



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

2025 M. BIRŽELIO 30 D. NEAUDITUOTOS TARPINĖS KONSOLIDUOTOSIOS
FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS
ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS, PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

Turinys

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita	3
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita	5
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	6
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita	7
Finansinių ataskaitų konsoliduotasis aiškinamasis raštas	8
1. Bendroji informacija	8
2. Apskaitos politika	9
3. Pastabos	16
3.1. Turto įsigijimai	16
3.2. Naudojimo teise valdomas turtas	16
3.3. Investicinis turtas	16
3.4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai	18
3.5. Nuosavas kapitalas	18
3.6. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos	18
3.7. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	21
3.8. Pajamos	22
3.9. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos	22
3.10. Pelno mokestis	22
3.11. Susijusių šalių sandoriai	23
3.12. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai	24
3.13. Veiklos tęstinumas	25
3.14. Poataskaitiniai įvykiai	25
Konsoliduotoji tarpinė vadovybės ataskaita	26
Atsakingų asmenų patvirtinimas	33

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Naudojimo teise valdomas turtas	3.2.	3 010 079	2 610 523
Investicinis turtas	3.3.	171 053 466	158 376 990
Kitas ilgalaikis turtas		2 082 002	1 944 708
Išvestinės finansinės priemonės		348 322	578 032
Iš viso ilgalaikio turto		176 493 869	163 510 253
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas		589 226	432 786
Sutarčių turtas		178 018	462 762
Prekybos gautinos sumos		359 514	235 833
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.4.	1 946 838	2 718 036
Iš viso trumpalaikio turto		3 073 596	3 849 417
IŠ VISO TURTO		179 567 465	167 359 670

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas	3.5.	41 863 344	41 863 344
Akcijų priedai	3.5.	636	636
Užsienio valiutų perkainojimo rezervai		995 517	943 225
Privalomasis rezervas		167 220	-
Nepaskirstytasis pelnas		10 134 485	8 146 675
Iš viso nuosavo kapitalo		53 161 202	50 953 880
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Gautos paskolos	3.6.	78 199 710	70 555 670
Nuomos įsipareigojimai		2 789 867	2 674 875
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai		3 728 232	2 277 222
Išleistos obligacijos	3.6.	35 233 503	23 648 330
Sutarčių įsipareigojimai		300 633	276 599
Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų		120 251 945	99 432 696
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	3.7.	2 913 385	6 219 575
Sutarčių įsipareigojimai		110 894	95 569
Gautos paskolos	3.6.	2 516 890	2 281 419
Išleistos obligacijos	3.6.	301 642	8 309 192
Nuomos įsipareigojimai		206 682	1 502
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai		104 825	65 837
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		6 154 318	16 973 094
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		126 406 263	116 405 790
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		179 567 465	167 359 670

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
		2025 m.	2024 m.
Pajamos	3.8.	7 043 504	5 907 293
Pelnas (nuostolis) dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo	3.3.	4 429 149	(226 324)
Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių sąnaudos		(387 820)	(309 964)
Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos		(495 743)	(385 443)
Komunalinės paslaugos		(119 502)	(100 914)
Administracinės sąnaudos		(1 360 183)	(992 474)
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos		(427 200)	(260 758)
Kitos sąnaudos		(165 377)	(164 209)
Veiklos pelnas		8 516 828	3 467 207
Finansinės sąnaudos	3.9.	(3 947 905)	(4 266 038)
Finansinės pajamos	3.9.	602 873	695 802
Pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą		5 171 796	(103 029)
Pelno mokestis	3.10.	(1 742 232)	(48 843)
Grynasis pelnas (nuostolis)		3 429 564	(151 872)
Kitos bendrosios pajamos			
Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius:			
Valiutų kursų skirtumai perskaičiuojant veiklą užsienyje		52 292	27 223
Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius, grynąja verte		52 292	27 223
Iš viso bendrosios pajamos (nuostolis)		3 481 856	(124 649)

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Užsienio valiutų perkainojimo rezervas	Nepaskirstyt asis pelnas	Iš viso
Likutis 2024 m. sausio 1 d.	38 036 364	636	-	763 248	5 176 682	43 976 930
Grynasis nuostolis	-	-	-	-	(151 872)	(151 872)
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	27 223	-	27 223
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	27 223	(151 872)	(124 649)
Išleistos akcijos	3 500 000	-	-	-	-	3 500 000
Likutis 2024 m. birželio 30 d.	41 536 364	636	-	790 471	5 024 810	47 352 281
Likutis 2025 m. sausio 1 d.	41 863 344	636	-	943 225	8 146 675	50 953 880
Grynasis pelnas	-	-	-	-	3 429 564	3 429 564
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	52 292	-	52 292
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	52 292	3 429 564	3 481 856
Perkėlimai į privalomąjį rezervą	-	-	167 220	-	(167 220)	-
Išleistos akcijos	-	-	-	-	-	-
Dividendai	-	-	-	-	(1 274 534)	(1 274 534)
Likutis 2025 m. birželio 30 d.	41 863 344	636	167 220	995 517	10 134 485	53 161 202

