### **4 žingsnis – sandorių kainos priskyrimas veiklos įsipareigojimams**

Grupė, priskirdama sandorio kainą, kiekvienam veiklos įsipareigojimui priskiria tokią sandorio kainos sumą, kuri parodo atlygio sumą, į kurią Grupė tikisi turėti teisę mainais už klientui perduodamas pažadėtas paslaugas.

### **5 žingsnis – pajamų pripažinimas, kai įmonė (į)vykdo veiklos įsipareigojimus**

Grupė pripažįsta pajamas, kai įvykdo veiklos įsipareigojimą, klientui perduodama pažadėtą paslaugą. Veiklos įsipareigojimui įvykdomi per tam tikrą laikotarpį. Pripažįstama pajamų suma yra lygi sumai, kuri priskirta įvykdytam veiklos įsipareigojimui. Pajamos pripažįstamos, kai Grupė perleidžia paslaugų kontrolę.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

## Nuomos pajamos

Nuomos pajamos iš pasirašytų veiklos nuomos sutarčių yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingai nuomos galiojimo terminui. Nuolaidos ar kitokio pobūdžio skatinimai, siekiant sudaryti nuomos sutartį, yra pripažįstamos tolygiai per nuomos terminą, nepriklausomai nuo pinigų srautų. Nuomos terminas yra minimalus periodas, kurį nuomininkas privalo nuomotis išsinuomotą objektą. Į nuomos terminą yra įtraukiamas papildomas laikotarpis, kuriam yra nuomininkui suteikta galimybė pratęsti nuomos sutartį, jeigu įmonės vadovybė pagrįstai tiki, jog šia galimybe nuomininkas pasinaudos.

Sutarties nutraukimo pajamos ar kompensacijos už nuomininko padarytą žalą yra apskaitomos tuo metu, kai tikėtina, jog Grupė gaus su sandorio nutraukimu ar patirta žala susijusią ekonominę naudą.

## Komunalinių paslaugų pajamos

Klientams, kurie iš Grupės nuomojasi patalpas, Grupė užtikrina komunalinių paslaugų teikimą. Grupė pati komunalinių paslaugų neteikia, bet pasirūpina, kad paslaugos būtų suteiktos klientui, todėl Grupė veikia kaip tarpininkas. Pajamose apskaitomos tik grynosios pajamos, kurios Grupei lieka kaip komisiniai. Pajamos pripažįstamos tuo metu, kai yra suteikiama paslauga.

## 2.7. Veiklos segmentų informacija

Grupė veikia viename veiklos segmente, iš kurio pripažįsta pajamas. Grupė įsigyja, plėtoja ir nuomoja prekybos centrus. Grupė gauna pajamas iš dviejų geografinių sričių – Lietuvos ir Lenkijos.

Informacija apie Grupės pajamas ir investicinį turtą pagal skirtingus veiklos segmentus ir geografines sritis pateikta lentelėje žemiau:

|                            | Mažmeninė prekyba |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Nuomos pajamos</b>      | <b>4 280 483</b>  |
| Lietuva                    | 2 649 445         |
| Lenkija                    | 1 631 038         |
| <b>Investicinis turtas</b> | <b>69 004 293</b> |
| Lietuva                    | 47 522 922        |
| Lenkija                    | 21 481 371        |

Grupė neturi klientų, kurie sudarytų 10 % ar daugiau visų Grupės pajamų.

## 2.8. Sąnaudų pripažinimas

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Tais atvejais, kai per ataskaitinį laikotarpį padarytų išlaidų neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu, ir jos ateinančiais laikotarpiais neduos pajamų, šios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kada buvo patirtos. Sąnaudų dydis paprastai įvertinamas sumokėta arba mokėtina pinigų suma. Tais atvejais, kai numatytas ilgas atsiskaitymo laikotarpis ir palūkanos nėra išskirtos, sąnaudų dydis įvertinamas diskontuojant atsiskaitymo sumą rinkos palūkanų noma.

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

Bendrovės patiriamos valdymo mokesčio, depozitoriumo mokesčio, atlyginimo auditoriams ir turto vertintojams, apskaitos, valiutos kurso draudimo, bylinėjimosi, finansinių įstaigų, vertybinių popierių ir kitų sąskaitų tvarkymo mokesčių, užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo, priverstinio išieškojimo, valstybinių ir savivaldos mokesčių bei rinkliavų, informacijos apie Bendrovę parengimo bei pateikimo dalyviams, Bendrovės steigimo, konsultacinės, atlyginimo finansų tarpininkams išlaidos dengiamos iš Bendrovės turto. Visų šių išlaidų riba neturi viršyti 15% Bendrovės vidutinės metinės GAV.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“****Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Atskiroms išlaidų rūšims taip pat nustatyti maksimalūs išlaidų dydžiai nuo Bendrovės vidutinės metinės GAV:

| <b>Išlaidų straipsnis</b>        | <b>Maksimalus dydis</b> |
|----------------------------------|-------------------------|
| Depozitoriumo mokestis           | 0,20 %                  |
| Atlyginimas finansų tarpininkams | 1,50 %                  |

Akcininkai Valdymo įmonei ar kitam platintojui moka vienkartinį Platinimo mokestį pagal žemiau aprašytas sąlygas, kurios taikomos kiekvienam Akcininkui individualiai. Platinimo mokesčio dydis yra:

- 2,0 % nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra iki 249 999 Eur;
- 1,0 % nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra nuo 250 000 iki 499 999 Eur;
- 0,0 % nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra 500 000 Eur ir daugiau.

Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei mokamas atlyginimas už Bendrovės turto valdymą, kuris apskaičiuojamas šia tvarka:

- nuo Bendrovės veiklos pradžios iki pirmos investicijos dienos – 50 000 Eur;
- nuo pirmos investicijos dienos iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pabaigos – 1,50 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pradžios iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pabaigos – 1,00 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pradžios – 0,75 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV.

Bendrovės įstatuose numatytas sėkmės mokestis Valdymo įmonei, kuris priklauso nuo Fondo grynosios investicijų grąžos visą jo gyvavimo laikotarpį. Kai viršijamas 10 % minimalus grąžos barjeras, sėkmės mokestis į apskaitą traukiamas kaupimo principu.

Visi kiti atskaitymai Valdymo įmonei, depozitoriumui bei kitos išlaidos į apskaitą traukiami kaupimo principu.

## **2.9. Nuoma**

### **Nuoma – Grupė kaip nuomotoja**

Grupė, kaip nuomotoja, sudaro nuomos sutartis dėl tam tikro savo investicinio turto. Pagal 16 TFAS nuoma, kur Grupė yra nuomotoja, yra klasifikuojama kaip finansinė arba veiklos nuoma. Kai nuomos sąlygos perduoda iš esmės visą su nuosavybe susijusią riziką ir naudą nuomininkui, sutartis klasifikuojama kaip finansinė nuoma. Visa kita nuoma klasifikuojama kaip veiklos nuoma.

Nuomos pajamos iš veiklos nuomos yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per atitinkamos nuomos laikotarpį. Pradinės tiesioginės išlaidos, patirtos derantis dėl ilgalaikio turto nuomos ir pridėdant nuomojamą turtą, pridėdamos prie išnuomoto turto apskaitinės vertės ir pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per nuomos laikotarpį.

Iš nuomininkų mokėtinos sumos pagal finansinę nuomą pripažįstamos gautinomis sumomis.

### **Nuoma – Grupė kaip nuomininkė**

Nuoma, kai Grupė yra nuomininkė yra pripažįstama, apskaitant naudojimo teise valdomą turtą bei atitinkamą nuomos įsipareigojimą nuo to momento, kai nuomojamas turtas tampa galimas naudoti Grupės.

Naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas įsigijimo savikaina, kuri apima pirminį nuomos įsipareigojimo įvertinimą, nuomos mokėjimus padarytus prieš ar pradedant nuomotis turtą (atėmus gautas nuomos paskatas), pradinės tiesiogines sąnaudas, patirtas Grupės. Nuomos įsipareigojimai yra vertinami grynąja dabartine nuomos mokėjimų verte.

Nuomos mokėjimai yra diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą. Jeigu ši palūkanų norma negalėtų būti lengvai nustatyta, gali būti naudojama nuomininko priskaitytina skolinimosi palūkanų norma. Tai yra palūkanų norma, kurią nuomininkas turėtų mokėti už skolinius įsipareigojimus, reikalingus naudojimo teise valdomam turtui įsigyti panašioje ekonominėje aplinkoje ir panašiomis sąlygomis bei garantijomis kaip numatyta nuomos sutartyje.

**Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Grupė patiria galimą kintamų nuomos mokėjimų padidėjimą ateityje, susijusį su nuomos sutartyje numatytu indeksu, kuris nėra įtraukiamas į nuomos įsipareigojimo vertę, kol neįsigalioja. Kai nuomos mokėjimų korekcija dėl indekso pokyčio įvyksta, nuomos įsipareigojimas yra perskaičiuojamas ir pakoreguojamas, taip pat koreguojant naudojimo teise valdomo turto vertę.

Nuomos mokėjimai paskirstomi tarp nuomos įsipareigojimo dengimo ir palūkanų sąnaudų. Palūkanų sąnaudos yra pripažįstamos pelne/nuostolyje per nuomos laikotarpį išlaikant pastovią palūkanų normą likusiai nuomos įsipareigojimo sumai kiekvienu laikotarpiu.

Naudojimo teise valdomas turtas yra nudėvimas per turto nuomos laikotarpį.

## **2.10. Išmokos darbuotojams**

Trumpalaikės išmokos darbuotojams pripažįstamos sąnaudomis, kai teikiama susijusi paslauga. Anksčiau patirtos išlaidos pripažįstamos sąnaudomis lygiomis dalimis per vidutinį laikotarpį, kol tampa privaloma mokėti išmoką. Dėl išmokų sąlygų pakeitimo (sumažinimo arba padidinimo) atsiradęs pelnas ar nuostoliai pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstami iš karto.

Aktuarinis pelnas ir nuostoliai pripažįstami iš karto pelno (nuostolių) ataskaitos veiklos sąnaudose ir pardavimo savikainoje.

## **2.11. Pelno mokestis**

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtajį pelno mokestį. Pelno mokestis skaičiuojamas pagal Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymų reikalavimus.

### *Lietuva*

Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMĮ), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMĮ, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu įmonė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai įmonė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Perkeliamų atskaitomų mokestinių nuostolių suma negali būti didesnė kaip 70 proc. atskaitinių metų apmokestinamojo pelno sumos.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtas mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiu, kuriuo bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos dieną.

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek Bendrovės vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

### *Latvija*

Latvijos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 20 proc.

Vadovaujantis Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatymu, apmokestinimo laikotarpis yra vienas mėnuo, o atskaitinio laikotarpio pelno mokestis yra numatomas mokėtinas pelno mokestis apskaičiuotas nuo atskaitinio laikotarpio apmokestinamųjų pajamų, taikant atskaitinį laikotarpį priimtus arba iš esmės priimtus mokesčių tarifus, ir pelno mokesčio, mokėtino už ankstesnius laikotarpius, koregavimai. Pelno mokestis skaičiuojamas nuo:

- paskirstytojo pelno (apskaičiuotų dividendų, dividendams lygiaverčių mokėjimų, sąlyginių dividendų); ir

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

- sąlyginio paskirstytojo pelno (išlaidų, nesusijusių su ekonomine veikla, abejotinų skolų atidėjinių, tam tikras normas viršijančių palūkanų mokėjimų, paskolų susijusioms šalims, tam tikrų pajamų sumažėjimų arba tam tikras normas viršijančių išlaidų, kurios patiriamos sudarant sandorius kitomis nei rinkos kainomis, kurios turėtų būti nustatomos pagal Latvijos Respublikos ministrų kabineto nustatytą metodiką, kitų išmokų numatytų Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatyme).

Pagal Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatymą atidėtųjų mokesčių turtas ar įsipareigojimai nepripažįstami, nes įstatymo taisyklės panaikina visus laikinuosius skirtumus tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės.

#### *Lenkija*

Lenkijoje veikiančioms įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 19 proc.

#### *Estija*

Estijoje veikiančioms įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 20 proc.

### **2.12. Skolinimosi išlaidos**

Skolinimosi išlaidos, kurios yra tiesiogiai priskirtinos turto, kurio paruošimas numatomam naudojimui ar pardavimui ilgai trunka, įsigijimui, statybai ar gamybai, yra įtraukiami į turto savikainą iki to momento, kol toks turtas yra iš esmės paruošiamas numatomam naudojimui ar pardavimui. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. nebuvo kapitalizuotų skolinimosi išlaidų.

Investicinės pajamos, uždirbtos laikinai investavus konkrečią pasiskolintą sumą, kuri dar nepanaudota tokiam turtui, yra atimamos iš leidžiamų kapitalizuoti skolinimosi išlaidų.

Visos kitos skolinimosi išlaidos yra įtraukiamos į to laikotarpio pelną (nuostolius), kai patiriamos.

### **2.13. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos**

Grupės finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos apima palūkanų pajamas, palūkanų sąnaudas, įsipareigojimo mokesťį ir užsienio valiutos kurso pasikeitimo teigiamą arba neigiamą įtaką finansiniam turtui ir finansiniams įsipareigojimams, paskolų administravimo sąnaudas.

Palūkanų pajamos arba sąnaudos pripažįstamos efektyvios palūkanų normos metodu. Efektyvi palūkanų norma yra norma, kuri tiksliai diskontuoja numatomus būsimus grynųjų pinigų mokėjimus per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką iki finansinio turto balansinės vertės arba finansinio įsipareigojimo amortizuota savikaina.

Užsienio valiutos kurso pasikeitimo teigiama arba neigiama įtaka finansiniam turtui ir finansiniams įsipareigojimams apskaitoma grynąja verte kaip finansinės veiklos pajamos arba kaip finansinės veiklos sąnaudos, priklausomai nuo to, ar užsienio valiutos kurso pasikeitimai sudaro grynąjį pelną ar grynąjį nuostolį.

### **2.14. Investicinis turtas**

Grupės investicinį turtą sudaro komercinės paskirties pastatai ir žemė.

Investicinis turtas yra turtas laikomas uždirbti pajamoms iš nuomos ir (arba) iš turto vertės padidėjimo. Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu yra apskaitomas įsigijimo savikaina įtraukiant sandorio išlaidas. Vėliau, po pirminio pripažinimo, investicinis turtas yra vertinamas tikrąja verte nepriklausomo turto vertintojo. Pelnas ar nuostoliai, susidarantys iš tikrosios vertės pasikeitimo, yra įtraukiami į to laikotarpio, kada jie atsiranda, pelną (nuostolius).

Savikainą sudaro išlaidos, kurios yra tiesiogiai susijusios su investicinio turto įsigijimu. Pasigaminto turto savikainą sudaro medžiagų savikaina, tiesioginės darbo sąnaudos ir kitos sąnaudos, tiesiogiai susijusios su investicinio turto parengimu naudojimui, taip pat kapitalizuotos skolinimosi lėšos.

Investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas jį pardavus arba kai investicinis turtas visiškai nustojamas naudoti ir nebesitikima gauti jokios ekonominės naudos iš jo pardavimo. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto pripažinimo nutraukimo (apskaičiuoti kaip skirtumas tarp grynųjų pardavimo įplaukų ir apskaitinės turto vertės), yra įtraukiami į to laikotarpio pelną (nuostolius), kai investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Investicinio turto, finansinėse ataskaitose parodyto tikrąja verte, remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis.

## **2.15. Finansinis turtas**

Finansinis turtas yra klasifikuojamas į šias nustatytas grupes: finansinį turtą apskaitomą amortizuota savikaina, finansinį turtą apskaitomą tikrąja verte, kurio pokytis atspindimas per kitas bendrąsias pajamas ir finansinį turtą apskaitomą tikrąja verte, kurio pokytis atspindimas per pelną (nuostolius).

Po pirminio pripažinimo finansinis turtas klasifikuojamas pagal aukščiau išvardintas kategorijas, remiantis Grupės finansiniam turtui taikomu verslo modeliu. Verslo modelis taikomas finansinio turto grupei nustatomas tokiu lygiu, kuris atspindėtų, kaip visa valdoma finansinio turto grupė leidžia pasiekti Grupės tikslus. Grupės vadovybės ketinimai dėl atskirų finansinių priemonių neįtakoja taikomo verslo modelio. Valdydama finansinį turtą, Grupė gali taikyti daugiau nei vieną verslo modelį.

Finansinio turto valdymo verslo modelis yra faktas, o ne tik pareiškimas. Paprastai stebimas veiksmuose, kurių Grupė imasi tam, kad pasiektų išsiskirtus verslo modelio tikslus. Nustatydama verslo modelį, kurį taikys valdydama finansinį turtą, Bendrovė savo sprendimą pateisina ne vienu faktu ar veiksmu, bet atsižvelgdama į visus sprendimo dieną egzistuojančius tiesiogiai susijusius įrodymus.

Grupė pripažįsta finansinį turtą savo finansinės būklės ataskaitoje tada ir tik tada, kai Grupė tampa finansinės priemonės sutarties šalimi. Finansinio turto pirkimas ar pardavimas pripažįstamas arba jo pripažinimas nutraukiamas naudojant sandorio datą.

Grupė pirmą kartą pripažįsta finansinį turtą tikrąja verte, išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansinio komponento. Kai turtas pripažįstamas ne tikrąja verte per pelną (nuostolius), Grupė prideda su finansinio turto įsigijimu susijusias išlaidas, kai jas galima tiesiogiai priskirti.

Sandorio išlaidas sudaro mokesčiai ir komisiniai, kurių Grupė nebūtų mokėjusi, jei nebūtų pasirašiusi finansinės priemonės sutarties. Jei finansinio turto vertė pirminio pripažinimo metu skiriasi nuo sandorio kainos, skirtumas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

### **Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina**

Grupės gautinos sumos apskaitomos remiantis verslo modeliu pagal kurį, finansinio turto laikymo tikslas – surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus, kurie gali apimti pinigų srautus, susijusius su pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimu.