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė

Paulius Nevinskas

Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
		2025 m.	2024 m.
Pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą		5 171 796	(103 029)
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.9.	(521 386)	(695 802)
Finansinės išlaidos	3.9.	3 866 418	4 266 038
Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas	3.2.	26 701	15 096
Investicinio turto tikrosios vertės (padidėjimas) / sumažėjimas	3.3.	(4 429 149)	226 324
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		4 114 380	3 708 627
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)		(43 960)	(306 749)
Sutarčių turto sumažėjimas / (padidėjimas)		284 744	541 753
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.7.	(3 267 202)	(139 464)
Sutarčių įsipareigojimų padidėjimas / (sumažėjimas)		39 359	(36 228)
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		1 127 321	3 767 939
Sumokėtas pelno mokestis		(546 815)	(84 212)
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		580 506	3 683 727
Investicinio turto įsigijimas	3.3.	(7 688 261)	(3 298 301)
Pervedimai į deponuotą banko sąskaitą	3.4.	(137 294)	-
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		(7 825 555)	(3 298 301)
Sumokėtos palūkanos	3.6.	(3 847 306)	(2 453 358)
Išmokėti dividendai		(1 274 534)	-
Gautos paskolos	3.6.	9 026 000	600 000
Grąžintos paskolos	3.6.	(1 091 014)	(1 754 943)
Išleistos obligacijos	3.6.	7 531 540	10 106 612
Išleistų obligacijų išpirkimas	3.6.	(3 655 523)	(4 794 646)
Kitos finansinės išlaidos	3.9.	(67 559)	(48 580)
Išleistos akcijos		-	1 000 000
Nuomos mokėjimai		(207 596)	(148 410)
Grynieji pinigų srautai iš finansinės veiklos		6 414 008	2 506 675
Grynasis grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)		(831 041)	2 892 101
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		2 718 036	3 338 331
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		59 843	(438 005)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1 946 838	5 792 427

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė

Paulius Nevinskas

Tadas Pranckevičius

Finansinių ataskaitų konsoliduotasis 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 įstatinis kapitalas 2025 m. birželio 30 dienai yra lygus 41 863 344 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 41 863 344 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas yra padalintas į 41 863 344 vnt. (2024 m. – 41 863 344 vnt.) paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi.

2025 m. birželio 30 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 "Investicija 21"	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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,79
Reninvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,79
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,79
"Baixedost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,79
UAB "JUPA turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00
UAB „Tewox Operations“	LT	2025-04-29	100%	1 000	1,00

2024 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 "Investicija 21"	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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,70
Reninvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,70
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,70
"Baixedost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,70
UAB "JUPA turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00

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 Reninvest Holding OU. Pastarosios veiklą vykdydys Latvijoje ir Estijoje.

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).

2025 m. birželio 30 d. Grupė turėjo 14 darbuotojų (2024 m. gruodžio 31 d. – 10 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 Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licenciją, Nr. 1.

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

Bendrovės auditą atlieka UAB „PricewaterhouseCoopers“, įmonės kodas 111473315, J. Jasinskio g. 16B, LT-03163 Vilnius, veikianti pagal Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimą Nr. 001273.

Finansiniai Grupės metai sutampa su kalendoriniais metais.

2. Apskaitos politika

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

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Konsoliduotosios tarpinės finansinės ataskaitos už šešis mėnesius, pasibaigusius 2025 m. birželio 30 d., buvo parengtos pagal 34-ąją TAS „Tarpinė finansinė atskaitomybė“. Grupė parengė finansines ataskaitas remdamasi veiklos tęstinumo prielaida.

Tarpinėse konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose nėra visos informacijos ir atskleidžiamų duomenų, kuriuos reikalaujama pateikti metinėse finansinėse ataskaitose, todėl jas reikėtų skaityti kartu su Grupės metinėmis 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotomis finansinėmis ataskaitomis.

2.2. 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
Nuomos pajamos	7 043 504
Lietuva	3 290 492
Lenkija	3 753 012
Investicinis turtas	171 053 466
Lietuva	73 585 819
Lenkija	97 467 647

Grupė neturi sandorių su vienu išoriniu klientu, kuris sudarytų 10 % ar daugiau visų Grupės pajamų.

2.3. Vertinimo metodai ir prielaidos, naudojami nustatant turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę, 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 2025 m. birželio 30 d. pateikiama lentelėje žemiau:

	Balansinė vertė			
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	Iš viso
Finansinis turtas apskaitomas tikrąja verte				
Išvestinės finansinės priemonės	348 322	-	-	348 322
	348 322	-	-	348 322
Finansinis turtas neapskaitomas tikrąja verte				
Kitas turtas	-	2 671 228	-	2 671 228
Sutarčių turtas	-	178 018	-	178 018
Gautinos sumos	-	359 514	-	359 514
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	1 946 838	-	1 946 838
	-	5 155 598	-	5 155 598
Finansiniai įsipareigojimai neapskaitomi tikrąja verte				
Gautos paskolos	-	-	80 716 600	80 716 600
Išleistos obligacijos	-	-	35 535 145	35 535 145
Nuomos įsipareigojimai	-	-	2 996 549	2 996 549
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	411 527	411 527
Mokėtinos sumos	-	-	2 913 385	2 913 385
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	-	-	104 825	104 825
	-	-	122 678 031	122 678 031

Grupės finansinių priemonių tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. pateikiama lentelėje žemiau:

	Balansinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte				
Išvestinės finansinės priemonės	578 032	-	-	578 032
	578 032	-	-	578 032
Finansinis turtas, nevertinamas tikrąja verte				
Kitas turtas	-	2 377 494	-	2 377 494
Sutarčių turtas	-	462 762	-	462 762
Gautinos sumos	-	235 833	-	235 833
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	2 718 036	-	2 718 036
	-	5 794 125	-	5 794 125
Finansiniai įsipareigojimai, nevertinami tikrąja verte				
Gautos paskolos	-	-	72 837 089	72 837 089
Išleistos obligacijos	-	-	31 957 522	31 957 522
Nuomos įsipareigojimai	-	-	2 676 377	2 676 377
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	372 168	372 168
Mokėtinos sumos	-	-	6 219 575	6 219 575
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	-	-	65 837	65 837
	-	-	114 128 568	114 128 568

Tikrosios vertės yra pateikiamos žemiau nurodytais trimis tikrosios vertės hierarchijos lygiais, remiantis vertinimo metoduose taikomais kintamaisiais:

- 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.

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 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.

Palūkanų normos apskaitinimo sandorių tikroji vertė apskaičiuojama kaip dabartinė įvertintų būsimų pinigų srautų vertė. Būsimų kintamų palūkanų pinigų srautų įvertinimai yra pagrįsti kotiruotomis apskaitinimo 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 apskaitinimo 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 apskaitinimo sandorių arba obligacijų kainų.

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

Grupė 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.

2.4. Finansinės rizikos valdymas

Grupė yra veikiamą 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 veikiamą 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 gautos 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:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	-	-
Finansiniai įsipareigojimai	(81 018 241)	(72 837 090)
	(81 018 241)	(72 837 090)

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

	Padidėjus 2,5%	Sumažėjus 2,5%	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2024 m. gruodžio 31 d.	(1 820 927)	1 820 927	(728 371)	728 371
2025 m. birželio 30 d.	(2 017 915)	2 017 915	(807 166)	807 166

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi apsidraudimo sandorį, dėl kintamos palūkanų normos svyravimų dėl paskolos, gautos iš banko.

Palūkanų apsiikeitimo sandorio nominali vertė pateikta žemiau:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Palūkanų apsiikeitimo sandorio nominali vertė	41 843 218	37 274 141
	41 843 218	37 274 141

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

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2024 m. gruodžio 31 d.	5 780	(5 780)
2025 m. birželio 30 d.	3 483	(3 483)

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:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Turtas	103 479 261	98 573 517
Įsipareigojimai	(4 833 107)	(19 796 133)
Grynasis turtas	98 646 154	78 777 385

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

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2024 m. gruodžio 31 d.	779 974	(795 731)
2025 m. birželio 30 d.	978 326	(998 091)

Nors didelę dalį Grupės turto sudaro turtas Lenkijoje, apskaitomas zlotais, vadovybės vertinimu Grupės funkcinė valiuta yra eurai, kadangi didžiąją dalį atsiskaitymų Grupė vykdo eurai, didžioji dalis nuomos sutarčių sudarytos eurai, bei visos Grupės paskolos yra gautos eurai.

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 individualus vertinimas. Gautinas sumas sudaro:

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.

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. 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 išteklių, kad galėtų visiškai įvykdyti savo įsipareigojimus pagal numatytus terminus, arba gali tai padaryti tik reikšmingai 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 panaudojimą; ir
- Būsimo finansavimo, įskaitant naujas skolų galimybes, nustatymas.

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

2025 m. birželio 30 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	93 455 116	8 328 712	15 842 789	69 283 616	-
Nuomos įsipareigojimai	15 505 615	205 124	205 124	615 372	14 479 995
Prekybos skolos	1 958 400	1 958 400	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	411 527	110 894	300 633	-	-
	111 330 658	10 603 130	16 348 546	69 898 988	14 479 995

2024 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	124 724 103	17 504 247	6 773 676	100 446 181	-
Nuomos įsipareigojimai	14 705 297	196 200	196 200	588 600	13 724 297
Prekybos skolos	5 499 175	5 499 175	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	372 168	95 569	276 599	-	-
	145 300 743	18 018 224	7 363 160	106 189 377	13 729 926

Informacija apie Grupės pinigus banke pateikiama 3.4 pastaboje.

Grupė neturi nepanaudotų kredito linijų. Informacija apie Grupės veiklos tęstinumą pateikta 3.13 pastaboje.

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.

2.5. Reikšmingi apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengiant finansines ataskaitas pagal TFAS, 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 įsigyjama integruota įmonės veikla ir turtas, įskaitant nekilnojamąjį turtą. Konkrečiau kalbant, atsižvelgiama į tai, koku mastu įsigyjami įmonės esminiai procesai ir ypač į dukterinės įmonės teikiamas paslaugas (pvz., techninė priežiūra, valymas, apsauga ir kt.).