Paskolos, obligacijos ir kitos gautinos sumos yra apskaitomos amortizuota verte, naudojant efektyvios palūkanų normos metodą. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami pelne (nuostoliuose) tada, kai sumažėja tokio turto vertė ar jis yra amortizuojamas. Toks turtas pradžioje pripažįstamas įsigijimo savikaina (sumokėto atlygio tikrąja verte). Vėliau trumpalaikės gautinos sumos apskaitomos amortizuota savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, o ilgalaikės gautinos sumos ir paskolos – amortizuota savikaina, taikant efektyvios palūkanų normos metodą, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius.

Apskaičiuotų palūkanų normos metodas yra metodas, skirtas finansinio turto ar įsipareigojimo amortizuotos savikainos apskaičiavimui ir palūkanų pajamų ar sąnaudų paskirstymui per atitinkamą laikotarpį. Apskaičiuotų palūkanų norma yra norma, kuri leidžia tiksliai diskontuoti būsimus mokėjimus grynaisiais pinigais per numatomą finansinio turto ar įsipareigojimo galiojimo laikotarpį arba, kai įmanoma, per trumpesnį laikotarpį, iki finansinio turto balansinės vertės arba finansinio įsipareigojimo amortizuotos savikainos.

Paskolos, obligacijos ir gautinos sumos apskaitomos kaip trumpalaikis turtas, išskyrus tuos atvejus, kuomet jų terminas yra ilgesnis nei 12 mėnesių nuo finansinės būklės ataskaitos parengimo dienos. Pastaruoju atveju jos priskiriamos prie ilgalaikio turto.

### **Prekybos gautinos sumos**

Prekybos gautinos sumos yra sumos, gautinos iš pirkėjų už suteiktas paslaugas, vykdančią įprastinę verslo veiklą. Jei tikimasi, jog sumos bus gautinos per vienerius metus ar trumpesnį laikotarpį (ar per įprastą verslo veiklos laikotarpį, jei vėliau), prekybos gautinos sumos yra klasifikuojamos prie trumpalaikio turto. Kitu atveju, šios sumos klasifikuojamos prie ilgalaikio turto.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“****Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Prekybos gautinos sumos po pirminio pripažinimo vertinamos amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą, įskaitant vertės sumažėjimo nuostolius, o prekybos gautinos sumos, kurių terminas trumpesnis nei 12 mėnesių nuo pripažinimo dienos (t. y. neturinčios finansavimo elemento) ir kurios nėra priskiriamos faktoringui, nėra diskontuojamos ir yra vertinamos nominalia verte. Nuvertėjusios gautinos sumos yra nurašomos, kai jos yra įvertinamos kaip nebeatgautinos.

**Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

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

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai bankų sąskaitose, kasoje, kitos trumpalaikės labai likvidžios investicijos. Šio turto apskaitinė vertė apytikriai atitinka jo tikrąją vertę.

**Finansinio turto pripažinimo nutraukimas**

Finansinio turto pripažinimas nutraukiamas kai:

- Baigėsi teisių į turto piniginius srautus galiojimo laikotarpis;
- Grupė išlaikė teisę į pinigų srautus, bet prisiėmė įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką;
- Grupė perleido savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto arba perleido iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba nei perleido, nei išlaikė su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleido šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria Įmonė yra vis dar susijusi.

**Finansinio turto vertės sumažėjimas – tikėtinas kredito nuostolis**

Turto vertės sumažėjimo reikalavimai yra taikomi siekiant pripažinti tikėtinus kredito nuostolius per visą finansinės priemonės laikotarpį, kuriems reikšmingai padidėjo kredito rizika nuo pirminio pripažinimo. Jei finansinio instrumento kredito rizika nuo pirminio pripažinimo žymiai nepadidėjo, ūkio subjektas įvertina tos finansinės priemonės nuostolių sumą, lygią tikėtiniems 12 mėnesių kredito nuostoliams.

Grupė laiko finansinį turtą neįvykdytu, kai sutartyje numatytas mokėjimas yra praėjęs 90 dienų ir yra didesnis nei skolininko sumokėtas avansas. Tačiau tam tikrais atvejais Grupė taip pat gali laikyti finansinį turtą neįvykdytu, kai vidinė ar išorinė informacija rodo, kad Bendrovė greičiausiai negaus visos negrąžintos sutartyje numatytos sumos, prieš pradėdamas atsižvelgti į bet kokius Grupės turimus kredito patobulinimus.

Grupė stebi kredito rizikos padidėjimą stebėdama skolų vykdymą laiku. Reikšmingas kredito rizikos padidėjimas yra svarstomas, kai skola vėluoja ir nėra priežasčių manyti, kad skola greitu metu bus padengta.

Nustatydama vertės sumažėjimo nuostolius, Grupė taiko šiuos modelius:

- bendras modelis (pagrindinis),
- supaprastintas modelis prekybos gautinoms sumoms.

Tikėtinas kredito nuostolis (TKN) apskaičiuojamas remiantis „trijų pakopų“ modeliu („bendru modeliu“) vertės sumažėjimui:

**1 etapas**

Finansinės priemonės, kurių kredito rizika reikšmingai nepadidėjo nuo pirminio pripažinimo, arba kurių finansinė atskaitomybės diena yra maža. Šiam turtui pripažįstama 12 mėnesių TKN, o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo bendros turto apskaitinės vertės. 12 mėnesių TKN yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl įsipareigojimų neįvykdymo įvykių, kurie galimi per 12 mėnesių nuo atskaitinės datos. Tai nėra tikėtini grynąjų pinigų trūkumai per 12 mėnesių laikotarpį, bet visas turto kredito nuostolis, įvertintas tikimybė, kad nuostoliai įvyks per ateinančius 12 mėnesių.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

## **2 etapas**

Priskiriamos finansinės priemonės, kurių kredito rizika žymiai padidėjo nuo pirminio pripažinimo (išskyrus atvejus, kai ataskaitų sudarymo dieną jų kredito rizika buvo maža), tačiau neturi objektyvių vertės sumažėjimo įrodymų. Šiam turtui pripažįstama visą gyvenimą trunkanti TKN, tačiau pajamos iš palūkanų vis tiek apskaičiuojamos pagal bendrąją turto apskaitinę vertę. Gyvenimo trukmės TKN yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl visų galimų įsipareigojimų neįvykdymo įvykių per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką.

## **3 etapas**

Apima finansinį turtą, kuris ataskaitos sudarymo dieną turi objektyvių įsipareigojimų neįvykdymo įrodymų. Šiam turtui pripažįstama TKN tarnavimo laikas ir pajamos iš palūkanų apskaičiuojamos nuo grynosios balansinės vertės. Gautinoms sumoms iš pirkėjų, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, tikėtinas kredito nuostolis apskaitomas per visą skolos laikotarpį. Gautinų sumų nuvertėjimui Grupė naudoja supaprastintą metodą.

Prekybos gautinoms sumoms naudojamas supaprastintas modelis, kai vertinamos istorinės blogos skolos, makroekonominiai rodikliai ir apskaičiuojamas tikėtinas kredito nuostolis. Didžioji dalis Grupės gautinų sumų nėra pradelstos, todėl galima daryti išvadą, kad pirkėjai atsiskaito laiku. Atsižvelgiant į tai, kad pradelstos gautinos sumos yra nematerialios, laikome, kad tikėtinas nuostolis 2022 m. ir 2021 m. lygus nuliui.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.9 pastaboje. Įvertinus aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupė laiko, kad bankų bankroto tikimybė yra lygi nuliui.

### **2.16. Finansiniai įsipareigojimai**

Visi finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimu metu yra pripažįstami tikrąja verte, o gautų paskolų bei mokėtinų sumų atveju – atėmus tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas. Grupės finansiniai įsipareigojimai apima prekybos ir kitas mokėtinas sumas, gautas paskolas.

#### **Vėlesnis vertinimas**

Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo jų klasifikavimo, kaip aprašyta toliau.

#### **Paskolos, obligacijos ir kiti skoliniai**

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus patirtas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų įplaukų (atėmus sandorio išlaidas) ir padengimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas laikotarpio pelne (nuostoliuose) per visą paskolos laikotarpį.

Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikės, išskyrus jei Grupė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

#### **Prekybos skolos**

Prekybos skolos – tai įsipareigojimai, sumokėti už per įprastinį veiklos ciklą tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas. Prekybos skolos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Kitu atveju, jos priskiriamos ilgalaikiams įsipareigojimams. Prekybos skolos pradžioje pripažįstamos tikrąja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

#### **Finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas**

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamų finansinis įsipareigojamas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skoliniojo, bet kitomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks pokytis laikomas pirminio įsipareigojimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo atsiradimu. Skirtumas tarp atitinkamų balansinių verčių pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

## 2.17. Išvestinės finansinės priemonės ir apsidraudimo sandorių apskaita

Grupė naudoja išvestines finansines priemones, tokias kaip palūkanų normų apsikaitimo sandoriai, kad apsidraustų nuo palūkanų normų rizikos. Grupė netaiko apsidraudimo sandorių apskaitos. Išvestinės finansinės priemonės iš pradžių pripažįstamos tikrąja verte išvestinių finansinių priemonių sutarties sudarymo dieną, o vėliau ataskaitų sudarymo dieną įvertinamos tikrąja verte. Išvestinės finansinės priemonės apskaitomos kaip finansinis turtas, kai tikroji vertė yra teigiama, ir kaip finansiniai įsipareigojimai, kai tikroji vertė yra neigiama.

Apsidraudimo priemonės tikrosios vertės pokytis pripažįstamas pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Jei Grupėje nelieka finansinio turto ar įsipareigojimo, kuriam taikomas apsidraudimo sandoris, išvestinės finansinės priemonės tikroji vertė iš karto pripažįstama pelno (nuostolių) ataskaitoje.

## 2.18. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi dabartinį teisinį ar konstruktyvų įsipareigojimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai nustatomi diskontuojant įvertintus būsimus pinigų srautus, taikant ikimokestinę palūkanų normą, kuri atspindi realias rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir konkrečiam įsipareigojimui būdingos rizikos. Diskontavimo atstatymas pripažįstamas finansinėmis sąnaudomis.

## 2.19. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir prielaidos, investicijų perkainojimo periodiškumas

Į finansines ataskaitas traukiama Grupės turto, jeigu jis nėra apskaitomas amortizuotos savikainos ar įsigijimo savikainos metodu, bei įsipareigojimų ataskaitinio laikotarpio pabaigos tikroji vertė.

Grupės finansinių priemonių tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. pateikiama lentelėje žemiau:

|                                                               | Balansinė vertė                               |                                         |                      | Iš viso           |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                               | Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą | Finansinis turtas amortizuota savikaina | Kiti įsipareigojimai |                   |
| <b>Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte</b>            |                                               |                                         |                      |                   |
| Išvestinės finansinės priemonės                               | 514 507                                       | -                                       | -                    | <b>514 507</b>    |
|                                                               | <b>514 507</b>                                | -                                       | -                    | <b>514 507</b>    |
| <b>Finansinis turtas, nevertinamas tikrąja verte</b>          |                                               |                                         |                      |                   |
| Kitas turtas                                                  | -                                             | 710 640                                 | -                    | <b>710 640</b>    |
| Sutarčių turtas                                               | -                                             | 237 346                                 | -                    | <b>237 346</b>    |
| Gautinos sumos                                                | -                                             | 101 018                                 | -                    | <b>101 018</b>    |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai                                | -                                             | 3 577 277                               | -                    | <b>3 577 277</b>  |
|                                                               | -                                             | <b>4 626 281</b>                        | -                    | <b>4 626 281</b>  |
| <b>Finansiniai įsipareigojimai, nevertinami tikrąja verte</b> |                                               |                                         |                      |                   |
| Gautos paskolos                                               | -                                             | -                                       | 39 566 752           | <b>39 566 752</b> |
| Nuomos įsipareigojimai                                        | -                                             | -                                       | 937 927              | <b>937 927</b>    |
| Sutarčių įsipareigojimai                                      | -                                             | -                                       | 145 083              | <b>145 083</b>    |
| Mokėtinos sumos                                               | -                                             | -                                       | 903 944              | <b>903 944</b>    |
| Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai                    | -                                             | -                                       | 15 715               | <b>15 715</b>     |
|                                                               | -                                             | -                                       | <b>41 569 421</b>    | <b>41 569 421</b> |

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Grupės finansinių priemonių tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d. pateikiama lentelėje žemiau:

|                                                               | Balansinė vertė                            |                      |                   |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                               | Finansinis turtas<br>amortizuota savikaina | Kiti įsipareigojimai | Iš viso           |
| <b>Finansinis turtas, nevertinamas tikrąja verte</b>          |                                            |                      |                   |
| Kitas turtas                                                  | 5 286 409                                  | -                    | <b>5 286 409</b>  |
| Sutarčių turtas                                               | 144 040                                    | -                    | <b>144 040</b>    |
| Gautinos sumos                                                | 66 532                                     | -                    | <b>66 532</b>     |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai                                | 1 560 144                                  | -                    | <b>1 560 144</b>  |
|                                                               | <b>7 057 124</b>                           | -                    | <b>7 057 124</b>  |
| <b>Finansiniai įsipareigojimai, nevertinami tikrąja verte</b> |                                            |                      |                   |
| Gautos paskolos                                               | -                                          | 9 853 047            | <b>9 853 047</b>  |
| Nuomos įsipareigojimai                                        | -                                          | 166 058              | <b>166 058</b>    |
| Sutarčių įsipareigojimai                                      | -                                          | 23 224               | <b>23 224</b>     |
| Mokėtinos sumos                                               | -                                          | 530 375              | <b>530 375</b>    |
| Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai                    | -                                          | 14 660               | <b>14 660</b>     |
|                                                               | -                                          | <b>10 587 363</b>    | <b>10 587 363</b> |

Siekiant nuosekliau ir palyginamai nustatyti tikrąją vertę taikoma 13-ajame TFAS nustatyta tikrosios vertės hierarchija. Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinėje ataskaitoje, yra suskirstomi pagal tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

- 1 lygis – aktyviosiose tokio paties turto arba įsipareigojimų rinkose kotiruojamos kainos (nekoreguotos kainos aktyviosiose rinkose);
- 2 lygis – vertinimo metodikos, kuriose tiesiogiai ar netiesiogiai stebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę;
- 3 lygis – vertinimo metodikos, kuriose nestebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę.

Turtą ir įsipareigojimus, kurie finansinėse ataskaitose pripažįstami pakartotinai, Grupė, pakartotinai vertindama skirstymą, nusprendžia, ar perkeliama suma vyko tarp hierarchijos lygių (pagal žemiausio lygio hierarchiją tikroji vertė yra apibrėžiama kaip suma, už kurią gali būti apsikeista priemonėmis tarp nesusijusių šalių rinkos sąlygomis, išskyrus priverstinio pardavimo ar likvidavimo atvejus). Tikroji vertė yra paremta kotiruojamomis rinkos kainomis, diskontuotų pinigų srautų modeliais arba pasirinkimo sandorių („opcionų“ kainų modeliais priklausomai nuo aplinkybių).

2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupės turto ir įsipareigojimų balansinė vertė yra artima jų tikrajai vertei, 3 lygio vertinimo metodikai.

Grynųjų pinigų ir lėšų kredito įstaigose tikroji vertė yra jų nominalioji vertė.

Ne nuosavybės vertybinių popierių vertė susideda iš jų nominaliosios vertės ir palūkanų, sukaupytų ir neišmokėtų nuo įsigijimo iki ataskaitinio laikotarpio bei kitų, su ne nuosavybės vertybiniais popieriais įsigijimu susijusių išlaidų.

Palūkanų normos apskaitimo sandorių tikroji vertė apskaičiuojama kaip dabartinė įvertintų būsimų pinigų srautų vertė. Būsimų kintamų palūkanų pinigų srautų įvertinimai yra pagrįsti kotiruotomis apskaitimo sandorių normomis, ateities sandorių kainomis ir tarpbankinio skolinimosi normomis. Įvertinti pinigų srautai diskontuojami naudojant pajamingumo kreivę, sudarytą iš panašių šaltinių ir atspindinčią atitinkamą lyginamąją tarpbankinę palūkanų normą, kurią rinkos dalyviai šiuo tikslu naudoja nustatydami palūkanų normų apskaitimo sandorius. Tikrosios vertės įvertinimui taikomas kredito rizikos koregavimas, atspindintis Grupės ir kitos sandorio šalies kredito riziką. Tai apskaičiuojama remiantis kredito skirtumais, gautais iš dabartinių kredito įsipareigojimų neįvykdymo apskaitimo sandorių arba obligacijų kainų.

Palūkanų normos apskaitimo sandorių tikrąją vertę apskaičiuoja sandorio šalis (kredito įstaiga) ir kiekvieną ketvirtį pateikia Grupei. Grupė mano, kad kredito įstaigos apskaičiuota palūkanų normų apskaitimo sandorio tikroji vertė yra patikimas šaltinis nustatant tikrąją vertę pagal 3 lygio vertinimo metodiką.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovė į NT objektus investuoja tiesiogiai arba įsigydamą specialios paskirties bendrovių, kurioms priklauso tokie objektai, nuosavybės vertybinius popierius.

NT objektų (tiek tiesiogiai priklausančių Bendrovei, tiek priklausančių Bendrovės įsigytoms arba įsteigtoms specialios paskirties bendrovėms) tikroji vertė nustatoma pagal nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą bei atitinkančio Bendrovės steigimo dokumentuose nustatytus kriterijus, pateiktus duomenis. Vertinimas atliekamas ne rečiau kaip du kartus į metus, jei nebuvo esminių ekonominių ar rinkos kainų pasikeitimų, reikalaujančių naujo vertinimo. Jei atliekamas turto, priklausančio specialios paskirties bendrovėms, vertinimas, kartu atliekamas ir tų bendrovių nuosavybės vertybinių popierių vertinimas.

Laikotarpiu tarp vertinimų tikroji investicijos vertė gali būti atitinkamai koreguojama bendrovės gautinomis ar mokėtinomis palūkanomis, kurios susidaro dėl kitų Bendrovę ir dukterinę bendrovę siejančių tarpusavio įsipareigojimų, bei kurių įtaką nuosavybės vertybinių popierių vertei galima patikimai įvertinti ir be išorinio eksperto.

Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai, kuriais reguliuojamose rinkose neprekiuojama, vertinami tokia tvarka:

1. pagal nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla ir atitinkančio Fondo taisyklėse nustatytus kriterijus, įvertinimą, jei nuo vertinimo praėjo ne daugiau kaip vieneri metai ir jei po įvertinimo neįvyko įvykių, dėl kurių dabartinė rinkos kaina yra reikšmingai mažesnė ar didesnė nei vertintojo nustatytoji;
2. jei 1 papunktyje numatytas vertinimas neatliktas arba netenkinamos minėto papunkčio sąlygos, vertinama atsižvelgiant į panašios bendrovės pelno (prieš apmokestinimą), tenkančio vienai akcijai (naudojant vidutinį svertinį paprastųjų akcijų skaičių, buvusį apyvartoje tam tikrą periodą), santykį, padauginą iš vertinamosios bendrovės 12 mėnesių pelno, tenkančio vienai akcijai;
3. jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti 1 ir 2 papunkčiuose pateiktais metodais, vertinimas atliekamas remiantis auditorių patvirtinta Fondo turimų bendrovių finansine atskaitomybe. Tokiu atveju nuosavybės vertybinių popierių vertė laikoma auditorių pavirtintos finansinės atskaitomybės nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų vertybinių popierių skaičiaus ir padauginus iš Fondo turimų vertybinių popierių skaičiaus. Esant neigiamam nuosavam kapitalui, laikoma, kad visa nuosavybės vertybinių popierių suma yra lygi 1 Eur. Šiame papunktyje numatyta tvarka nuosavybės vertybiniai popieriai bus vertinami ne rečiau kaip du kartus per 12 mėnesių.

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal rinkos kainas, panašaus finansinio turto kainas ar kitais finansų rinkose nusistovėjusius tikrosios vertės nustatymo būdais. Turimas turtas vertinamas imant dviejų finansinių institucijų, prekiaujančių šiuo turto, ataskaitinio laikotarpio vidutinės kainas ir išvedant šių kainų vidurkį.

Jei finansinės priemonės ar turtas neturi rinkos kainos, tačiau ją turi panaši finansinė priemonė ar turtas, tikroji vertė nustatoma vadovaujantis panašaus turto rinkos kaina. Finansinės priemonės ar turto kainą taip pat gali nustatyti nepriklausomas ekspertas.

Finansinis turtas ir įsipareigojimai, jeigu jie negali būti patikimai įvertinami tikrąja verte, vertinami vadovaujantis šiomis nuostatomis:

- finansinis turtas, kurį ketinama laikyti iki išpirkimo termino, kurio tikroji vertė negali būti nustatoma pagal aktyvioje rinkoje skelbiamą kainą (išskyrus parduoti laikomą finansinį turtą, vertinamą amortizuota savikaina), įvertinamas taikant efektyvios palūkanų normos metodą, atėmus vertės sumažėjimą;
- išimtiniais atvejais, kai investicijos į kitą finansinį turtą negali būti patikimai įvertinamos tikrąja verte ar amortizuota savikaina, jos vertinamos įsigijimo savikaina atėmus vertės sumažėjimą;
- su rinkos kainomis nesusiję finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina.

Palūkanų pajamos pripažįstamos kaupimo principu, jei tikėtina, kad bus gauta ekonominė nauda ir pajamų suma gali būti patikimai įvertinama.

Kitas turtas vertinamas pagal Valdymo įmonės patvirtintos Grynųjų aktyvų vertės nustatymo tvarkos nuostatas.

## **2.20. Akcinis kapitalas ir akcijų vertė**

Akcinis kapitalas apskaitomas finansinės būklės ataskaitoje jo pasirašyta verte ir yra apskaitomas eurai.

Akcijos vertė apskaičiuojama Bendrovės GAV, nustatytą apskaičiavimo dieną, padalijant iš apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Kaip buvo aprašyta Apskaitos politikos 2.2. punkte, Bendrovės nuosavas kapitalas gali skirtis nuo Bendrovės GAV, todėl akcijos kaina apskaičiuota Bendrovės GAV padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus ir akcijos kaina apskaičiuota Bendrovės nuosavą kapitalą padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus, gali skirtis.

## **2.21. Dividendų paskirstymas**

Dividendų paskirstymas Bendrovės akcininkams pripažįstamas įsipareigojimu Bendrovės finansinėse ataskaitose tuo laikotarpiu, kuomet dividendus patvirtina akcininkai.

## **2.22. Investicijų portfelio struktūra**

Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Bendrovės investicijų portfelį pagal Bendrovės patvirtintus įstatus, pagal kuriuos:

- Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į pajamas generuojančius prekybinės paskirties nekilnojamojo turto objektus suma sudaro ne mažiau kaip 80 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į kitos paskirties nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į ne ilgesnes kaip 3 metų trukmės likvidžias, investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių obligacijas, pinigų rinkos priemonės bei banko terminuotuosius indėlius suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į vieną nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir (ar) įrenginius suma negali viršyti 40 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Ne mažiau kaip 50 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės investuojama į objektus, esančius Euro zonos valstybėse.

Bendrovės investicinio portfelio struktūra aprašyta aukščiau bus pasiekta per ketverius metus nuo priežiūros institucijai patvirtinus Bendrovės įstatus.

## **2.23. Reikšmingi apskaitiniai vertinimai ir sprendimai**

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

### **Turto įsigijimai**

Grupė įsigyja dukterines įmones, kurioms priklauso nekilnojamasis turtas. Įsigijimo metu Grupė vertina, ar kiekvienas sandoris savo esme yra verslo ar turto įsigijimas. Atitinkamai Grupė vertina, ar įsigijimą sudaro tik įsigytas turtas, ar verslo darinys kaip visuma, kai įsigijama integruota įmonės veikla ir turtas, įskaitant nekilnojamąjį turtą. Konkrečiau kalbant, atsižvelgiama į tai, kokių mastų įsigijami įmonės esminiai procesai ir ypač į dukterinės įmonės teikiamas paslaugas (pvz., techninė priežiūra, valymas, apsauga ir kt.).

Per 2022 m. Bendrovė įsigijo šias dukterines įmones (žr. 3.1. pastabą):

- UAB „Kuršėnų turtas“, kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Kuršėnuose;
- Peppercorn 8 Sp. z o.o., kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Wrocław mieste, Lenkijoje.
- Reinvest Holding OU, kuri įsigijimo metu įmonė nevykdė jokios veiklos;
- Caruantil Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu įmonė nevykdė jokios veiklos;
- Espidatell Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu įmonė nevykdė jokios veiklos;
- Evoratedelle Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu įmonė nevykdė jokios veiklos;
- Eximendell Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu įmonė nevykdė jokios veiklos;
- Faroditelles Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu įmonė nevykdė jokios veiklos;
- UAB „Esulda“ kuri turėjo pasirašiusi susitarimus įsigyti investicinį turtą ir jį vystyti;
- UAB „MD Europa“, kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Klaipėdoje.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovė investuoja į NT objektus per įsigytas dukterines įmones.

Skirtumas tarp įsigytų dukterinių įmonių Estijoje ir Lenkijoje grynojo turto tikrąja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės pajamomis, apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.16 pastabą).

Per 2021 m. Bendrovė įsigijo šias dukterines įmones (žr. 3.1. pastabą):

- UAB „Janonio 27“, kuri įsigijimo metu buvo sumokėjęs avansą už įsigijamą investicinį turtą;
- UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“, kuriai priklauso 100 proc. dukterinės įmonės UAB „Investicija 21“ akcijų, o pastaroji turėjo nebaigtą vystyti investicinį turtą;
- UAB „SMI Alytus“, kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centas Alytuje;
- UAB „BFIII Kaunas“, kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Kaune; ir
- SIA „Gronvest“, kuri buvo įsteigta kaip tuščia įmonė.

Įmonės naudojamos kaip specialios paskirties bendrovės, per kurias Bendrovė investuoja į NT objektus. Įvertinus, kad įsigytų įmonių didžiąją dalį turto vertės sudaro įmonių valdomi NT objektai, vadovybės sprendimu, visi sandoriai apskaityti kaip turto įsigijimai, įsigijimo kainą paskirstant įsigytam turtui. Be to, prestižas ar atidėtas pelno mokestis, atsirandantis dėl įsigijimo, nėra pripažįstami.

### **Investicinio turto tikrosios vertės nustatymas**

Grupė turi investicinio turto, kuris yra vertinamas tikrąja verte per pelną (nuostolius), remiantis nepriklausomo turto vertintojo parengtomis vertinimo ataskaitomis. Investicinio turto tikrosios vertės nustatymui yra remiamasi atitinkamomis prielaidomis. Daugiau informacijos apie naudojamas prielaidas pateikiama 3.3 pastaboje.

### **2.24. Apskaitos politikos pasikeitimai**

Žemiau nurodytos pataisos įsigalioja nuo 2022 m. sausio 1 d.:

#### **Su Covid-19 susijusios nuomos lengvatos po 2021 m. birželio 30 d., 16 TFAS pataisos**

2020 m. gegužės 28 d. Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (toliau – TVAS) išleido 16 TFAS pakeitimą – su Covid-19 susijusios nuomos lengvatos. Pakeitimais nuomininkams suteikiama lengvata netaikyti 16-ojo TFAS nuomos apskaitai, dėl nuomininko suteiktų nuomos lengvatų, atsirandančių dėl tiesioginės Covid-19 pandemijos įtakos. Nuomininkas gali pasinaudoti praktine priemone ir nuspręsti nevertinti, ar nuomotojo suteikta lengvata dėl Covid-19 pandemijos yra nuomos pakeitimas. Taikant šį pakeitimą, nuomininkas tokią nuomos lengvatą vertina taip pat, kaip vertintų bet kokių kitų ne nuomos sutarties pakeitimą pagal 16-ąjį TFAS.

Pataisa turėjo galioti iki 2021 m. birželio 30 d., tačiau dėl besitęsiančios Covid-19 pandemijos, TVAS lengvatos taikymą pratęsė iki 2022 m. birželio 30 d. Pakeitimas taikomas ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. balandžio 1 d. ir vėliau. Bendrovė negavo su Covid-19 susijusių nuomos lengvatų, tačiau planuoja taikyti praktinį patarimą, jei jis įsigalios perleistą taikymo laikotarpį.

### **2.25. Išleisti, bet dar neįsigalioję standartai**

Žemiau nurodyti patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir anksčiau nepradėti taikyti standartai. Grupė, rengdama šias finansines ataskaitas, nusprendė netaikyti naujų standartų ar pataisų iš anksto. Manoma, kad toliau išvardyti peržiūrėti standartai ir išaiškinimai neturės reikšmingos įtakos įmonės finansinėms ataskaitoms.

- 17 TFAS Draudimo sutartys (įskaitant birželio mėn. 17 TFAS pataisas) – taikomas laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau;
- 10 TFAS „Konsoliduotos finansinės ataskaitos“ ir 28 TAS „Investicijos į asocijuotąsias ir jungtines veiklas“ pataisos – pakeitimų įsigaliojimo datą dar turi nustatyti valdyba, tačiau leidžiama taikyti anksčiau. Turto pardavimas arba įnašas tarp investuotojo ir jo asocijuotos įmonės ar jungtinės veiklos;
- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius;
- 16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau, ir leidžiama taikyti anksčiau. Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriuose. Valdyba dar nepatvirtino šių pataisų;

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir 2-ojo TFAS praktikos pareiškimo „Materialumo vertinimas“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, ir leidžiama taikyti anksčiau. Apskaitos politikos atskleidimas;
- 8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų pakeitimai ir klaidos“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Apskaitinių vertinimų apibrėžimas;
- 12-ojo TAS „Pelno mokesčiai“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Atidėtas mokestis, susijęs su turtu ir įsipareigojimais, atsirandančiais iš vienos operacijos.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

### 3. Pastabos

#### 3.1. Turto įsigijimai

##### Įmonių įsigijimai per 2022 m.

2022 m. sausio 31 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“.

2022 m. vasario 1 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo „Peppercorn 8“ sp. z o.o. Dalis mokėtinos sumos buvo užskaityta su Bendrovės sumokėtu avansu per 2021 m. (žr. 3.4. pastabą).

2022 m. rugpjūčio 31 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo „Reinvest Holding“ OU.

2022 m. spalio 20 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Esulda“.

2022 m. lapkričio 24 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo įmones „Caruantil Investments“ sp. z o.o., „Eximendell Investments“ sp. z o.o., „Faroditelles Investments“ sp. z o.o., „Evoratedelle Investments“ sp. z o.o., „Espidatell Investments“ sp. z o.o.

2022 m. gruodžio 13 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „MD Europa“.

Įsigytų įmonių grynojo turto tikroji vertė įsigijimo dienai pateikta lentelėje žemiau:

|                                                     | UAB „Kuršėnų<br>turtas“ | „Peppercorn 8“<br>sp. z o.o. | UAB „Esulda“ | UAB „MD<br>Europa“ | „Reinvest<br>Holding“ OU |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|
| Investicinis turtas                                 | 2 382 110               | 21 561 727                   | -            | 8 266 625          | -                        |
| Kitas ilgalaikis turtas                             | -                       | 309 802                      | -            | -                  | -                        |
| Išvestinės finansinės<br>priemonės                  | -                       | (5 110)                      | -            | -                  | -                        |
| Kitas trumpalaikis turtas                           | 52 813                  | 77 677                       | -            | 146                | -                        |
| Sutarčių turtas                                     | 15 742                  | -                            | -            | 40 630             | -                        |
| Prekybos gautinos sumos                             | -                       | 58 198                       | -            | 31 130             | -                        |
| P pinigai ir pinigų ekvivalentai                    | 34 931                  | 363 834                      | 2 500        | 166 279            | 10 000                   |
| <b>Viso turto:</b>                                  | <b>2 485 596</b>        | <b>22 366 128</b>            | <b>2 500</b> | <b>8 504 809</b>   | <b>10 000</b>            |
| Gautos paskolos                                     | (2 271 391)             | (15 225 764)                 | -            | (4 800 000)        | -                        |
| Prekybos ir kitos mokėtinos<br>sumos                | (142 381)               | (55 721)                     | -            | (67 719)           | (75)                     |
| Sutarčių įsipareigojimai                            | -                       | (43 588)                     | -            | (81 292)           | -                        |
| Pelno mokesčio<br>įsipareigojimai                   | -                       | -                            | -            | (8 873)            | -                        |
| Gautos paskolos, grąžintinos<br>per vienerius metus | (62 500)                | (543 383)                    | -            | (210 615)          | -                        |
| <b>Viso įsipareigojimų:</b>                         | <b>(2 476 272)</b>      | <b>(15 868 455)</b>          | <b>-</b>     | <b>(5 168 498)</b> | <b>(75)</b>              |
| <b>Grynasis turtas:</b>                             | <b>9 324</b>            | <b>6 497 673</b>             | <b>2 500</b> | <b>3 336 311</b>   | <b>9 925</b>             |
| Įsigijimo kaina                                     | 9 324                   | 6 497 673                    | 2 500        | 3 336 311          | 1                        |

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

|                                                     | „Caruantil<br>Investments“<br>sp. z o.o. | „Espidatell<br>Investments“<br>sp. z o.o. | „Evoratedelle<br>Investments“<br>sp. z o.o. | „Eximendell<br>Investments“<br>sp. z o.o. | „Faroditelles<br>Investments“<br>sp. z o.o. | Iš viso             |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| Investicinis turtas                                 | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | 32 210 463          |
| Kitas ilgalaikis turtas                             | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | 309 802             |
| Išvestinės finansinės<br>priemonės                  | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | (5 110)             |
| Kitas trumpalaikis turtas                           | 39                                       | 39                                        | 39                                          | 39                                        | 39                                          | 130 831             |
| Sutarčių turtas                                     | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | 56 372              |
| Prekybos gautinos sumos                             | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | 89 328              |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai                      | 1 024                                    | 1 024                                     | 1 024                                       | 1 024                                     | 1 024                                       | 582 663             |
| <b>Viso turto:</b>                                  | <b>1 063</b>                             | <b>1 063</b>                              | <b>1 063</b>                                | <b>1 063</b>                              | <b>1 063</b>                                | <b>33 374 349</b>   |
| Gautos paskolos                                     | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | (22 297 154)        |
| Prekybos ir kitos mokėtinos<br>sumos                | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | (265 896)           |
| Sutarčių įsipareigojimai                            | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | (124 880)           |
| Pelno mokesčio<br>įsipareigojimai                   | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | (8 873)             |
| Gautos paskolos, gražintinos<br>per vienerius metus | -                                        | -                                         | -                                           | -                                         | -                                           | (816 498)           |
| <b>Viso įsipareigojimų:</b>                         | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                    | <b>(23 513 300)</b> |
| <b>Grynasis turtas:</b>                             | <b>1 063</b>                             | <b>1 063</b>                              | <b>1 063</b>                                | <b>1 063</b>                              | <b>1 063</b>                                | <b>9 861 048</b>    |
| Įsigijimo kaina                                     | 2 533                                    | 2 815                                     | 2 815                                       | 2 784                                     | 2 784                                       | 9 859 538           |

Per 2022 m. atlikta 2021 m. įsigytos dukterinės įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ kainos korekcija, pagal kurią Bendrovė prisipažino 2 199 Eur pajamų iš turto įsigijimo (žr. 3.16. pastabą).

Skirtumas tarp įsigytos dukterinių įmonių Estijoje ir Lenkijoje grynojo turto tikrąja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės pajamomis apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.16. pastabą).

#### **Įmonių įsigijimai per 2021 m.**

2021 m. birželio 18 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Janonio 27“.

2021 m. rugpjūčio 26 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“, kuriai priklauso dukterinės bendrovės UAB „Investicija 21“ 100 proc. akcijų. 2021 m. gruodžio 31 d. neapmokėta dalis už UAB „Prekybos plėtros investicijos“ akcijas buvo 160 000 Eur. Detalesnė informacija pateikiama 3.11. pastaboje.

2021 m. spalio 25 d. Bendrovė apmokėjo dukterinės bendrovės SIA Gronvest įstatinį kapitalą. Dukterinė bendrovė Latvijos įmonių komerciniame registre įregistruota 2021 m. gruodžio 16 d.

2021 m. spalio 27 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „SMI Alytus“.

2021 m. lapkričio 23 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „BFIII Kaunas“.