Per 2025 m. Bendrovė įsteigė šią dukterinę įmonę (**žr. 3.1. pastabą**):

- UAB „Tewox Operations“, kuri steigimo metu nevykdė jokios veiklos.

Per 2024 m. Bendrovė įsteigė šią dukterinę įmonę (**žr. 3.1. pastabą**):

- UAB „JUPA Turtas“, kuri steigimo metu nevykdė jokios veiklos.

Investicinio turto tikrosios vertės nustatymas

Grupė turi investicinio turto, kuris yra vertinamas tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, 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.

2.6. Naujų ir peržiūrėtų TFAS apskaitos standartų taikymas

Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai kurie galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d.

Grupė įvertino, kad nėra standartų pakeitimų ir aiškinimų, įsigaliojusių nuo 2025 m. ir kurie turėtų reikšmingos įtakos Grupės konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms. Grupė neturi atgalinės nuomos sandorių, tiekėjo finansavimo susitarimų ir ilgalaikių įsipareigojimų.

Nauji ir pakeisti standartai ir aiškinimai, kuriuos Grupė privalo taikyti ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau

Grupės vertinimu nauji ir pakeisti standartai ir aiškinimai neturės reikšmingos įtakos Grupės konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms ir Grupė nepritaikė šių standartų, pakeitimų ir išaiškinimų anksčiau nei jų įsigaliojimo data.

Standartai, aiškinimai ir jų pakeitimai, kurie dar nėra patvirtinti Europos Sąjungoje

Grupės vertinimu dar nepatvirtinti standartai, aiškinimai ir jų pakeitimai neturės reikšmingos įtakos Grupės konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms ir Grupė nepradėjo taikyti tokių standartų anksčiau laiko.

3. Pastabos

3.1. Turto įsigijimai

Įmonių įsigijimai per 2025 m.

2025 m. balandžio 29 d. Bendrovė pagal steigimo aktą įsteigė UAB „Tewox Operations“.

Įmonių įsigijimai per 2024 m.

2024 m. spalio 22 d. Bendrovė pagal steigimo aktą įsteigė UAB „JUPA Turtas“.

3.2. Naudojimo teise valdomas turtas

2025 m. birželio 30 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 67 iki 88 metų.

Informacija apie Grupės naudojimo teise valdomą turtą pateikta žemiau:

Naudojimo teise valdomas turtas	
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	2 300 025
Įsigijimai	333 095
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	(27 141)
Nusidėvėjimas	(31 943)
Valiutų kurso skirtumas	36 487
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	2 610 523
Įsigijimai	21 334
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	392 097
Nusidėvėjimas	(26 701)
Valiutų kurso skirtumas	12 826
2025 m. birželio 30 d. likutis	3 010 079

Grupės konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai, o Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas bei su nuomos įsipareigojimais susijusios palūkanų sąnaudos (žr. 3.9. pastabą).

Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose sąnaudose. Pokytis dėl valiutos kurso skirtumo pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose bendrose pajamose.

2025 m. sausio - birželio mėn. Grupė atliko 207 596 Eur nuomos mokėjimų (2024 m. sausio - birželio mėn. – 148 410 Eur). 2025 m. sausio - birželio mėn. Grupė įsigijo 21 334 Eur (2024 m. – 333 095 Eur) naudojimo teise valdomo turto.

3.3. Investicinis turtas

Investicinis turtas	
Tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	127 607 886
Įsigytas investicinis turtas	25 300 172
Tikrosios vertės pokytis	4 006 710
Valiutos kurso įtaka	1 462 222
Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	158 376 990
Įsigytas investicinis turtas	7 688 261
Tikrosios vertės pokytis	4 429 149
Valiutos kurso įtaka	559 066
Tikroji vertė 2025 m. birželio 30 d.	171 053 466

Informacija apie investicinio turto rezultatus pateikiama toliau:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
Nuomos pajamos iš investicinio turto	5 952 649	5 012 458
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), iš kurių gaunamos nuomos pajamos (įskačiuotos į pardavimo savikainą)	(1 003 065)	(796 321)
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), kurios negeneravo nuomos pajamų (įtrauktos į pardavimo savikainą)	(1 952 760)	(1 417 441)
Pelnas iš investicinio turto, apskaitomo tikrąja verte	2 996 824	2 798 696

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.

Grupės investicinio turto tikroji vertė nustatyta remiantis vertinimo ataskaitomis. Vertinimai atlikti naudojant pajamų ir palyginamųjų sandorių metodus. Vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Taikyta diskonto norma (%)	6,42 - 16,00	6,80 - 9,95
Taikyta kapitalizacijos norma (%)	6,00 - 8,5	6,0 - 8,5
Vertės pokytis padidinus diskonto normą 1,0%	(9 337 000)	(8 730 000)
Vertės pokytis sumažinus diskonto normą 1,0%	10 095 000	9 510 000
Vertės pokytis padidinus kapitalizacijos normą 0,5%	(6 729 000)	(4 860 000)
Vertės pokytis sumažinus kapitalizacijos normą 0,5%	7 728 000	5 570 000

Grupė neturi jokių apribojimų dėl investicinio turto realizavimo ir jokių sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti ar plėtoti investicinį turtą arba remontuoti, prižiūrėti ir tobulinti. Per 2025 m. pirmus 6 mėn. Grupė įsigijo investicinio turto, kurio bendra įsigijimo vertė sudarė apie 7,69 mln. Eur:

- Komercinį pastatą adresu Klaipėdos g. 109, Panevėžys, Lietuva;
- Žemės sklypą adresu Šv. Kristoforo g. 5, Dituvo k., Lietuva;

Sumokėtų avansų už investicinį turtą tikroji vertė lygi 2025 m. birželio 30 d. balansinei vertei 1 139 403 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 1 098 429 Eur) ir buvo lygi pirkimo kainai. Kadangi kintamųjų nebuvo, sumokėtiems avansams jautrumo analizė nebuvo parengta. Šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymo dieną investicinio turto nuosavybė dar nebuvo perėjusi Grupei. 2025 m. birželio 30 d. Grupės vykdomi materialaus turto statybos darbai, priskirti investiciniam turtui, yra lygūs 3 033 415 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 1 155 245 Eur).

Per 2024 m. Grupė įsigijo investicinio turto, kurio bendra įsigijimo vertė sudarė apie 23,9 mln. Eur:

- Komercinį pastatą adresu 83 Dariaus ir Girėno g., Jurbarkas, Lietuva;
- Komercinį pastatą adresu 2 Chrobrego Street, Radom, Lenkija;
- Komercinį pastatą adresu 211 Zgierska Street, Łódź, Lenkija;
- Žemės sklypą adresu 46 Artojų g., Kaunas, Lietuva.

Lentelėje žemiau pateikiamas investicinio turto tikrosios vertės priskyrimas 2025 m. birželio 30 d. pagal tikrosios vertės hierarchiją:

	1 Lygis	2 Lygis	3 Lygis	Tikroji vertė
Investicinis turtas	-	6 317 425	164 736 041	171 053 466

3.4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitose	1 915 176	2 752 439
Indėliai iki pareikalavimo	473 662	435 597
Pinigai ilgalaikių indėlių sąskaitose	(442 000)	(470 000)
Iš viso	1 946 838	2 718 036

Pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. apytikriai yra lygi jų apskaitinei vertei.

Indėliai iki pareikalavimo sudaro banko sąskaitas, kurios gali būti naudojamos tik depozitų grąžinimui nuomininkams.

3.5. Nuosavas kapitalas

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	53 161 202	50 953 880
Grynojo turto sumažėjimas	(6 790 797)	(7 505 600)
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	46 370 405	43 448 280
Apmokėtas įstatinis kapitalas	41 696 124	41 863 344
Akcijos vertė, Eur	1,1121	1,0379

TFAS 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 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV.

3.6. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos

Ilgalaikių paskolų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaikės paskolos	Terminas	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (7)	2027-01-08	9 128 273	9 431 042
Banko paskola (10)	2028-08-02	3 955 753	4 022 186
Banko paskola (11)	2028-08-02	5 622 227	5 716 646
Banko paskola (12)	2028-08-02	6 308 956	6 414 898
Banko paskola (13)	2028-08-02	1 968 696	2 001 759
Banko paskola (14)	2028-08-02	6 867 529	6 982 860
Banko paskola (15)	2029-12-18	6 461 433	6 017 600
Banko paskola (16)	2029-12-18	7 759 669	7 226 943
Banko paskola (17)	2029-12-18	6 947 912	6 471 114
Banko paskola (18)	2029-12-18	3 726 791	3 471 029
Banko paskola (19)	2029-12-18	3 377 524	3 145 429
Banko paskola (20)	2029-07-25	9 533 346	9 654 164
Banko paskola (22)	2030-05-18	6 541 600	-
Išleistos obligacijos (5)	2026-10-05	35 233 504	23 648 330
Iš viso		113 433 213	94 204 000

Trumpalaikių paskolų ir išleistų obligacijų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaikės paskolos einamųjų metų dalis	Terminas	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (7)	2027-01-08	558 943	545 240
Banko paskola (10)	2028-08-02	115 631	111 941
Banko paskola (11)	2028-08-02	164 339	159 150
Banko paskola (12)	2028-08-02	184 393	178 570
Banko paskola (13)	2028-08-02	57 546	55 729
Banko paskola (14)	2028-08-02	200 735	194 396
Banko paskola (15)	2029-12-18	192 400	192 400
Banko paskola (16)	2029-12-18	231 057	231 057
Banko paskola (17)	2029-12-18	206 886	206 886
Banko paskola (18)	2024-12-18	110 971	110 971
Banko paskola (19)	2029-12-18	100 571	100 571
Banko paskola (20)	2029-07-25	201 018	194 509
Banko paskola (22)	2030-05-18	192 400	-
Išleistos obligacijos (5)	2026-10-05	301 642	-
Trumpalaikės išleistos obligacijos			
Išleistos obligacijos (4)	2025-02-11	-	8 309 191
Iš viso		2 818 532	10 590 611

Banko paskolų palūkanų norma susideda iš kintamosios dalies – EURIBOR, ir fiksuotos dalies – banko maržos, kuri svyruoja nuo 1,95 iki 2,9 proc. Ilgalaikėms paskoloms ir išleistoms obligacijoms taikoma fiksuota palūkanų norma nuo 8,5 iki 9 proc.