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė taip pat buvo sumokėjusi avansus už įsigyjamas dukterines bendroves (žr. 3.4. pastabą). 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo nuosavybės teisės į įsigyjamas dukterines įmones.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Įsigytų įmonių grynojo turto tikroji vertė įsigijimo dienai pateikta žemiau:

|                                                 | UAB<br>„Janonio<br>27“ | UAB „Prekybos<br>centrų plėtros<br>investicijos“ ir UAB<br>„Investicija 21“ | UAB „SMI<br>Alytus“ | SIA<br>„Gronvest“ | UAB „BFIII<br>Kaunas“ | Iš viso             |
|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
| Investicinis turtas                             | 18 638                 | 4 718 091                                                                   | 8 570 037           | -                 | 10 149 213            | 23 455 979          |
| Kitas trumpalaikis turtas                       | 142 000                | 32 771                                                                      | 167                 | -                 | 102                   | 175 040             |
| Prekybos gautinos sumos                         | -                      | -                                                                           | 26 039              | -                 | 18 001                | 44 040              |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai                  | 1 943                  | 2 187                                                                       | 137 547             | 2 800             | 183 135               | 327 613             |
| <b>Viso turto:</b>                              | <b>165 581</b>         | <b>4 734 050</b>                                                            | <b>8 733 789</b>    | <b>2 800</b>      | <b>10 350 451</b>     | <b>24 002 672</b>   |
| Gautos paskolos                                 | (155 000)              | (2 516 884)                                                                 | (3 475 220)         | -                 | (6 358 843)           | (12 505 948)        |
| Prekybos ir kitos mokėtinos sumos               | (5 906)                | (228 882)                                                                   | (31 785)            | -                 | (40 871)              | (307 444)           |
| Sutarčių įsipareigojimai                        | -                      | -                                                                           | (11 279)            | -                 | (11 945)              | (23 224)            |
| Pelno mokesčio įsipareigojimai                  | -                      | -                                                                           | (8 930)             | -                 | (5 168)               | (14 098)            |
| Gautos paskolos grąžintinos per vienerius metus | 825                    | (103 715)                                                                   | (236 940)           | -                 | (285 600)             | (625 430)           |
| <b>Viso įsipareigojimų:</b>                     | <b>(160 081)</b>       | <b>(2 849 482)</b>                                                          | <b>(3 764 154)</b>  | <b>-</b>          | <b>(6 702 427)</b>    | <b>(13 476 144)</b> |
| <b>Grynasis turtas:</b>                         | <b>2 500</b>           | <b>1 903 568</b>                                                            | <b>4 969 635</b>    | <b>2 800</b>      | <b>3 648 024</b>      | <b>10 526 528</b>   |
| Įsigijimo kaina                                 | 2 500                  | 1 903 568                                                                   | 4 969 635           | 2 800             | 3 648 024             | 10 526 528          |

### 3.2. Naudojimo teise valdomas turtas

2022 m. gruodžio 31 d. Grupė kaip nuomininkė yra sudariusi ilgalaikes žemės, kuri naudojama nekilnojamojo turto objektų statybai ir plėtrai, nuomos sutartis. Grupės sudarytų nuomos sutarčių terminai yra nuo 68 iki 79 metų.

Grupės naudojimo teise valdomas turtas 2022 m. gruodžio 31 d. ir judėjimas per 2022 m. pateikti žemiau:

|                                                    | Naudojimo teise<br>valdomas turtas |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|
| Įsigijimai                                         | 166 210                            |
| Nusidėvėjimas                                      | (287)                              |
| <b>2021 m. gruodžio 31 d. likutis</b>              | <b>165 923</b>                     |
| Įsigijimai                                         | 780 158                            |
| Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos | (3 069)                            |
| Nusidėvėjimas                                      | (12 570)                           |
| Valiutų kurso skirtumas                            | (36)                               |
| <b>2022 m. gruodžio 31 d. likutis</b>              | <b>930 406</b>                     |

Grupės konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai (žr. 3.12. pastabą), o Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas bei su nuomos įsipareigojimais susijusios palūkanų sąnaudos (žr. 3.22. ir 3.23. pastabas).

Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas už 2022 m. yra lygus 12 570 Eur (2021 m. – 287 Eur), pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose sąnaudose (žr. 3.22. pastabą). Pokytis dėl valiutos kurso skirtumo pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose bendrose pajamose.

2022 m. Grupė atliko 65 595 EUR nuomos mokėjimų (2021 m. – 2 140 Eur). 2022 m. Grupė įsigijo 780 158 Eur (2021 m. – 166 210 Eur) naudojimo teise valdomo turto (žr. 3.12. pastabą).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

### 3.3. Investicinis turtas

|                                                              | Investicinis turtas |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Įsigytas turtas kartu su dukterinėmis įmonėmis (3.1 pastaba) | 23 455 979          |
| Įsigytas investicinis turtas                                 | 3 285 022           |
| Tikrosios vertės pokytis                                     | 795 999             |
| Valiutos kurso įtaka investiciniam turtui                    | -                   |
| <b>Tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d.</b>                  | <b>27 537 000</b>   |
| Įsigytas turtas kartu su dukterinėmis įmonėmis (3.1 pastaba) | 32 210 463          |
| Įsigytas investicinis turtas                                 | 9 407 798           |
| Tikrosios vertės pokytis                                     | 142 351             |
| Valiutos kurso įtaka                                         | (293 319)           |
| <b>Tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d.</b>                  | <b>69 004 293</b>   |

Bendrovė įsigydama dukterines įmones kartu įsigijo ir dukterinių įmonių turimą investicinį turtą, kurio vertė įsigijimo metu apskaityta tikrąja verte (žr. 2.22. ir 3.1. pastabas).

Informacija apie investicinio turto rezultatus pateikiama žemiau:

|                                                                                                                                               | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nuomos pajamos iš investicinio turto                                                                                                          | 3 549 083              | 305 085                |
| Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), iš kurių gaunamos nuomos pajamos (įskaičiuotos į pardavimo savikainą) | (591 890)              | (76 179)               |
| Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), kurios negeneravo nuomos pajamų (įtrauktos į pardavimo savikainą)     | (1 553 085)            | (324 959)              |
| <b>Pelnas iš investicinio turto, apskaitomo tikrąja verte</b>                                                                                 | <b>1 404 108</b>       | <b>(96 053)</b>        |

Kadangi pagrindinė Grupės veikla yra gauti pajamas iš investicinio turto, visos Grupės nuomos pajamos yra nuomos pajamos iš investicinio turto, o visos tiesioginės išlaidos yra susijusios su investiciniu turtu. Nuomos pajamos 2022 m. siekė 3 549 083 Eur (2021 m. – 305 085 Eur) (žr. 3.16 pastabą). Tiesioginės veiklos sąnaudos, generuojančios nuomos pajamas, 2022 m. sudarė 591 890 Eur (2021 m. – 76 179 Eur) (žr. 3.17, 3.18 ir 3.19 pastabas). Tiesioginės veiklos išlaidos, kurios 2022 m. negeneravo pajamų nuo nuomos, sudarė 1 553 085 Eur (2021 m. – 324 959 Eur) (žr. 3.20, 3.21 ir 3.22 pastabas).

Grupė neturi jokių apribojimų dėl investicinio turto realizavimo ir jokių sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti ar plėtoti investicinį turtą arba remontuoti, prižiūrėti ir tobulinti. Per 2022 m. Grupė taip pat įsigijo:

- Žemės sklypus adresu Kupiškio g. 48, 50 ir 52, Utena, įsigijimo kaina – 569 122 Eur;
- Žemės sklypą adresu Klebniškių g. 2, Skaidiškių k, Vilniaus raj., įsigijimo kaina – 164 753 Eur;
- Žemės sklypą adresu Burbiškių g. 31, Vilnius, įsigijimo kaina – 1 405 500 Eur;
- Sumokėjo avansą už žemės sklypą adresu Balčkalnio g. 50, Kaunas, sumai – 855 000 Eur;
- Sumokėjo avansą už žemės sklypą adresu Mokyklos g. 2 Ukmergė, sumai – 100 000 Eur.
- Sumokėjo avansus už vystomą ilgalaikį materialųjį turtą Grupės anksčiau įsigytuose sklypuose sumai 26 438 Eur;
- Žemės sklypą adresu Šventosios g. 54A, Kretinga ir jame baigė statyti prekybos centrą PC IKI. Atliktų darbų ir turto įsigijimo kaina – 3 769 100 Eur;
- Pastatų kompleksą kartu su žeme, esantį adresu Tunelio g. 4A, Vilnius, įsigijimo kaina – 2 516 886 Eur.

Investicinio turto tikrosios vertės pokytis apskaitytas remiantis atliktais nepriklausomo turto vertintojo vertinimais.

**Specialioji uždaromojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Grupės investicinis turtas susideda iš:

- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančio pastatų komplekso, esančio adresu Janonio g. 27, Klaipėda. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 1 541 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypų, esančių adresu Kupiškio g. 48, 50 ir 52, Utena. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 602 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypo, esančio adresu Burbiškių g. 31, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 1 240 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypo, esančio adresu Klebniškių g. 2, Skaidiškių k, Vilniaus raj. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 130 000 Eur.
- Įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ dukterinei įmonei UAB „Investicija 21“ priklausančio prekybos centro PC RIMI, esančio Šiltnamių g. 21, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 5 710 000 Eur.
- Įmonės UAB „SMI Alytus“ prekybos centro PC Alytus, esančio adresu Ūdrijos g. 1, Alytus, bei žemės sklypo esančio adresu Naujoji g. 7C, 7D, Alytus. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 9 440 000 Eur ir 130 000 Eur atitinkamai.
- Įmonės UAB „BFIII Kaunas“ prekybos centro PC Kaunas, esančio adresu Savanorių pr. 321, Kaunas. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 11 800 000 Eur.
- Įmonės UAB „Kuršėnų turtas“ prekybos centro PC Kuršėnai, esančio adresu Vilniaus g. 40, Kuršėnai. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 2 290 000 Eur.
- Įmonės UAB „Kuršėnų turtas“ prekybos centro PC Kretinga, esančio adresu Šventosios g. 54A, Kretinga. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 2 880 000 Eur.
- Įmonės Peppercorn 8 Sp. z o.o. prekybos centro PC Mlyn, esančio adresu 110 Bolesława Krzywoustego St., Wrocław, Lenkija. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 21 350 000 Eur.
- Įmonės UAB „Esulda“ priklausančio pastatų komplekso, esančio adresu Tunelio g. 4A, Vilnius. Vertė įsigijimo datai 2022 m. lapkričio 10 d. – 2 517 886 Eur.
- Įmonės UAB „MD Europa“ prekybos centro PC RIMI, esančio Liepojos g. 27, Klaipėda. Vertė įsigijimo datai 2022 m. gruodžio 15 d. – 8 266 625 Eur.

Vertinant investicinį turtą remiamasi nepriklausomo turto vertintojo paruoštomis ataskaitomis. Investicinio turto vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

|                                                | Iš viso           | Žemės<br>sklypas,<br>UAB<br>„Janonio<br>27“ | Komercinis<br>pastatas,<br>UAB<br>„Investicija<br>21“ | Komercinis<br>pastatas,<br>UAB „SMI<br>Alytus“ | Žemės<br>sklypas,<br>UAB „SMI<br>Alytus“ | Komercinis<br>pastatas,<br>UAB „BFIII<br>Kaunas“ |
|------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Vertinimo metodas                              | -                 | Palyginamųjų sandorių <sup>1</sup>          | Pajamų                                                | Pajamų                                         | Palyginamųjų sandorių <sup>2</sup>       | Pajamų                                           |
| Diskonto norma                                 | -                 | 0,00%                                       | 8,60%                                                 | 11,13%                                         | 0,00%                                    | 10,09%                                           |
| Kapitalizacijos norma                          | -                 | 0,00%                                       | 6,00%                                                 | 8,50%                                          | 0,00%                                    | 7,75%                                            |
| <b>Investicinio turto vertė</b>                | <b>57 113 000</b> | 1 541 000                                   | 5 710 000                                             | 9 440 000                                      | 130 000                                  | 11 800 000                                       |
| <b>Jautrumo analizė</b>                        |                   |                                             |                                                       |                                                |                                          |                                                  |
| Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p. | <b>54 863 000</b> | 1 541 000                                   | 5 460 000                                             | 9 210 000                                      | 130 000                                  | 11 460 000                                       |
| Vertės pokytis, %                              | -3,94%            | 0,00%                                       | -4,38%                                                | -2,44%                                         | 0,00%                                    | -2,88%                                           |
| Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p. | <b>59 763 000</b> | 1 541 000                                   | 6 000 000                                             | 9 710 000                                      | 130 000                                  | 12 200 000                                       |
| Vertės pokytis, %                              | 4,64%             | 0,00%                                       | 5,08%                                                 | 2,86%                                          | 0,00%                                    | 3,39%                                            |
| Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.          | <b>54 593 000</b> | 1 541 000                                   | 5 310 000                                             | 8 860 000                                      | 130 000                                  | 11 050 000                                       |
| Vertės pokytis, %                              | -4,41%            | 0,00%                                       | -7,01%                                                | -6,14%                                         | 0,00%                                    | -6,36%                                           |
| Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.          | <b>59 873 000</b> | 1 541 000                                   | 6 130 000                                             | 10 080 000                                     | 130 000                                  | 12 630 000                                       |
| Vertės pokytis, %                              | 4,83%             | 0,00%                                       | 7,36%                                                 | 6,78%                                          | 0,00%                                    | 7,03%                                            |

**Specialioji uždaromo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

|                                                   | Komercinis<br>pastatas,<br>„Peppercorn<br>8“ Sp. z.o.o | Komercinis<br>pastatas,<br>UAB<br>„Kuršėnų<br>turtas“<br>(Kuršėnai) | Komercinis<br>pastatas,<br>UAB<br>„Kuršėnų<br>turtas“<br>(Kretinga) | Žemės<br>sklypas,<br>UAB<br>„Janonio<br>27“ (Utena) | Žemės<br>sklypas,<br>UAB<br>„Janonio<br>27“ (Vilnius) | Žemės<br>sklypas,<br>UAB<br>„Janonio<br>27“<br>(Skaidiškės) |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Vertinimo metodas                                 | Pajamų                                                 | Pajamų                                                              | Pajamų                                                              | Palyginamųjų<br>sandorių <sup>3</sup>               | Palyginamųjų<br>sandorių <sup>4</sup>                 | Palyginamųjų<br>sandorių <sup>5</sup>                       |
| Diskonto norma                                    | 6,80%                                                  | 9,70%                                                               | 9,40%                                                               | 0,00%                                               | 0,00%                                                 | 0,00%                                                       |
| Kapitalizacijos norma                             | 6,80%                                                  | 7,50%                                                               | 7,50%                                                               | 0,00%                                               | 0,00%                                                 | 0,00%                                                       |
| <b>Investicinio turto vertė</b>                   | <b>21 350 000</b>                                      | <b>2 290 000</b>                                                    | <b>2 880 000</b>                                                    | <b>602 000</b>                                      | <b>1 240 000</b>                                      | <b>130 000</b>                                              |
| <b>Jautrumo analizė</b>                           |                                                        |                                                                     |                                                                     |                                                     |                                                       |                                                             |
| Vertė padidinus kapitalizacijos<br>normą 0.5 p.p. | 20 080 000                                             | 2 220 000                                                           | 2 790 000                                                           | 602 000                                             | 1 240 000                                             | 130 000                                                     |
| Vertės pokytis, %                                 | -5,95%                                                 | -3,06%                                                              | -3,13%                                                              | 0,00%                                               | 0,00%                                                 | 0,00%                                                       |
| Vertė sumažinus<br>kapitalizacijos normą 0.5 p.p. | 22 860 000                                             | 2 370 000                                                           | 2 980 000                                                           | 602 000                                             | 1 240 000                                             | 130 000                                                     |
| Vertės pokytis, %                                 | 7,07%                                                  | 3,49%                                                               | 3,47%                                                               | 0,00%                                               | 0,00%                                                 | 0,00%                                                       |
| Vertė padidinus diskonto<br>normą 1 p.p.          | 20 900 000                                             | 2 140 000                                                           | 2 690 000                                                           | 602 000                                             | 1 240 000                                             | 130 000                                                     |
| Vertės pokytis, %                                 | -2,11%                                                 | -6,55%                                                              | -6,60%                                                              | 0,00%                                               | 0,00%                                                 | 0,00%                                                       |
| Vertė sumažinus diskonto<br>normą 1 p.p.          | 21 850 000                                             | 2 450 000                                                           | 3 090 000                                                           | 602 000                                             | 1 240 000                                             | 130 000                                                     |
| Vertės pokytis, %                                 | 2,34%                                                  | 6,99%                                                               | 7,29%                                                               | 0,00%                                               | 0,00%                                                 | 0,00%                                                       |

<sup>1</sup> vertinant lyginamuoju metodu, pastatų komplekso vidutinė rinkos vertė buvo 421 Eur/kv.m., o žemės vidutinė rinkos vertė buvo 16 531 Eur/aras.

<sup>2</sup> vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 3 250 Eur/aras.

<sup>3</sup> vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 3 620 Eur/aras;

<sup>4</sup> vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 24 800 Eur/aras;

<sup>5</sup> vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 2 549 Eur/aras;

UAB „MD Europa“ investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo 8 266 625 Eur ir buvo lygi 2022 m. gruodžio 15 d. pirkimo kainai. Kintamųjų nebuvo, jautrumo analizė nebuvo parengta.

UAB „Esulda“ investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 2 517 886 Eur ir buvo lygi 2022 m. lapkričio 11 d. pirkimo kainai. Kintamųjų nebuvo, jautrumo analizė nebuvo parengta.

„Peppercorn 8“ Sp. z.o.o. investicinio turto vertė lentelėje aukščiau pateikta pagal nepriklausomo turto vertintojo atliktą turto vertinimą 2022 m. spalio 31 d. ir skyrėsi nuo 2022 m. gruodžio 31 d. balansinės vertės (21 481 371 Eur) dėl Eur ir Pln valiutos kurso pokyčių.

UAB „Janonio 27“ (Utena) investicinio turto tikroji vertė lentelėje aukščiau skiriasi nuo turto balansinės vertės 2022 m. gruodžio 31 d. dėl papildomai sumokėtų 20 411 EUR avansų susijusių su investiciniu turtu.