Įkeisto turto balansinės vertės pagal paskolų sutartis 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pateiktos lentelėje:

Paskolos sutartis	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (7)	23 000 000	23 000 000
Banko paskola (10)	9 010 000	8 300 000
Banko paskola (11)	11 340 000	11 340 000
Banko paskola (12)	13 280 000	13 280 000
Banko paskola (13)	4 400 000	4 400 000
Banko paskola (14)	14 850 000	14 850 000
Banko paskola (15)	10 950 000	10 790 000
Banko paskola (16)	13 160 000	12 910 000
Banko paskola (17)	12 530 000	12 160 000
Banko paskola (18)	6 240 000	6 190 000
Banko paskola (19)	5 720 000	5 670 000
Banko paskola (20)	17 086 000	17 060 000
Banko paskola (22)	9 704 000	-
Iš viso	151 270 000	150 740 000

Įkeistas investicinis turtas atskleistas 3.3 pastaboje.

Pagal kreditavimo sutartis, Grupė turi laikytis paskolos sutartyse nustatytų DSCR, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų. 2025 m. sausio – birželio mėn. ir 2024 m. Grupė laikėsi įsipareigojimų pagal paskolų ir obligacijų sutartyse numatytus reikalavimus.

Lentelėje žemiau pateikiamas paskolų ir obligacijų judėjimas per 2025 m. pirmų 6 mėn. laikotarpį bei jų likutis 2025 m. birželio 30 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai įsipareigojimai							
Išleistos obligacijos (4)	7 738 088	-	(7 709 156)	55 347	(84 279)	-	-
Ilgalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskola (7)	9 976 282	-	(277 155)	240 112	(240 112)	(11 911)	9 687 216
Banko paskola (10)	4 134 127	-	(59 270)	110 014	(110 014)	(3 473)	4 071 384
Banko paskola (11)	5 875 796	-	(88 438)	156 363	(156 363)	(792)	5 786 566
Banko paskola (12)	6 593 468	-	(94 530)	175 463	(175 463)	(5 589)	6 493 349
Banko paskola (13)	2 057 488	-	(29 498)	54 752	(54 752)	(1 748)	2 026 242
Banko paskola (14)	7 177 256	-	(102 899)	190 997	(190 997)	(6 093)	7 068 264
Banko paskola (15)	6 210 000	524 000	(80 167)	151 111	(151 111)	-	6 653 833
Banko paskola (16)	7 458 000	629 000	(96 274)	181 811	(181 811)	-	7 990 726
Banko paskola (17)	6 678 000	563 000	(86 202)	162 792	(162 792)	-	7 154 798
Banko paskola (18)	3 582 000	302 000	(46 238)	87 320	(87 320)	-	3 837 762
Banko paskola (19)	3 246 000	274 000	(41 905)	79 135	(79 135)	-	3 478 095
Banko paskola (20)	9 848 673	-	(88 438)	267 053	(267 053)	(25 871)	9 734 364
Banko paskola (22)	-	6 734 000	-	94 701	(94 701)	-	6 734 000
Išleistos obligacijos (5)	24 219 433	11 585 173	-	1 458 483	(1 727 943)	-	35 535 146
Viso įsipareigojimų	104 794 611	20 611 173	(8 800 170)	3 465 454	(3 763 846)	(55 477)	116 251 745

2025 m. sausio 19 d. baigėsi trečiasis viešųjų obligacijų emisijos platinimo etapas, kurio metu Grupė išplatino 11,226 mln. Eur vertės obligacijas, iš kurių 3,893 mln. Eur investuotojai perkėlė iš senosios obligacijos emisijos į naująją, o Grupės grynosios įplaukos iš trečiojo platinimo sudarė 7,333 mln. Eur. Sandorių mokesčiai susiję su trečiosios viešųjų obligacijų emisijos platinimu sudarė 104 034 Eur.

2025 m. sausio pabaigoje Grupė, įvykdė išankstinį obligacijų išpirkimą, pagal išankstinio išpirkimo sąlygas, išpirkdama 7 474 vnt. obligacijų. 3 581 vnt. Grupė išmokėjo kartu su sukauptomis palūkanomis, viso 3 739 803 Eur, kita dalis buvo įskaityta į naująją emisiją.

Pagal finansavimo sutartis Grupė privalo laikytis numatytų rodiklių. 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė laikėsi įsipareigojimų pagal sutartyje numatytus reikalavimus.

Lentelėje žemiau pateikiamas paskolų ir obligacijų judėjimas per 2024 m. bei jų likutis 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai įsipareigojimai							
Išleistos obligacijos (2)	15 735 208	-	(15 014 304)	1 024 188	(1 745 092)	-	-
Išleistos obligacijos (3)	9 229 925	-	(9 073 280)	165 265	(321 910)	-	-
Išleistos obligacijos (4)	-	10 106 589	(2 565 405)	673 422	(476 518)	-	7 738 088
Trumpalaikė paskola (1)	5 791 500	-	(5 500 000)	626 453	(917 953)	-	-
Trumpalaikė paskola (2)	-	600 000	(600 000)	8 017	(8 017)	-	-
Trumpalaikė paskola (3)	-	4 000 000	(4 000 000)	129 556	(129 556)	-	-
Trumpalaikė paskola (4)	-	1 000 000	(1 000 000)	31 778	(31 778)	-	-
Ilgalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskola (3)	4 843 843	-	(4 843 843)	274 664	(274 664)	-	-
Banko paskola (4)	2 997 500	-	(2 997 500)	169 818	(169 818)	-	-
Banko paskola (5)	1 362 500	-	(1 362 500)	85 491	(85 491)	-	-

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Banko paskola (6)	1 410 540	-	(1 410 540)	78 518	(78 518)	-	-
Banko paskola (7)	10 511 185	-	(550 827)	643 480	(643 480)	15 924	9 976 282
Banko paskola (8)	5 884 593	-	(5 875 000)	396 505	(406 098)	-	-
Banko paskola (9)	4 007 098	-	(4 000 000)	265 991	(273 089)	-	-
Banko paskola (10)	4 343 111	-	(142 476)	282 001	(358 122)	9 613	4 134 127
Banko paskola (11)	6 172 819	-	(202 501)	400 807	(508 998)	13 669	5 875 796
Banko paskola (12)	6 926 774	-	(227 230)	449 770	(571 176)	15 330	6 593 468
Banko paskola (13)	2 161 495	-	(70 908)	140 348	(178 232)	4 785	2 057 488
Banko paskola (14)	7 540 064	-	(247 346)	489 589	(621 744)	16 693	7 177 256
Banko paskola (15)	-	6 210 000	-	8 662	(8 662)	-	6 210 000
Banko paskola (16)	-	7 458 000	-	11 051	(11 051)	-	7 458 000
Banko paskola (17)	-	6 678 000	-	9 648	(9 648)	-	6 678 000
Banko paskola (18)	-	3 582 000	-	5 354	(5 354)	-	3 582 000
Banko paskola (19)	-	3 246 000	-	4 883	(4 883)	-	3 246 000
Banko paskola (20)	-	9 905 846	(52 721)	263 999	(263 999)	(4 452)	9 848 673
Banko paskola (21)	-	4 195 741	(4 195 741)	90 780	(90 780)	-	-
Išleistos obligacijos (5)	-	23 648 330	-	571 103	-	-	24 219 433
Viso įsipareigojimų	88 918 155	80 630 506	(63 932 122)	7 301 141	(8 194 631)	71 562	104 794 611

2024 m. vasario 12 d. buvo patvirtintos sąlygos dėl Grupės 10 mln. Eur neviešos obligacijų emisijos platinimo (lentelėje obligacijos Nr. 4). Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2025 m. vasario 11 d. Palūkanos išmokamos kas pusmetį. Per 2024 m. Grupė išplatino 9,974 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

2024 m. rugpjūčio 13 d. buvo patvirtintas Grupės prospektas dėl 35 mln. Eur vertės viešų obligacijų platinimo (lentelėje obligacijos Nr. 5). Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2026 m. spalio 5 d. Palūkanos išmokamos kas pusmetį. Per 2024 m. Grupė išplatino 23,774 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

Paskolų grąžinimo terminai

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	2 818 532	10 590 611
Nuo 1 iki 5 metų	113 433 213	94 204 000
Iš viso	116 251 745	104 794 611

3.7. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Skolos tiekėjams	1 926 287	5 499 175
Sukauptos sąnaudos	539 041	639 789
Gauti išankstiniai apmokėjimai	151 003	42 250
Nekilnojamojo turto mokestis	297 054	31 822
Mokėtinas PVM	-	798
Kitos mokėtinos sumos	-	5 741
Iš viso	2 913 385	6 219 575

Skolas tiekėjams daugiausia sudaro mokėtina suma už investicinio turto vystymo darbus – virš 1,632 mln. Eur. Sukauptas sąnaudas sudaro 168 826 Eur mokėtinas valdymo mokestis (2024 m. gruodžio 31 d. – 160 475 Eur), 10 130 Eur mokėtinos sumos depozitoriumui (2024 m. gruodžio 31 d. – 9 629 Eur), 169 735 Eur mokėtinas audito mokestis (2024 m. gruodžio 31 d. – 206 501 Eur) ir kitos veiklos sąnaudos.

3.8. Pajamos

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2025 m.	2024 m.
Nuomos pajamos	5 925 389	4 957 150
Eksplotacinių ir komunalinių išlaidų pajamos	1 004 088	793 868
Baudų ir delspinigių pajamos	46 656	8 118
Kitos netipinės pajamos	40 111	92 849
Kitos nuomos pajamos	27 260	55 308
Iš viso	7 043 504	5 907 293

Pajamos pripažįstamos per laikotarpį, už kurį yra teikiamos paslaugos.