UAB „Janonio 27“ (Ukmergė) ir UAB „Janonio 27“ (Kaunas) sumokėtų avansų už investicinį turtą tikroji vertė lygi 2022 m. gruodžio 31 d. balansinei vertei (100 000 Eur ir 855 000 Eur atitinkamai) ir buvo lygi pirkimo kainai. Kadangi kintamųjų nebuvo, jautrumo analizė nebuvo parengta. Šių finansinių ataskaitų sudarymo dieną investicinio turto nuosavybė dar nebuvo perėjusi Grupei.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“****Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Informacija apie Grupės investicinio turto tikrosios vertės hierarchiją ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

|                                                                  | 1 lygis | 2 lygis | 3 lygis           | Tikroji vertė     |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------------------|-------------------|
| Komercinis pastatas, UAB „Janonio 27“                            | -       | -       | 1 541 000         | 1 541 000         |
| Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“                        | -       | -       | 5 710 000         | 5 710 000         |
| Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“                            | -       | -       | 9 440 000         | 9 440 000         |
| Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“                                  | -       | -       | 130 000           | 130 000           |
| Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“                          | -       | -       | 11 800 000        | 11 800 000        |
| Komercinis pastatas, „Peppercorn 8“ Sp. z.o.o                    | -       | -       | 21 481 371        | 21 481 371        |
| Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kuršėnai)             | -       | -       | 2 290 000         | 2 290 000         |
| Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kretinga)             | -       | -       | 2 880 000         | 2 880 000         |
| Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Utena)                          | -       | -       | 622 411           | 622 411           |
| Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Vilnius)                        | -       | -       | 1 240 000         | 1 240 000         |
| Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Skaidiškės)                     | -       | -       | 130 000           | 130 000           |
| Sumokėtas avansas už žemės sklypą,<br>UAB „Janonio 27“ (Ukmergė) | -       | -       | 100 000           | 100 000           |
| Sumokėtas avansas už žemės sklypą,<br>UAB „Janonio 27“ (Kaunas)  | -       | -       | 855 000           | 855 000           |
| Žemės sklypas, UAB „Esulda“                                      | -       | -       | 2 517 886         | 2 517 886         |
| Komercinis pastatas UAB „MD Europa“                              | -       | -       | 8 266 625         | 8 266 625         |
|                                                                  | -       | -       | <b>69 004 293</b> | <b>69 004 293</b> |

Grupė neturi jokių apribojimų dėl investicinio turto realizavimo ir jokių sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti ar plėtoti investicinį turtą arba remontuoti, prižiūrėti ir tobulinti.

Per 2021 m. Grupė įsigijo:

- Pastatų kompleksą kartu su žeme, esantį adresu Janonio g. 27, Klaipėda, įsigijimo kaina – 1 430 709 Eur, bei
- Baigė statyti prekybos centrą PC RIMI, esantį Šiltnamių g. 21, Vilnius. Atliktų darbų ir turto įsigijimo kaina – 1 854 313 Eur.

Investicinio turto tikrosios vertės pokytis apskaitytas remiantis atliktais nepriklausomo turto vertintojo vertinimais.

Grupės investicinis turtas susideda iš:

- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančio pastatų komplekso, esančio adresu Janonio g. 27, Klaipėda. Vertė vertinimo datai 2021 m. spalio 31 d. – 1 467 000 Eur.
- Įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ dukterinei įmonei UAB „Investicija 21“ priklausančio prekybos centro PC RIMI, esančio Šiltnamių g. 21, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2021 m. gruodžio 3 d. – 5 810 000 Eur.
- Įmonės UAB „SMI Alytus“ prekybos centro PC Alytus, esančio adresu Ūdrijos g. 1, Alytus, bei žemės sklypo esančio adresu Naujoji g. 7C, 7D, Alytus. Vertė vertinimo datai 2021 m. spalio 31 d. – 8 990 000 Eur ir 130 000 Eur atitinkamai.
- Įmonės UAB „BFIII Kaunas“ prekybos centro PC Kaunas, esančio adresu Savanorių per. 321, Kaunas. Vertė vertinimo datai 2021 m. spalio 31 d. – 11 140 000 Eur.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Vertinant investicinį turtą remiamasi nepriklausomo turto vertintojo paruoštomis ataskaitomis. Investicinio turto vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

|                                                | Iš viso           | Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“    | Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“ | Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“ | Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“    | Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“ |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Vertinimo metodas                              | -                 | Palyginamųjų sandorių <sup>1</sup> | Pajamų                                    | Pajamų                                | Palyginamųjų sandorių <sup>2</sup> | Pajamų                                  |
| Diskonto norma                                 | -                 | -                                  | 7,40%                                     | 9,98%                                 | -                                  | 8,85%                                   |
| Kapitalizacijos norma                          | -                 | -                                  | 6,50%                                     | 8,50%                                 | -                                  | 7,75%                                   |
| <b>Investicinio turto vertė</b>                | <b>27 537 000</b> | <b>1 467 000</b>                   | <b>5 810 000</b>                          | <b>8 990 000</b>                      | <b>130 000</b>                     | <b>11 140 000</b>                       |
| <b>Jautrumo analizė</b>                        |                   |                                    |                                           |                                       |                                    |                                         |
| Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p. | <b>26 747 000</b> | 1 467 000                          | 5 580 000                                 | 8 760 000                             | 130 000                            | 10 810 000                              |
| Vertės pokytis, %                              | -2,9%             | 0,00%                              | -4,0%                                     | -2,6%                                 | 0,00%                              | -3,0%                                   |
| Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p. | <b>28 437 000</b> | 1 467 000                          | 6 080 000                                 | 9 240 000                             | 130 000                            | 11 520 000                              |
| Vertės pokytis, %                              | 3,3%              | 0,00%                              | 4,6%                                      | 2,8%                                  | 0,00%                              | 3,4%                                    |
| Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.          | <b>25 837 000</b> | 1 467 000                          | 5 410 000                                 | 8 420 000                             | 130 000                            | 10 410 000                              |
| Vertės pokytis, %                              | -6,2%             | 0,00%                              | -6,9%                                     | -6,3%                                 | 0,00%                              | -6,6%                                   |
| Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.          | <b>29 397 000</b> | 1 467 000                          | 6 260 000                                 | 9 600 000                             | 130 000                            | 11 940 000                              |
| Vertės pokytis, %                              | 6,8%              | 0,00%                              | 7,7%                                      | 6,8%                                  | 0,00%                              | 7,2%                                    |

<sup>1</sup> vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 15 714 Eur/aras

<sup>2</sup> vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 3 250 Eur/aras

Informacija apie Grupės investicinio turto tikrosios vertės hierarchiją ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

|                                           | 1 lygis | 2 lygis | 3 lygis           | Tikroji vertė     |
|-------------------------------------------|---------|---------|-------------------|-------------------|
| Komercinis pastatas, UAB „Janonio 27“     | -       | -       | 1 467 000         | 1 467 000         |
| Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“ | -       | -       | 5 810 000         | 5 810 000         |
| Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“     | -       | -       | 8 990 000         | 8 990 000         |
| Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“           | -       | -       | 130 000           | 130 000           |
| Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“   | -       | -       | 11 140 000        | 11 140 000        |
|                                           | -       | -       | <b>27 537 000</b> | <b>27 537 000</b> |

### 3.4. Kitas ilgalaikis turtas

|                                            | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Pinigai ilgalaikėse deponuotose sąskaitose | 661 294                | -                      |
| Sumokėti avansai                           | -                      | 5 250 000              |
| <b>Iš viso</b>                             | <b>661 294</b>         | <b>5 250 000</b>       |

2022 m. gruodžio 31 d. Grupė yra įkeitusi 661 294 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. – 0 Eur) kaip ilgalaikį indėlį bankui, kad būtų įvykdyti paskolos sutarčių reikalavimai.

Bendrovės sumokėti avansai per 2021 m. buvo užskaityti su mokėtinomis sumomis už įsigijamos dukterinės bendrovės „Peppercorn 8“ sp. z o.o. akcijas ir tretiesiems asmenims grąžinamas dukterinių bendrovių „Peppercorn 8“ sp. z o.o. bei UAB „Kuršėnų turtas“ paskolas (žr. 3.1. ir 3.11. pastabas). Už „Peppercorn 8“ sp. z o.o. akcijas užskaityta 748 868 Eur, už grąžinamas „Peppercorn 8“ sp. z o.o. paskolas užskaityta 4 251 132 Eur, viso 5 000 000 Eur. Už grąžinamas UAB „Kuršėnų turtas“ paskolas užskaityta 250 000 Eur.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“****Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**3.5. Išvestinės finansinės priemonės**

| Apsikeitimo sandoris | Nominalas | Likutinė nominalo suma | Palūkanų norma | Terminas   | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|----------------------|-----------|------------------------|----------------|------------|------------------------|------------------------|
| mBANK                | 9 450 000 | 8 402 758              | 0,02%          | 2027-01-08 | 514 507                | -                      |
|                      |           |                        |                |            | <b>514 507</b>         | <b>-</b>               |

2022 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi kintamų palūkanų normų apsidraudimo sandorį 9 450 000 Eur sumai su banku, siekiant apsidrausti dėl Banko paskolos (7), palūkanų normos svyravimų. Pradinė paskolos nominalo suma, kuriai taikoma apsidraudimo priemonė lygi 12 600 000 Eur.

Pagal apsidraudimo sandorį, Grupė moka fiksuotas 0,02 proc. palūkanas bankui. Tuo tarpu, priklausomai nuo kintamos palūkanų normos rinkoje, Grupė moka bankui, jeigu palūkanų norma rinkoje neigiamą, arba bankas moka Grupei, jeigu palūkanų norma rinkoje teigiama, palūkanas.

Per 2022 m. Grupės pelno (nuostolių) ataskaitoje buvo pripažinta 517 655 Eur išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokyčio.

Lentelėje žemiau pateikiama išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokytis per 2022 m. bei jos likutis 2022 m. gruodžio 31 d.:

|                              | Likutis laikotarpio pradžiai | Tikrosios vertės pasikeitimas | Sukauptos palūkanos | Sumokėtos palūkanos | Valiutos kurso įtaka | Likutis laikotarpio pabaigai |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|
| Palūkanų apskeitimo sandoris | (5 110)                      | 517 655                       | 5 529               | (5 529)             | 1 962                | 514 507                      |
|                              | <b>(5 110)</b>               | <b>517 655</b>                | <b>5 529</b>        | <b>(5 529)</b>      | <b>1 962</b>         | <b>514 507</b>               |

**3.6. Kitas trumpalaikis turtas**

|                                           | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Išankstiniai apmokėjimai tiekėjams        | 28 426                 | 5 401                  |
| Gautinas PVM mokestis                     | 16 276                 | 11 834                 |
| Kitos būsimųjų laikotarpių išlaidos       | 4 644                  | 777                    |
| Išankstinis obligacijų grąžinimo mokestis | -                      | 18 397                 |
| <b>Iš viso</b>                            | <b>49 346</b>          | <b>36 409</b>          |

2021 m. rugpjūčio 26 d. pagal akcijų įsigijimo sutartį, Bendrovė kartu su dukterinės įmonės akcijomis iš trečiųjų šalių įsigijo UAB „Prekybos plėtos investicijos“ obligacijas su sukauptomis palūkanomis. Trečiosioms šalims buvo sumokėtas 20 300 Eur išankstinis obligacijų grąžinimo mokestis, kuris apskaitytas kaip būsimąjo laikotarpio sąnaudos. 2022 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje buvo priskaityta 18 397 Eur (2021 m. – 1 903 Eur) išankstinio obligacijų grąžinimo mokesčio sąnaudų.

**3.7. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai**

|                                                        | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Sukauptos nuomos pajamos                               | 237 346                | 144 040                |
| Gauti depozitai už nuomojamas patalpas (3.13. pastaba) | 145 083                | 23 224                 |
| Prekybos gautinos sumos (3.8. pastaba)                 | 101 018                | 66 532                 |

2022 m. gruodžio 31 d. buvo sukaupta 237 346 Eur (2021 m. – 144 040 Eur) pajamų, kurioms dar nebuvo išrašytos sąskaitos faktūros. Sutarčių turtui tikėtinas kredito nuostolis laikomas nereikšmingu, todėl pripažintas nebuvo.

Prekybos gautinos sumos yra susijusios su patalpų nuomos pajamomis. Detalesnė informacija pateikta atitinkamose pastabose.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“****Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**3.8. Prekybos gautinos sumos**

|                             | <b>2022 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>2021 m. gruodžio 31 d.</b> |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Iš pirkėjų gautinos sumos   | 101 357                       | 66 532                        |
| Tikėtinas kredito nuostolis | (339)                         | -                             |
| <b>Iš viso</b>              | <b>101 018</b>                | <b>66 532</b>                 |

Iš pirkėjų gautinas sumas sudaro iš Grupės klientų gautinos sumos pagal išrašytas sąskaitas (už nuomą, komunalines išlaidas ir kitas).

Tikėtinas kredito nuostolis apskaičiuojamas supaprastintu metodu, kai vertinamos istorinės skolos ir makroekonominiai rodikliai. Vertės sumažėjimo analizė atliekama kiekvieną atskaitomybės datą. Paprastai nuomos ir kitos gautinos sumos yra nurašomos, jei vėluoja daugiau nei 181 dieną. Didžiausia kredito rizika ataskaitų sudarymo dieną yra kiekvienos aukščiau nurodytos finansinio turto klasės balansinė vertė. 2022 m. gruodžio 31 d. buvo pripažinta 339 Eur tikėtinų kredito nuostolių.

Gautinų sumų tikėtinų kredito nuostolių pokyčiai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

|                                         | <b>Tikėtinas kredito nuostolis</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Pripažintas tikėtinas kredito nuostolis | -                                  |
| Nurašytas tikėtinas kredito nuostolis   | -                                  |
| <b>Likutinė vertė 2021.12.31</b>        | -                                  |
| Pripažintas tikėtinas kredito nuostolis | (339)                              |
| Nurašytas tikėtinas kredito nuostolis   | -                                  |
| <b>Likutinė vertė 2022.12.31</b>        | <b>(339)</b>                       |

**Pirkėjų skolų senėjimo analizė**

|                        | <b>Iš viso</b> | <b>Nepradelsta</b> | <b>1 – 30 dienų</b> | <b>31 – 90 dienų</b> | <b>91 – 180 dienų</b> | <b>Daugiau nei 181 diena</b> | <b>Tikėtinas kredito nuostolis</b> |
|------------------------|----------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 2021 m. gruodžio 31 d. | 66 532         | 61 643             | 4 868               | -                    | 21                    | -                            | -                                  |
| 2022 m. gruodžio 31 d. | 101 018        | 37 617             | 62 797              | 605                  | -                     | 339                          | (339)                              |

**Grupė nuomotoja**

Grupė yra sudariusi investicinio turto nuomos sutartis. Komercinio nekilnojamojo turto nuomos sutartys paprastai yra nuo 1 iki 15 metų trukmės ir apima sąlygas, leidžiančias periodiškai padidinti nuomos mokesť pagal vyraujančias rinkos sąlygas. Kai kuriose nuomos sutartyse yra galimybė nutraukti sutartį nepasibaigus nuomos terminui.

Pajamos pagal nuomos sutartis yra pripažįstamos nuomos pajamomis tiesiogiai per visą laikotarpį ir apskaitomos pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

**Gautinos minimalios nuomos įmokos ateityje pagal sudarytas nuomos sutartis**

|                       | <b>2022 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>2021 m. gruodžio 31 d.</b> |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Per vienerius metus   | 4 946 045                     | 2 124 281                     |
| Per 1 – 2 metus       | 4 547 227                     | 1 828 877                     |
| Per 2 – 3 metus       | 4 091 209                     | 1 753 737                     |
| Per 3 – 4 metus       | 2 775 634                     | 1 079 460                     |
| Per 4 – 5 metus       | 1 946 941                     | 446 829                       |
| Po daugiau nei 5 metų | 11 171 883                    | 1 896 092                     |
|                       | <b>29 478 940</b>             | <b>9 129 275</b>              |

Dalis nuomos sutarčių sudarytos neterminuotam laikotarpiui. Šioms sutartims lentelėje gautinos minimalios nuomos įmokos paskaičiuotos minimaliam laikotarpiui, prieš kurį nuomininkai turi pranešti apie nuomos sutarties nutraukimą.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

### 3.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

|                                             | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Pinigai banko sąskaitose (EUR)              | 4 238 571              | 1 560 144              |
| Pinigai ilgalaikių indėlių sąskaitose (EUR) | (661 294)              | -                      |
| <b>Iš viso</b>                              | <b>3 577 277</b>       | <b>1 560 144</b>       |

Pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. apytikriai yra lygi jų apskaitinei vertei.

2022 m. gruodžio 31 d. Grupė yra įkeitusi 300 000 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. – 0 Eur) kaip trumpalaikį indėlį bankui, kad būtų įvykdyti paskolos sutarčių reikalavimai. Bankas įsipareigoja Grupei išmokėti sumą kaip paskolos dalį, kai tik bus įvykdytos visos paskolos sutartyje numatytos sąlygos.

2022 m. gruodžio 31 d. Grupė yra įkeitusi 661 294 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. – 0 Eur) kaip ilgalaikį indėlį bankui, kad būtų įvykdyti paskolos sutarčių reikalavimai.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus, todėl dėl nereikšmingumo tikėtini kredito nuostoliai nebuvo pripažinti. Banko reitingai pateikti žemiau:

|                 | Moody's | Standard & Poor's |
|-----------------|---------|-------------------|
| AB Swedbank     | AA3     | A+                |
| SEB bankas, AB  | AA3     | A+                |
| Luminor Bank AS | A3      | -                 |
| mBANK SA        | A2      | A-                |

### Grynosios skolos suderinimas

|                                                    | Finansinės skolos   | Pinigai ir pinigų ekvivalentai | Iš viso             |
|----------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|
| Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai | -                   | (8 392 879)                    | (8 392 879)         |
| Dukterinės įmonės įsigijimas                       | (13 131 378)        | (10 198 915)                   | (23 330 293)        |
| Gautos paskolos                                    | (1 691 630)         | 1 691 630                      | -                   |
| Paskolų grąžinimai                                 | 4 560 810           | (4 560 810)                    | -                   |
| Sumokėtos palūkanos                                | 453 882             | (453 882)                      | -                   |
| Priskaičiuotos palūkanos                           | (44 731)            | -                              | (44 731)            |
| Akcijų išleidimas                                  | -                   | 23 475 000                     | 23 475 000          |
| <b>2021 m. gruodžio 31 d. gryoji skola</b>         | <b>(9 853 047)</b>  | <b>1 560 144</b>               | <b>(8 292 903)</b>  |
| Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai | -                   | (2 485 813)                    | (2 485 813)         |
| Dukterinės įmonės įsigijimas                       | (23 113 652)        | (9 274 676)                    | (32 388 328)        |
| Gautos paskolos                                    | (14 099 683)        | 14 099 683                     | -                   |
| Paskolų grąžinimai                                 | 7 333 658           | (7 333 658)                    | -                   |
| Sumokėtos palūkanos                                | 650 494             | (656 023)                      | (5 529)             |
| Pervedimai į deponuotą banko sąskaitą              | -                   | (351 492)                      | (351 492)           |
| Priskaičiuotos palūkanos                           | (711 000)           | -                              | (711 000)           |
| Akcijų išleidimas                                  | -                   | 7 955 000                      | 7 955 000           |
| Valiutos kurso įtaka                               | 226 477             | 64 112                         | 290 589             |
| <b>2022 m. gruodžio 31 d. gryoji skola</b>         | <b>(39 566 753)</b> | <b>3 577 277</b>               | <b>(35 989 476)</b> |

### 3.10. Nuosavas kapitalas

|                                    | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Apmokėtas įstatinis kapitalas      | 31 430 000             | 23 475 000             |
| <b>Įstatinis kapitalas iš viso</b> | <b>31 430 000</b>      | <b>23 475 000</b>      |

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Pagal Bendrovės įstatus 2021 m. balandžio 6 d. Bendrovės suformuotas pradinis įstatinis kapitalas buvo 160 000 Eur.

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas yra lygus 31 430 000 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. – 23 475 000 Eur) ir jį sudarė 31 430 000 paprastųjų nematerialiųjų akcijų, kurių nominali vertė 1 euras. 2022 metais įstatinis kapitalas padidintas išleidžiant 7 955 000 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų (2021 m. – 23 475 000 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų).

Lentelėje žemiau pateikiamos Bendrovės išleistų akcijų vertės 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d.:

|                              | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Laikotarpio pradžioje</b> | <b>23 475 000</b>      | -                      |
| Išleistos akcijos            | 7 955 000              | 23 475 000             |
| <b>Laikotarpio pabaigoje</b> | <b>31 430 000</b>      | <b>23 475 000</b>      |

### Privalomasis rezervas

Lietuvos Respublikos įstatymai reikalauja suformuoti privalomą rezervą. Į jį Bendrovė kasmet turėtų pervesti 5 % paskirstyto pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, tol, kol tas rezervas ir akcijų priedai pasieks 10 % įstatinio kapitalo sumos. Bendrovės privalomasis rezervas 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. dar nebuvo suformuotas.

### Grynujų aktyvų vertė (GAV)

|                                         | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nuosavas kapitalas                      | 33 136 244             | 23 829 300             |
| Grynojo turto padidėjimas (sumažėjimas) | (3 658 203)            | (2 531 358)            |
| <b>Grynujų aktyvų vertė (GAV)</b>       | <b>29 478 041</b>      | <b>21 297 942</b>      |
| Apmokėtas įstatinis kapitalas           | 31 430 000             | 23 475 000             |
| Akcijos vertė, Eur                      | 0,9379                 | 0,9073                 |

Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai reikalauja paruošti konsoliduotąsias Bendrovės finansines ataskaitas, kuriose pateikiamas konsoliduotas Bendrovės ir Grupės įmonių nuosavas kapitalas. Tuo tarpu, pagal Valdymo įmonės patvirtintą GAV apskaičiavimo tvarką, Bendrovės GAV apskaičiuojama nuo Bendrovės nekonsoliduoto grynojo turto vertinamo tikrąja verte. Todėl 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV.

### 3.11. Paskolos

| Ilgalaiškės paskolos | Palūkanų norma     | Terminas   | 2022 m.<br>gruodžio 31 d. | 2021 m.<br>gruodžio 31 d. |
|----------------------|--------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| Banko paskola (1)    | 2,20% + 3M EURIBOR | 2023-12-18 | -                         | 3 415 985                 |
| Banko paskola (2)    | 2,20% + 3M EURIBOR | 2023-12-18 | -                         | 4 117 188                 |
| Banko paskola (3)    | 2,20% + 3M EURIBOR | 2027-12-31 | 4 800 000                 | -                         |
| Banko paskola (4)    | 2,15% + 3M EURIBOR | 2026-08-25 | 2 997 500                 | 1 567 880                 |
| Banko paskola (5)    | 2,15% + 3M EURIBOR | 2026-12-15 | 1 362 500                 | -                         |
| Banko paskola (6)    | 2,60% + 3M EURIBOR | 2026-12-31 | 1 108 578                 | -                         |
| Banko paskola (7)    | 2,40% + 3M EURIBOR | 2027-01-08 | 10 499 834                | -                         |
|                      |                    |            | <b>20 768 412</b>         | <b>9 101 053</b>          |

| Ilgalaiškės paskolos einamųjų metų dalis | Palūkanų norma     | Terminas   | 2022 m.<br>gruodžio 31 d. | 2021 m.<br>gruodžio 31 d. |
|------------------------------------------|--------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| Banko paskola (1)                        | 2,20% + 3M EURIBOR | 2023-12-18 | 3 447 714                 | 236 940                   |
| Banko paskola (2)                        | 2,20% + 3M EURIBOR | 2023-12-18 | 4 156 756                 | 285 600                   |
| Banko paskola (3)                        | 2,20% + 3M EURIBOR | 2027-12-31 | 210 615                   | -                         |
| Banko paskola (4)                        | 2,15% + 3M EURIBOR | 2026-08-25 | 165 000                   | 123 750                   |
| Banko paskola (5)                        | 2,15% + 3M EURIBOR | 2026-12-15 | 75 000                    | -                         |
| Banko paskola (6)                        | 2,60% + 3M EURIBOR | 2026-12-31 | 80 000                    | -                         |
| Banko paskola (7)                        | 2,40% + 3M EURIBOR | 2027-01-08 | 535 193                   | -                         |
|                                          |                    |            | <b>8 670 278</b>          | <b>646 290</b>            |

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“****Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

| Paskolos iš nesusijusių asmenų | Palūkanų norma     | Terminas   | 2022 m.           | 2021 m.        |
|--------------------------------|--------------------|------------|-------------------|----------------|
|                                |                    |            | gruodžio 31 d.    | gruodžio 31 d. |
| Išleistos obligacijos          | 5,00% + 6M EURIBOR | 2023-10-28 | 10 128 063        | -              |
| Trumpalaikė paskola            | 5,00%              | 2022-01-01 | -                 | 105 704        |
|                                |                    |            | <b>10 128 063</b> | <b>105 704</b> |

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (1) turi būti gražinta iki 2023 m. gruodžio 18 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas ir žemė, banko sąskaitoje esamos ir būsimos lėšos 4 383 490 Eur sumai, Bendrovės valdomų 100 proc. UAB „SMI Alytus“ vertybinių popierių bei reikalavimo teisė į gautinas sumas pagal nuomos sutartį su dukterinės bendrovės nuomininku. 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. įkeisto turto tikroji vertė buvo atitinkamai 9 570 000 eurų ir 9 120 000 eurų. Bendrovė privalo laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR koeficiento, nuosavo kapitalo ir skolos santykio bei LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (2) turi būti gražinta iki 2023 m. gruodžio 18 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, banko sąskaitoje esamos ir būsimos lėšos 5 283 388 Eur sumai, bei 100 proc. UAB „BFIII Kaunas“ vertybinių popierių. 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. įkeisto turto tikroji vertė buvo atitinkamai 11 800 000 eurų ir 11 140 000 eurų. Bendrovė privalo laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR koeficiento, nuosavo kapitalo ir skolos koeficiento bei LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (3) turi būti gražinta iki 2027 m. gruodžio 12 d. Bankui yra įkeistas nekilnojamas turtas, banko sąskaitoje esamos ir būsimos lėšos 5 000 000 Eur sumai, bei 100 proc. UAB „MD Europa“ vertybinių popierių. 2022 m. gruodžio 31 d. įkeisto turto tikroji vertė buvo 9 310 000 eurų. Bendrovė privalo laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR, nuosavo kapitalo ir skolos santykio bei LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (4) turi būti gražinta iki 2026 m. rugpjūčio 25 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. UAB „Investicija 21“ vertybinių popierių bei UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ turtinės teisės į dukterinę bendrovę UAB „Investicija 21“. 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. įkeisto turto tikroji vertė buvo atitinkamai 5 710 000 EUR ir 5 810 000 EUR. Bendrovė privalo laikytis paskolos sutartyje nustatyto finansinės skolos ir EBITDA santykio, DSCR koeficiento ir LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (5) turi būti gražinta iki 2026 m. gruodžio 15 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. UAB „Kuršėnų turtas“ vertybinių popierių. 2022 m. gruodžio 31 d. įkeisto turto tikroji vertė buvo 2 290 000 eurų. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto finansinės skolos ir EBITDA santykio, DSCR koeficiento ir LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (6) turi būti gražinta iki 2026 m. gruodžio 31 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. UAB „Kuršėnų turtas“ vertybinių popierių. 2022 m. gruodžio 31 d. įkeisto turto tikroji vertė buvo 2 880 000 eurų. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto finansinės skolos ir EBITDA santykio, DSCR koeficiento ir LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (7) turi būti gražinta iki 2026 m. gruodžio 31 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. Peppercom 8 vertybinių popierių. 2022 m. gruodžio 31 d. įkeisto turto tikroji vertė buvo 21 350 000 eurų. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR rodiklio, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų.

2022 ir 2021 metais Grupė laikėsi įsipareigojimų pagal paskolų reikalavimus

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“****Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Įkeisto turto balansinės vertės pagal paskolų sutartis 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pateiktos lentelėje:

| <b>Paskolos sutartis</b> | <b>2022 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>2021 m. gruodžio 31 d.</b> |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bank paskola (1)         | 9 570 000                     | 9 120 000                     |
| Bank paskola (2)         | 11 800 000                    | 11 140 000                    |
| Bank paskola (3)         | 9 310 000                     | -                             |
| Bank paskola (4)         | 5 710 000                     | 5 810 000                     |
| Bank paskola (5)         | 2 290 000                     | -                             |
| Bank paskola (6)         | 2 880 000                     | -                             |
| Bank paskola (7)         | 21 350 000                    | -                             |
|                          | <b>62 910 000</b>             | <b>26 070 000</b>             |

Įkeistas investicinis turtas pateiktas 3.3 pastaboje.

Grupė yra gavusi trumpalaikį depozitą iš trečiųjų asmenų, sutartiniais įsipareigojimams įvykdyti. Gautam depozitui taikomos 5 proc. metinės palūkanos, todėl šiose finansinėse ataskaitose gautas depozitas prilygintas trumpalaikiai paskolai su numatytais palūkanomis. Paskola tretiesiems asmenims grąžinta 2022 m. gegužės 26 d.

2022 m. spalio 24 d. Grupė išleido viešai platinamų obligacijų emisiją, lygią 10 000 000 Eur. Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų terminas 2023 m. spalio 28 d. Palūkanos bus išmokamos per du kartus – 2023 m. balandžio 28 d. ir 2023 m. spalio 28 d. Palūkanų norma 5 proc. plus 6M EURIBOR. 2022 m. spalio 28 d. investuotojai įsigijo 9 340 vnt. obligacijų, 9 340 000 Eur sumai. Antruoju etapu Bendrovė išplatino likusią 660 000 Eur sumą, kurią investuotojai apmokėjo 2022 m. lapkričio 18 d. Kartu su apmokėta obligacijų emisija, investuotojai sumokėjo ir sukauptų palūkanų skirtumą tarp pirmojo ir antrojo platinimo etapo. Bendrovė privalo laikytis obligacijų sutartyje nustatyto LTV koeficiento.

Bendrovės įsigytos dukterinės bendrovės įsigijimo dienos buvo gavusios trumpalaikių paskolų iš nesusijusių asmenų 833 891 Eur sumai kartu su sukauptomis palūkanomis ir ilgalaikių paskolų iš nesusijusių asmenų 4 244 462 Eur sumai kartu su sukauptomis palūkanomis. Bendrovė, įsigydama dukterines bendroves grąžino paskolas nesusijusiems asmenims. Grąžintų paskolų su palūkanomis suma pateikiama Grupės konsoliduotoje pinigų srautų ataskaitoje.

Lentelėje žemiau pateikiamas gautų ir grąžintų paskolų bei išleistų ir išpirktų obligacijų judėjimas per 2022 m. bei jų likutis 2022 m. gruodžio 31 d.:

|                                               | <b>Likutis<br/>laikotarpio<br/>pradžiai</b> | <b>Gautos<br/>paskolos</b> | <b>Grąžintos<br/>paskolos</b> | <b>Sukauptos<br/>palūkanos</b> | <b>Sumokė-<br/>tos<br/>palūkanos</b> | <b>Valiutos<br/>kurso įtaka</b> | <b>Likutis<br/>laikotarpio<br/>pabaigai</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Trumpalaikiai<br/>įsipareigojimai</b>      |                                             |                            |                               |                                |                                      |                                 |                                             |
| Trumpalaikė paskola (2)                       | 105 704                                     | -                          | (103 715)                     | 2 074                          | (4 063)                              | -                               | -                                           |
| Trumpalaikė paskola (3)                       | 833 891                                     | -                          | (743 305)                     | -                              | (90 586)                             | -                               | -                                           |
| Trumpalaikė paskola (4)                       | -                                           | 800 000                    | (800 000)                     | 6 767                          | (6 767)                              | -                               | -                                           |
| Trumpalaikė paskola (5)                       | -                                           | 500 000                    | (500 000)                     | 4 861                          | (4 861)                              | -                               | -                                           |
| Išleistos obligacijos                         | -                                           | 10 002 735                 | -                             | 125 328                        | -                                    | -                               | 10 128 063                                  |
| <b>Viso trumpalaikiai<br/>įsipareigojimai</b> | <b>939 595</b>                              | <b>11 302 735</b>          | <b>(2 147 020)</b>            | <b>139 030</b>                 | <b>(106 277)</b>                     | <b>-</b>                        | <b>10 128 063</b>                           |
| <b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>            |                                             |                            |                               |                                |                                      |                                 |                                             |
| Banko paskola (1)                             | 3 652 925                                   | -                          | (217 195)                     | 91 506                         | (79 522)                             | -                               | 3 447 714                                   |
| Banko paskola (2)                             | 4 402 788                                   | -                          | (261 800)                     | 109 363                        | (93 595)                             | -                               | 4 156 756                                   |
| Banko paskola (3)                             | 5 010 615                                   | -                          | -                             | -                              | -                                    | -                               | 5 010 615                                   |
| Banko paskola (4)                             | 1 691 630                                   | 1 608 370                  | (137 500)                     | 73 299                         | (73 299)                             | -                               | 3 162 500                                   |
| Banko paskola (5)                             | 1 500 000                                   | -                          | (62 500)                      | 34 226                         | (34 226)                             | -                               | 1 437 500                                   |
| Banko paskola (6)                             | -                                           | 1 188 578                  | -                             | 3 477                          | (3 477)                              | -                               | 1 188 578                                   |
| Banko paskola (7)                             | 11 524 684                                  | -                          | (263 181)                     | 260 099                        | (260 099)                            | (226 476)                       | 11 035 027                                  |
| Ilgalaikė paskola (1)                         | 4 244 462                                   | -                          | (4 244 462)                   | -                              | -                                    | -                               | -                                           |
| <b>Viso ilgalaikiai<br/>įsipareigojimai</b>   | <b>32 027 104</b>                           | <b>2 796 948</b>           | <b>(5 186 638)</b>            | <b>571 970</b>                 | <b>(544 218)</b>                     | <b>(226 476)</b>                | <b>29 438 690</b>                           |
| <b>Viso įsipareigojimų</b>                    | <b>32 966 699</b>                           | <b>14 099 683</b>          | <b>(7 333 658)</b>            | <b>711 000</b>                 | <b>(650 495)</b>                     | <b>(226 476)</b>                | <b>39 566 753</b>                           |

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Lentelėje žemiau pateikiama gautų ir grąžintų paskolų bei išleistų ir išpirktų obligacijų judėjimas per 2021 m. bei jų likutis 2021 m. gruodžio 31 d.:

|                                           | Likutis<br>įsigijimo<br>dienai | Gautos<br>paskolos | Grąžintos<br>paskolos | Sukauptos<br>palūkanos | Sumokėtos<br>palūkanos | Likutis<br>laikotarpio<br>pabaigai |
|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>      |                                |                    |                       |                        |                        |                                    |
| Išleistos obligacijos (1)                 | 2 194 055                      | -                  | (1 968 925)           | -                      | (225 130)              | -                                  |
| Išleistos obligacijos (2)                 | 155 000                        | -                  | (155 000)             | -                      | -                      | -                                  |
| Išleistos obligacijos (3)                 | 2 213 284                      | -                  | (2 030 000)           | -                      | (183 284)              | -                                  |
| Trumpalaikė paskola (1)                   | 302 776                        | -                  | (300 050)             | 825                    | (3 551)                | -                                  |
| Trumpalaikė paskola (2)                   | 103 715                        | -                  | -                     | 1 995                  | (6)                    | 105 704                            |
| <b>Viso trumpalaikiai įsipareigojimai</b> | <b>4 968 830</b>               | <b>-</b>           | <b>(4 453 975)</b>    | <b>2 820</b>           | <b>(411 971)</b>       | <b>105 704</b>                     |
| <b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>        |                                |                    |                       |                        |                        |                                    |
| SEB banko paskola (1)                     | 3 712 160                      | -                  | (59 235)              | 20 763                 | (20 763)               | 3 652 925                          |
| SEB banko paskola (2)                     | 4 450 388                      | -                  | (47 600)              | 15 729                 | (15 729)               | 4 402 788                          |
| „Luminor“ banko paskola (1)               | -                              | 1 691 630          | -                     | 5 419                  | (5 419)                | 1 691 630                          |
| <b>Viso ilgalaikiai įsipareigojimai</b>   | <b>8 162 548</b>               | <b>1 691 630</b>   | <b>(106 835)</b>      | <b>41 911</b>          | <b>(41 911)</b>        | <b>9 747 343</b>                   |
| <b>Viso įsipareigojimu</b>                | <b>13 131 378</b>              | <b>1 691 630</b>   | <b>(4 560 810)</b>    | <b>44 731</b>          | <b>(453 882)</b>       | <b>9 853 047</b>                   |

Bendrovės įsigytos dukterinės bendrovės įsigijimo dienai buvo išleidusios obligacijų nesusijusiems asmenims 4 562 339 Eur sumai kartu su sukauptomis palūkanomis, bei gavusios paskolų iš nesusijusių asmenų 302 776 Eur sumai kartu su sukauptomis palūkanomis. Bendrovė, įsigydama dukterines bendroves išpirko obligacijas bei grąžino paskolas nesusijusiems asmenims. Grąžintų paskolų su palūkanomis bei išpirktų obligacijų su palūkanomis sumos pateikiamos Grupės konsoliduotoje pinigų srautų ataskaitoje.

#### Paskolų grąžinimo terminai

|                  | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|------------------|------------------------|------------------------|
| Per 1 metus      | 11 744 163             | 751 994                |
| Nuo 1 iki 5 metų | 27 822 590             | 9 101 053              |
|                  | <b>39 566 753</b>      | <b>9 853 047</b>       |

#### 3.12. Nuomos įsipareigojimai

|                                      | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai   | 937 226                | 166 030                |
| Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai | 701                    | 28                     |
|                                      | <b>937 927</b>         | <b>166 058</b>         |

Grupė savo veikloje naudoja nuomojamą nekilnojamąjį turtą – žemę. Šie įsipareigojimai apskaityti dabartine likusių žemės nuomos mokėjimų verte, diskontuota palūkanų norma. Palūkanų norma, pritaikyta diskontuoti žemės nuomos mokėjimams pirmajai sutarčiai buvo 9,98 proc., antrajai 9,98 proc., trečiajai 8,85 proc.

Per 2022 m. Grupė sudarė dvi naujas žemės nuomos sutartis, 780 158 Eur sumai, kurių palūkanų normos pritaikytos diskontuoti žemės nuomos mokėjimams buvo 10,80 proc. ir 6,80 proc. atitinkamai. Grupė taip pat perskaičiavo vienos iš sutarčių nuomos sumą, pasikeitus nuomos mokėjimų sumai.

Palūkanų normos naudojamos diskontuoti nuomos mokėjimams atitinka palūkanų normas, naudojamas nekilnojamojo ir investicinio turto vertinimo ataskaitose, parengtose nepriklausomų turto vertintojų.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Lentelėje žemiau pateikiamas nuomos įsipareigojimų judėjimas per 2022 m. ir 2021 m.:

|                                                    | <b>Lizingo įsipareigojimai</b> |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Pripažinti nuomos įsipareigojimai                  | 166 210                        |
| Mokėjimai                                          | (2 140)                        |
| Palūkanos                                          | 1 988                          |
| <b>2021 m. gruodžio 31 d. likutis</b>              | <b>166 058</b>                 |
| Pripažinti nuomos įsipareigojimai                  | 780 158                        |
| Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos | (3 067)                        |
| Mokėjimai                                          | (65 595)                       |
| Palūkanos                                          | 60 393                         |
| Valiutų kurso skirtumas                            | (20)                           |
| <b>2022 m. gruodžio 31 d. likutis</b>              | <b>937 927</b>                 |

2022 m. Grupė atliko 65 595 Eur mokėjimų už nuomą (2021 m. – 2 140 Eur). 2022 m. Grupė įsigijo 780 158 Eur naudojimosi teise valdomo turto ir atitinkamai pripažino nuomos įsipareigojimus (2021 m. – 166 210 Eur).

### 3.13. Sutarčių įsipareigojimai

|                                             | <b>2022 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>2021 m. gruodžio 31 d.</b> |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai</b>   |                               |                               |
| Gauti ilgalaikiai depozitai iš nuomininkų   | 118 677                       | 14 313                        |
| <b>Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai</b> |                               |                               |
| Gauti trumpalaikiai depozitai iš nuomininkų | 26 406                        | 8 911                         |

Gauti depozitai iš nuomininkų yra depozitai už nuomojamas patalpas, kurie būtų grąžinami nuomininkams nutraukus ar pasibaigus nuomos sutarčiai, arba sudengti su gautinomis sumomis nuomininkams nevykdant įsipareigojimų. Ilgalaikiai depozitai, tai depozitai, kurie turės būti grąžinti pagal nuomos sutartis, kurios galioja ilgesnį, nei vienerių metų laikotarpį. Trumpalaikiai depozitai – tai depozitai, kurie turės būti grąžinti pagal nuomos sutartis, kurios baigsis per ateinančius metus.

### 3.14. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

|                                  | <b>2022 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>2021 m. gruodžio 31 d.</b> |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Skolos tiekėjams                 | 653 187                       | 256 513                       |
| Sukauptos sąnaudos               | 210 131                       | 90 310                        |
| Nekilnojamojo turto mokestis     | 30 655                        | 20 510                        |
| Ateinančių laikotarpių pajamos   | 4 690                         | -                             |
| Gauti išankstiniai apmokėjimai   | 2 644                         | 3 042                         |
| Kitos mokėtinos sumos            | 2 637                         | -                             |
| Mokėtinos sumos už įsigytą turtą | -                             | 160 000                       |
|                                  | <b>903 944</b>                | <b>530 375</b>                |

2021 m. gruodžio 31 d. Grupės mokėtinas sumas už įsigytą turtą sudarė mokėtinos sumos už įsigytos dukterinės įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ akcijas. Grupė su trečiąja šalimi atsiskaitė 2022 m.

Sukauptas sąnaudas sudaro 111 595 Eur mokėtinas valdymo mokestis (2021 m. gruodžio 31 d. – 52 823 Eur), 8 396 Eur mokėtinos sumos depozitoriumui (2021 m. gruodžio 31 d. – 3 650 Eur), 42 896 Eur mokėtinas audito mokestis (2021 m. gruodžio 31 d. – 14 520 Eur) ir kitos veiklos sąnaudos.

### 3.15. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai

|                        | <b>2022 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>2021 m. gruodžio 31 d.</b> |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Atostoginių sukaupimai | 8 986                         | 7 259                         |
| Premijų sukaupimai     | 6 729                         | 7 401                         |
|                        | <b>15 715</b>                 | <b>14 660</b>                 |

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

### 3.16. Pajamos

|                                               | 2022 m.          | 2021 m.        |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Nuomos pajamos                                | 3 541 698        | 296 799        |
| Eksploatacinių ir komunalinių išlaidų pajamos | 709 249          | 78 012         |
| Kitos netipinės pajamos                       | 12 694           | -              |
| Kitos nuomos pajamos                          | 7 385            | -              |
| Baudų ir delspinigių pajamos                  | 5 748            | 8 286          |
| Pajamos iš turto įsigijimo                    | 3 709            | 28             |
|                                               | <b>4 280 483</b> | <b>383 125</b> |

Pajamas iš turto įsigijimo sudaro 2 199 Eur gauta suma už dukterinės bendrovės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ kainos korekciją (žr. 3.1. pastabą) bei 1 510 Eur suma pripažinta kaip skirtumas tarp įsigytų dukterinių bendrovių bendrovės įsigyto grynojo turto tikrąja verte ir sumokėtos įsigijimo kainos (žr. 3.1. pastabą).

Kitas netipines pajamas sudaro Grupės parduotos patalpų įrengimo medžiagos rangovui, reikalingos statybos darbų atlikimui objektu. Kitas nuomos pajamas sudaro pajamos susijusios su parkavimo vietų nuoma.

Pajamos pripažįstamos per laikotarpį, už kurį yra teikiamos paslaugos.

### 3.17. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos

|                              | 2022 m.        | 2021 m.       |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Nekilnojamojo turto mokestis | 200 430        | 16 080        |
| Žemės mokestis               | 3 620          | 418           |
|                              | <b>204 050</b> | <b>16 498</b> |

### 3.18. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos

|                                             | 2022 m.        | 2021 m.       |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Pastatų valymo ir atliekų tvarkymo sąnaudos | 129 217        | 18 633        |
| Pastatų remonto sąnaudos                    | 87 806         | 10 188        |
| Kitos pastatų priežiūros sąnaudos           | 79 054         | 5 652         |
| Apsaugos sąnaudos                           | 49 775         | 19 283        |
|                                             | <b>345 852</b> | <b>53 756</b> |

### 3.19. Komunalinės paslaugos

|                                   | 2022 m.       | 2021 m.      |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Elektros energijos sąnaudos       | 29 269        | 2 275        |
| Vandens ir kanalizacijos sąnaudos | 6 448         | 1 254        |
| Šilumos energijos sąnaudos        | 6 271         | 2 396        |
|                                   | <b>41 988</b> | <b>5 925</b> |

### 3.20. Administracinės išlaidos

|                              | 2022 m.          | 2021 m.        |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Profesinių paslaugų sąnaudos | 703 714          | 129 129        |
| Valdymo sąnaudos             | 424 457          | 126 997        |
| Turto valdymo sąnaudos       | 54 068           | -              |
| Draudimo išlaidos            | 12 729           | 3 001          |
| Kitos sąnaudos               | 35 900           | 1 994          |
|                              | <b>1 230 868</b> | <b>261 121</b> |

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

### 3.21. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos

|                              | 2022 m.        | 2021 m.       |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Darbo užmokesčio sąnaudos    | 126 499        | 32 350        |
| Automobilio nuoma            | 5 882          | -             |
| Socialinio draudimo sąnaudos | 2 251          | 438           |
| Dienpinigiai                 | 2 137          | -             |
|                              | <b>136 769</b> | <b>32 788</b> |

### 3.22. Kitos sąnaudos

|                                                          | 2022 m.        | 2021 m.       |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Depozitoriumo mokestis                                   | 25 467         | 7 000         |
| Išankstinis obligacijų grąžinimo mokestis (3.6. pastaba) | 18 397         | 1 903         |
| Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas              | 12 570         | 287           |
| Kitos sąnaudos                                           | 129 014        | 21 860        |
|                                                          | <b>185 448</b> | <b>31 050</b> |

### 3.23. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

|                                                                     | 2022 m.            | 2021 m.         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Pajamos iš finansinės veiklos</b>                                | <b>517 655</b>     | -               |
| Pelnas dėl išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pokyčių | 517 655            | -               |
| <b>Finansinės veiklos sąnaudos</b>                                  | <b>(1 192 877)</b> | <b>(58 549)</b> |
| <b>Palūkanų sąnaudos</b>                                            | <b>(776 922)</b>   | <b>(46 719)</b> |
| Gautų paskolų palūkanų sąnaudos                                     | (585 671)          | (44 731)        |
| Išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos                               | (125 329)          | -               |
| Nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudos (TFAS 16)                   | (60 393)           | (1 988)         |
| Išvestinių finansinių priemonių palūkanų sąnaudos                   | (5 529)            | -               |
| <b>Kitos finansinės išlaidos</b>                                    | <b>(415 955)</b>   | <b>(11 830)</b> |
| Neigiami valiutų kursų skirtumai                                    | (378 645)          | -               |
| Paskolų administraciniai ir įsipareigojimų mokesčiai                | (37 310)           | (11 830)        |
|                                                                     | <b>(675 222)</b>   | <b>(58 549)</b> |

Grupė buvo sudariusi išvestinę finansinę priemonę apsidrausti nuo palūkanų normos svyravimų (žr. 3.5. pastabą). Pelnas dėl tikrosios vertės pasikeitimo sudarė 517 655 Eur, o bankui sumokėtos palūkanos 5 529 Eur.

Grupė moka ketvirtinį paskolų administravimo mokestį nuo Banko paskolos (7). Grupė taip pat patyrė neigiamos valiutos kurso įtakos sąnaudas, susijusias su veikla ir atsiskaitymais Lenkijoje.

### 3.24. Pelno mokestis

Pagrindiniai pelno mokesčio sąnaudų komponentai 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. yra šie:

|                                             | 2022 m.        | 2021 m.        |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Pelno mokesčio sąnaudos                     | 231 727        | 35 682         |
| Atidėtojo pelno mokesčio (pajamos) sąnaudos | 38 884         | 329 455        |
|                                             | <b>270 611</b> | <b>365 137</b> |

**Specialioji uždaromojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Pelno mokesčio sąnaudų suderinimas pateikiamas lentelėje žemiau:

|                                                                                            | 2022 m.          | 2021 m.        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą</b>                                             | <b>1 602 637</b> | <b>719 437</b> |
| Pelno mokesčio (sąnaudos), apskaičiuotos taikant įstatymo numatytą tarifą Lietuvoje (15 %) | 240 396          | 107 916        |
| Neapmokestinamos pajamos                                                                   | (17 513)         | -              |
| Neleidžiami atskaitymai (nuolatiniai skirtumai)                                            | (25 760)         | 170            |
| Nepripažintas atidėtas pelno mokestis                                                      | (60 451)         | 1 342          |
| Fondo veiklos neapmokestinamas rezultatas                                                  | (127 981)        | 250 132        |
| Kiti skirtumai                                                                             | -                | 5 577          |
| Mokestinių tarifų skirtumo efektas                                                         | 261 920          | -              |
| <b>Pelno mokestis pagal efektyvų pelno mokesčio tarifą</b>                                 | <b>270 611</b>   | <b>365 137</b> |
| Pelno mokesčio sąnaudos, pripažintos pelno (nuostolių) ataskaitoje                         | 270 611          | 365 137        |

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMĮ), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMĮ, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Grupės uždirbtam pelnui iš veiklos Lenkijoje taikosi pagal Lenkijos mokesčių įstatymus nustatytas 19 proc. PM tarifas. Atitinkamai, skirtumas tarp mokestinio tarifo Lietuvoje (15 proc.) ir Lenkijoje (19 proc.) lygus 261 920 Eur.

Grupė turi 728 818 Eur (2021 m. – 178 664 Eur) mokestinių nuostolių, kuriuos galima neribotą laiką užskaityti būsimam apmokestinamam pelnui. Sukauptų mokestinių nuostolių įtaka atidėtajam pelno mokesčiui pateikta lentelėje žemiau.

| <b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>                                       | 2022 m.          | 2021 m.          |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Sukauptas mokestinis nuostolis                                               | 109 323          | 26 800           |
| Sukauptos sąnaudos                                                           | 54 308           | 18               |
| Kitų įsipareigojimų skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės           | 60 698           | -                |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš vertės sumažėjimą                      | 223 477          | 26 818           |
| Minus: realizacinės vertės sumažėjimas                                       | -                | -                |
| Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte                                      | <b>223 477</b>   | <b>26 818</b>    |
| <b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>                              |                  |                  |
| Ilgalaikio turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės | (474 772)        | (356 273)        |
| Kito turto skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės                    | (96 340)         | -                |
| <b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>                              | <b>(571 112)</b> | <b>(356 273)</b> |
| <b>Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte</b>                               | <b>(347 635)</b> | <b>(329 455)</b> |

Laikinieji skirtumai, susiję su investicijomis į Grupės dukterines įmones, kurioms nebuvo pripažintas atidėtojo mokesčio įsipareigojimas, sudaro 1 120 734 Eur (2021 m. – 2 294 269 Eur).

### 3.25. Susijusių šalių sandoriai

#### Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

|                                     | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vadovų skaičius metų pabaigai       | 1                      | 1                      |
| Vidutinis vadovų skaičius per metus | 1                      | 1                      |
| Vadovams išmokėtas darbo užmokestis | 24 773                 | 4 264                  |

Kitų išmokų vadovams išmokėta nebuvo.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

### Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2022 m. ir jų likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

|                                 | Paslaugų pajamos | Paslaugų sąnaudos | Gautinos sumos | Mokėtinos sumos |
|---------------------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| UAB „Lords LB Asset Management“ | -                | 447 089           | -              | 114 095         |
| <b>Iš viso:</b>                 | -                | <b>447 089</b>    | -              | <b>114 095</b>  |

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2021 m. ir jų likučiai 2021 m. gruodžio 31 d.:

|                                 | Paslaugų pajamos | Paslaugų sąnaudos | Gautinos sumos | Mokėtinos sumos |
|---------------------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| UAB „Lords LB Asset Management“ | -                | 154 634           | -              | 56 823          |
| <b>Iš viso:</b>                 | -                | <b>154 634</b>    | -              | <b>56 823</b>   |

Didžiąją dalį paslaugų sąnaudų iš UAB „Lords LB Asset Management“ sudaro valdymo mokesčio sąnaudos. Mokėtinas sumas sudaro mokėtinas valdymo mokestis 111 595 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. – 52 823 Eur) bei mokėtinas platinimo mokestis 2 500 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. – 4 000 Eur).

### Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Likutis laikotarpio pradžioje</b> | -                |
| Išplatintos akcijos                  | 160 000          |
| Išpirktos akcijos                    | -                |
| <b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>        | <b>160 000</b>   |
| Išplatintos akcijos                  | 5 000 000        |
| Išpirktos akcijos                    | -                |
| <b>2022 m. gruodžio 31 d.</b>        | <b>5 160 000</b> |

2022 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 5 160 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 16,42% nuo bendros akcijų sumos.

2021 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 160 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 0,91% nuo bendros akcijų sumos.

### 3.26. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai

Bendrovės akcijų vertės pokytis bei investicinio portfelio metinė bendroji ir grynoji investicijų grąžos pateikiami lentelėje žemiau. Skaičiavimai atlikti remiantis Bendrovės apskaičiuota grynujų aktyvų verte.

|                                                    | Laikotarpis |               |               |               |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                    | Šis         | Prieš 1 metus | Prieš 2 metus | Prieš 10 metų |
| Akcijos vertės pokytis, Eur                        | 0,0306 €    | -0,0927 €     | -             | -             |
| Metinė bendroji investicijų grąža, %               | -3,84%      | -28,91%       | -             | -             |
| Metinė grynoji investicijų grąža, %                | -5,36%      | -30,50%       | -             | -             |
| Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur | 0,0190 €    | 0,1796 €      | -             | -             |

**Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

To paties laikotarpio vidutinio akcijos vertės pokyčio, vidutinės grynosios investicijų reikšmės pokytis per paskutinius trejus, penkerius, dešimt metų:

|                                                    | Per 3 metus | Per 5 metus | Per 10 metų | Nuo veiklos pradžios |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| Vidutinis akcijos vertės pokytis, %                | -           | -           | -           | -3,15%               |
| Vidutinė bendroji investicijų grąža, %             | -           | -           | -           | -18,90%              |
| Vidutinė grynoji investicijų grąža, %              | -           | -           | -           | -17,32%              |
| Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur | -           | -           | -           | 0,1102 €             |

Didžiausia ir mažiausia akcijų vertės:

|                                    | Per šį laikotarpį |        | Per praėjusį laikotarpį |        |
|------------------------------------|-------------------|--------|-------------------------|--------|
|                                    | Data              | Vertė  | Data                    | Vertė  |
| Mažiausia nustatyta akcijos vertė  | 2022-01-01        | 0,9073 | 2021-06-30              | 0,6602 |
| Didžiausia nustatyta akcijos vertė | 2022-05-31        | 0,9741 | 2021-04-30              | 1,0000 |

Metinė grynoji investicijų grąža – investicijų grąža, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos ir valdymo išlaidas.

Metinė bendroji investicijų grąža – investicijų grąža, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos išlaidas.

Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis – statistinis rizikos rodiklis, parodantis, kaip stipriai svyruoja vieneto vertės pokyčiai, palyginus su jų vidutiniu pokyčiu.

Vidutinis apskaitos (investicinio) vieneto vertės pokytis – geometrinis metinių apskaitos vieneto santykinų vertės pokyčių vidurkis per atitinkamą laikotarpį, išreikštas metinėmis palūkanomis.

Vidutinė bendroji investicijų grąža – bendroji atitinkamo laikotarpio investicijų grąža, išreikšta metinėmis palūkanomis.

Vidutinė grynoji investicijų grąža – grynoji atitinkamo laikotarpio investicijų grąža, išreikšta metinėmis palūkanomis.

### 3.27. Veiklos tęstinumas

2022 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai (19 767 293 Eur) viršija trumpalaikį turtą (3 964 987 Eur). Didžiąją trumpalaikių įsipareigojimų dalį sudaro 7 604 470 Eur Grupės Paskola (1) ir Paskola (2), kurių terminas yra 2023 m. gruodžio 18 d., ir 10 128 063 Eur nevieša obligacijų emisija, kurios terminas baigiasi 2023 m. spalio 28 d. Grupės vadovybė planuoja refinansuoti Paskolą (1) ir Paskolą (2), kaip aprašyta žemiau, ir išpirkti obligacijas išleisdama naują emisiją, kaip aprašyta žemiau.

Grupės Paskolos (1) ir Paskolos (2) grąžinimo terminas yra 2023 m. gruodžio 18 d. 2022 m. gruodžio 31 d. paskolų įsipareigojimai sudaro 3 447 714 Eur ir 4 156 756 Eur atitinkamai. Grupei priklausančių įmonių, kurios yra gavusios Paskolas (1) ir (2), vadovybė mano, jog nėra reikšmingo neapibrėžtumo dėl galimybių refinansuoti banko paskolas bei tęsti veiklą. Besibaigiančios paskolos sutarties negrąžintos skolos ir investicinio turto santykis siekia 36 proc. (ir 35 proc. atitinkamai), Grupė iš šio investicinio turto nuomos generuoja stabilų ir stiprų pajamų srautą, todėl tikėtina, jog paskolos bus refinansuotos.

Grupės neviešos obligacijų emisijos terminas baigiasi 2023 m. spalio 28 d., per kurį Grupė turi grąžinti obligacijų įsipareigojimą ir sukauptas palūkanas (2022 m. gruodžio 31 d. įsipareigojimas sudaro 10 128 063 Eur). Grupė ruošiasi 2023 m. rugsėjo mėn. išleisti 50 000 000 Eur viešą trejų metų trukmės obligacijų emisiją. Dalis obligacijų emisijos bus skirta finansuoti neviešos obligacijų emisijos grąžinimą.

Taip pat Grupė planuoja 2023 m. gegužės mėn. išleisti antrą, dvejų metų trukmės neviešą 15 000 000 Eur obligacijų emisiją, siekdama finansuoti savo investicinę veiklą. Todėl Grupės likvidumą turi užtikrinti papildomos pinigų įplaukos iš naujos obligacijų emisijos.

Remiantis aukščiau nurodytomis priežastimis, šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

### **3.28. Poataskaitiniai įvykiai**

2023 m. vasario 2 d. Bendrovė pasirašė paskolų sutartis su dukterinėmis bendrovės Lenkijoje – „Caruantil Investments“ sp. z o.o., „Eximendell Investments“ sp. z o.o., „Faroditelles Investments“ sp. z o.o., „Evoratedelle Investments“ sp. z o.o., „Espidatell Investments“ sp. z o.o., pagal kurias, Bendrovė suteikė 169 000 Eur, 92 000 Eur, 134 000 Eur, 194 000 Eur ir 187 000 Eur paskolų.

2023 m. vasario 22 d. UAB „Kuršėnų turtas“ išpirko iš Bendrovės 362 785 Eur obligacijų ir 7 215 Eur palūkanų, viso 370 000 Eur.

2023 m. balandžio 12 d. UAB „BFIII Kaunas“ išmokėjo Bendrovei 215 000 Eur dividendų.

2023 m. balandžio 14 d. Bendrovė į deponuotą (angl. *escrow*) banko sąskaitą pervadė 1 000 000 Eur avansą už įsigyjamą dukterinę įmonę.

2023 m. balandžio 20 d. „Peppercorn 8“ sp. z o.o. grąžino Bendrovei 694 075 Eur paskolą ir 55 925 Eur palūkanų.

2023 m. balandžio 27 d. Bendrovė išpirko 359 096 Eur palūkanų pagal 2022 m. išleistų obligacijų sutartį.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

**Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

*Vilma Tvaronavičienė*

*Efim Hiterer*

*Tadas Pranckevičius*

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

## **SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ BENDROVĖ AB „TEWOX“**

### **2022 m. KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS**

#### **Bendroji informacija**

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė **AB „Tewox“** (toliau – „**Bendrovė**“ arba kartu su dukterinėmis bendrovėmis „**Grupė**“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančių NT objektų Baltijos jūros regiono šalyse – Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „LORDS LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VĮK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VĮK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymą, licenciją, Nr. 1.

Bendrovės depozitoriumas yra AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, esantis adresu Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva.

#### **Objektyvi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga**

Grupės grynųjų aktyvų vertė (GAV) bei dalyvių skaičius 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pateikti lentelėje žemiau:

|                  | 2022 m. gruodžio 31 d. | 2021 m. gruodžio 31 d. |
|------------------|------------------------|------------------------|
| GAV              | 29 478 040,69          | 21 297 941,90          |
| Dalyvių skaičius | 30                     | 21                     |

#### **Rizikos ir kiti neapibrėžtumai**

Grupė savo veikloje susiduria su įvairiomis rizikomis. Metinėse finansinėse ataskaitose pateikti duomenys apie Grupės patiriamas rizikas yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

#### **Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė**

##### **Prekybos centrų rinkos analizė**

Pastaraisiais metais mažmeninės prekybos centrai, prekiaujantys maisto produktais, demonstravo itin gerus rezultatus. Nuo 2020 m. kovo mėn. smogus pirmajai Covid-19 bangai ir vidaus bei tarptautinei prekybai iš esmės sustojus, šio tipo turto segmentas įrodė savo atsparumą ir likvidumą.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos  
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Tą demonstruoja ir maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai pateikti lentelėje žemiau.

#### Maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai

|           | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Lietuva   | 1,0  | 4,3  | 2,4  | 3,0  | 2,7  | 0,5  | 3,5  | 1,8  | 2,6  | 5,7  |
| Latvija   | 2,9  | 4,4  | 3,5  | 2,8  | -1,3 | 4,1  | 4,2  | 1,2  | 3,5  | 0,2  |
| Estija    | -3,2 | -0,6 | 5,1  | 2,7  | 1,1  | -2,3 | -1,3 | 3,8  | 3,8  | 4,4  |
| Lenkija   | -3,3 | -0,7 | 2,7  | 4,7  | 2,8  | 4,6  | 4,0  | -0,3 | -2,1 | -1,0 |
| Danija    | -4,3 | -1,0 | 1,5  | -0,4 | 0,2  | -1,7 | 0,1  | 9,2  | 3,2  | -1,9 |
| Švedija   | 1,3  | 1,1  | 0,6  | 1,4  | 0,8  | 0,5  | 1,3  | 1,1  | 1,6  | 1,7  |
| Suomija   | 0,0  | -1,1 | -0,4 | -0,7 | 0,4  | 1,9  | 0,3  | 0,2  | 5,4  | 0,4  |
| Vokietija | 0,2  | 1,0  | 0,9  | 2,4  | 0,9  | 2,0  | 1,5  | 1,4  | 5,3  | -1,6 |

Einamieji metai palyginti su praėjusių metų atitinkamų laikotarpiu. Įvertinus infliacijos rodiklius.

Šaltinis: Eurostat

#### Grupės kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

| Įmonė                                     | Šalis | Įsigijimo data | Nuosavybės dalis | Akcijų kiekis | Nominalioji vertė |
|-------------------------------------------|-------|----------------|------------------|---------------|-------------------|
| UAB „Janonio 27“                          | LT    | 2021-06-18     | 100%             | 1 226 500     | 1,00              |
| UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ | LT    | 2021-08-26     | 100%             | 1 356 000     | 1,00              |
| SIA „Gronvest“                            | LV    | 2021-10-25     | 100%             | 2 800         | 1,00              |
| UAB „SMI Alytus“                          | LT    | 2021-10-27     | 100%             | 18 500        | 2,90              |
| UAB „BFIII Kaunas“                        | LT    | 2021-11-23     | 100%             | 3 955         | 144,81            |
| UAB „Kuršėnų turtas“                      | LT    | 2022-01-31     | 100%             | 1 108 000     | 1,00              |
| „Peppercorn 8“ sp. z o.o.                 | PL    | 2022-02-01     | 100%             | 100           | 10,68             |
| „Reinvest Holding“ OU                     | EE    | 2022-08-31     | 100%             | 1             | 10 000,00         |
| UAB „Esulda“                              | LT    | 2022-10-20     | 100%             | 2 500         | 1,00              |
| „Caruantil Investments“ sp. z o.o.        | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68             |
| „Espidatell Investments“ sp. z o.o.       | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68             |
| „Evoratedelle Investments“ sp. z o.o.     | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68             |
| „Eximendell Investments“ sp. z o.o.       | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68             |
| „Faroditelles Investments“ sp. z o.o.     | PL    | 2022-11-24     | 100%             | 100           | 10,68             |
| UAB „MD Europa“                           | LT    | 2022-12-13     | 100%             | 100           | 10,68             |

2021 m. gruodžio 31 d. Grupė kontroliavo šias dukterines įmones:

| Įmonė                                     | Šalis | Įsigijimo data | Nuosavybės dalis | Akcijų kiekis | Nominalioji vertė |
|-------------------------------------------|-------|----------------|------------------|---------------|-------------------|
| UAB „Janonio 27“                          | LT    | 2021-06-18     | 100%             | 2 500         | 1,00              |
| UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ | LT    | 2021-08-26     | 100%             | 2 500         | 1,00              |
| SIA „Gronvest“                            | LV    | 2021-10-25     | 100%             | 2 800         | 1,00              |
| UAB „SMI Alytus“                          | LT    | 2021-10-27     | 100%             | 18 500        | 2,90              |
| UAB „BFIII Kaunas“                        | LT    | 2021-11-23     | 100%             | 3 955         | 144,81            |

Grupės veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Grupė pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA Gronvest ir Reinvest Holding OU. Pastarosios veiklą vykdydys Latvijoje ir Estijoje.

Šių dukterinių įmonių metinėse finansinėse ataskaitose pateikti finansiniai duomenys ir papildomi atskleidimai yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**

**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**

**2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos**

**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

***Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro***

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 d. yra lygus 31 430 000 Eur (2021 m. – 23 475 000 Eur). Akcinį kapitalą sudaro 31 430 000 paprastųjų nematerialiųjų akcijų, kurių vienos akcijos nominali vertė yra 1 euras. Bendrovė savų akcijų neturi.

***Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos***

2023 m. vasario 2 d. Bendrovė pasirašė paskolų sutartis su dukterinėmis bendrovėmis Lenkijoje – „Caruantil Investments“ sp. z o.o., „Eximendell Investments“ sp. z o.o., „Faroditelles Investments“ sp. z o.o., „Evoratedelle Investments“ sp. z o.o., „Espidatell Investments“ sp. z o.o., pagal kurias Bendrovė suteikė 169 000 Eur, 92 000 Eur, 134 000 Eur, 194 000 Eur ir 187 000 Eur paskolų atitinkamai.

2023 m. vasario 22 d. UAB „Kuršėnų turtas“ išpirko iš Bendrovės 362 785 Eur obligacijų ir 7 215 Eur palūkanų, viso 370 000 Eur.

2023 m. balandžio 20 d. „Peppercorn 8“ sp. z o.o. grąžino Bendrovei 694 075 Eur paskolą ir 55 925 Eur palūkanų.

***Grupės veiklos planai ir prognozės***

Grupės tikslas – įstatuose nustatyta tvarka platinant akcijas kaupti akcininkų lėšas ir padalijant riziką jas kolektyviai investuoti į įstatuose nurodytą turtą, vadovaujantis Grupės investavimo strategija bei laikantis teisės aktuose nustatytų investavimo reikalavimų. Siekdama šio tikslo Grupė vykdo investavimo ir reinvestavimo veiklą.

***Planai ir strategija***

Grupė planuoja:

- investuoti į maisto prekybos centrų bei prekybos parkų projektus Baltijos jūros regione;
- diversifikuoti savo portfelį tiek geografiškai, tiek įsigyjant skirtingų maisto operatorių operuojamus turtus;
- kurti portfelį, kuris rinkoje generuotų stabilų ir nuspėjamą pinigų srautą. Laikui bėgant srautas turėtų didėti indeksuojant nuomos kainas;
- aktyviai ieškoti galimybių įsigyti turtus, kurie būtų tankiai apgyvendintose vietovėse ir šalia pagrindinių transporto koridorių.

***Informacija apie Grupės tyrimų ir plėtros veiklą***

Tokia veikla nevykdoma.

**Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir Grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai Grupė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant Grupės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas**

Ši informacija atskleista finansinių ataskaitų 2.5. pastaboje.

**Informacija apie akcinės bendrovės ir uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių, stebėtojų tarybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas**

Grupė neturi valdybos. Valdymas perduotas valdymo įmonei.

**Valdymo įmonės valdyba:** 2022 m. gruodžio 31 d. valdybą sudarė 5 valdybos nariai:

**Jan Ake Gustaf Litborn;  
Mindaugas Marcinkevičius;  
Andrius Stonkus;  
Antanas Vainauskas;  
Giedrius Bernotas.**

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“****Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**Duomenys apie valdybos narių dalyvavimą kitų įmonių, įstaigų ir organizacijų veikloje bei kapitale:**

| Eil. Nr. | Valdybos narys           | Įmonės, įstaigos arba organizacijos pavadinimas | Užimamos pareigos                               | Turima kapitalo ir balsų dalis procentais |
|----------|--------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1.       | Antanas Vainauskas       | UAB „Serenus“                                   | Akcininkas                                      | 100%                                      |
|          |                          | UAB „INVESTI LT“                                | Vadovas                                         | 50% akcijų priklauso UAB Serenus          |
|          |                          | Advokatų kontora „Vainauskas ir partneriai“     | Advokatas                                       | 100%                                      |
|          |                          | UAB „LL Investicijos“                           | Valdybos narys                                  | 0%                                        |
|          |                          | UAB „TAN Oil“                                   | Valdybos narys                                  | 0%                                        |
|          |                          | UAB „Diseta“                                    | Valdybos narys                                  | 0%                                        |
| 2.       | Mindaugas Marcinkevičius | UAB „Glera“                                     | Akcininkas, Vadovas                             | 100%                                      |
|          |                          | UAB „Taikos projektas“                          | Akcininkas, Vadovas                             | 100%                                      |
|          |                          | UAB „Biruliškių projektas“                      | Akcininkas, Vadovas                             | 100%                                      |
|          |                          | OÜ „Attexo“                                     | Akcininkas, Valdybos narys                      | 100%                                      |
|          |                          | UAB „Ordeta“                                    | Valdybos narys                                  | 0%                                        |
|          |                          | AS „PN Project“                                 | Stebėtojų tarybos narys                         | 0%                                        |
| 3.       | Andrius Stonkus          | UAB „Aemulus“                                   | Akcininkas                                      | 100%                                      |
|          |                          | „Starlynx investment“ OU                        | Valdybos narys                                  | 100%                                      |
|          |                          | „Goindex“, UAB                                  | Akcininkas                                      | 3%                                        |
|          |                          | UAB „Parkdema“                                  | Valdybos narys                                  | 0%                                        |
|          |                          | UAB „Cogito Invest“                             | Vadovas, Valdybos narys                         | 0%                                        |
|          |                          |                                                 | 50% akcijų priklauso                            |                                           |
|          |                          | UAB „Humitas“                                   | „Starlynx investment OÜ, kur Andrius Akcininkas | 0%                                        |
| 4.       | Jan Ake Gustaf Litborn   | AB „Sparta“                                     | Stebėtojų tarybos narys                         | 0%                                        |
|          |                          | Advokatų kontora „PK Advokat“ AB                | Vadovaujantis partneris                         | 36%                                       |
|          |                          | „Varakani“ AB                                   | Akcininkas                                      | 100%                                      |
|          |                          | „Donap Advokat“ AB                              | Akcininkas                                      | 100%                                      |
|          |                          | „Atlant Ocean Racing“ AB                        | Akcininkas                                      | 19%                                       |
|          |                          | „Backstad“ AB                                   | Akcininkas                                      | 15%                                       |
| 5.       | Giedrius Bernotas        | UAB „Airport Business Park“                     | Akcininkas                                      | 10%                                       |
|          |                          | AS „PN Project“                                 | Valdybos narys                                  | 0%                                        |
|          |                          | SIA „Management“                                | Valdybos narys                                  | 0%                                        |
|          |                          | UAB „Matuda“                                    | Vadovas                                         | 0%                                        |

Šį metinį pranešimą elektroniniu parašu pasirašė

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės

**AB „Tewox“ valdytojas****Efim Hiterer**