3.9. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2025 m.	2024 m.
Pajamos iš finansinės veiklos	602 873	695 802
Teigiami valiutų kursų skirtumai	602 873	489 875
Išvestinių finansinių priemonių palūkanų pajamos	-	205 927
Finansinės veiklos sąnaudos	(3 947 905)	(4 266 038)
Palūkanų sąnaudos	(3 880 346)	(4 217 458)
Gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(1 951 623)	(2 258 407)
Išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos	(1 513 831)	(1 128 655)
Nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudos (TFAS 16)	(99 033)	(80 686)
Išvestinių finansinių priemonių palūkanų sąnaudos	(81 487)	-
Nuostolis dėl išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pokyčių	(234 372)	(749 710)
Kitos finansinės išlaidos	(67 559)	(48 580)
Paskolų administraciniai ir įsipareigojimų mokesčiai	(67 559)	(48 580)
Iš viso	(3 345 032)	(3 570 236)

Grupė moka ketvirtinį paskolų administravimo mokestį nuo Banko paskolų.

3.10. Pelno mokestis

Pagrindiniai pelno mokesčio sąnaudų komponentai 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. birželio 30 d. yra šie:

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2025 m.	2025 m.
Pelno mokesčio sąnaudos	308 228	300 660
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	1 431 578	(35 369)
Ankstesnių metų pelno mokesčio korekcijos	2 426	(216 448)
Iš viso	1 742 232	48 843

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 neleidžiamiesiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Grupė turi 1 175 842 Eur (2024 m. – 1 244 481 Eur) mokestinių nuostolių, iš jų 1 029 453 Eur galima neribotą laiką užskaityti būsimam apmokestinamam pelnui įmonėse, kuriose susidarė mokestinis nuostolis, o 146 389 Eur – per 5 metus.

Sukauptų mokestinių nuostolių įtaka atidėtajam pelno mokesčiui pateikta lentelėje žemiau.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Sukauptas mokestinis nuostolis	202 821	201 792
Sukauptos sąnaudos	566 940	588 607
Kitų įsipareigojimų skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	338 272	637 956
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš vertės sumažėjimą	1 108 033	1 428 355
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte	1 108 033	1 428 355
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(2 798 418)	(2 040 060)
Kito turto skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(2 037 847)	(1 665 517)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(4 836 265)	(3 705 577)
Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte	(3 728 232)	(2 277 222)

3.11. Susijusių šalių sandoriai

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
Vadovų skaičius metų pabaigai	1	1
Vidutinis vadovų skaičius per metus	1	1
Vadovams išmokėtas darbo užmokestis	78 822	27 052

Kitų išmokų vadovams išmokėta nebuvo.

Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. pirmus 6 mėn. ir jų likučiai 2025 m. birželio 30 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Valdymo įmonė	-	241 789	-	151 533
Iš viso	-	241 789	-	151 533

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2024 m. pirmus 6 mėn. ir jų likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Valdymo įmonė	-	327 518	-	160 475
Iš viso	-	327 518	-	160 475

Didžiąją dalį paslaugų sąnaudų iš Valdymo įmonės sudaro valdymo mokesčio sąnaudos. Mokėtinas sumas sudaro mokėtinas valdymo mokestis.

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

2023 m. gruodžio 31 d.	5 660 000
Išplatintos akcijos	2 500 000
Išpirktos akcijos	-
2024 m. gruodžio 31 d.	8 160 000
Išplatintos akcijos	-
Išpirktos akcijos	-
2025 m. birželio 30 d.	8 160 000

2025 m. birželio 30 d. susijusioms šalims priklausė 8 160 000 Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 19,49% nuo bendros akcijų sumos.

2024 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 8 160 000 Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 19,49% nuo bendros akcijų sumos.

3.12. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai

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

	Laikotarpis			
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Akcijos vertės pokytis, Eur	0,0698 €	0,0406 €	0,0333 €	-
Metinė bendroji investicijų grąža, %	4,70%	1,66%	-0,26%	-
Metinė grynoji investicijų grąža, %	3,26%	0,22%	-1,75%	-
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0488 €	0,0343 €	0,0229 €	-

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

	Per 3 metus	Per 5 metus	Per 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis akcijos vertės pokytis, %	5,97%	-	-	2,73%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	-0,72%	-	-	-7,55%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	0,77%	-	-	-6,02%
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0294 €	-	-	0,0729 €

Didžiausia ir mažiausia akcijų vertės:

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta akcijos vertė	2025-04-30	1,0053	2024-04-30	0,9359
Didžiausia nustatyta akcijos vertė	2025-05-31	1,1165	2024-05-31	1,0127

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.

3.13. Veiklos tęstinumas

2025 m. birželio 30 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai (6 154 318 Eur) viršija trumpalaikį turtą (3 073 596 Eur). Didžiąja dalį Grupės trumpalaikių įsipareigojimų sudaro 2 516 890 Eur gautų ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis ir sukauptos palūkanos ir prekybos ir kitos mokėtinos sumos 2 913 385 Eur.

Grupės vadovybė jau yra pasiekusi susitarimą su kredito įstaiga dėl vystomų investicinių turtų finansavimo ir vienam iš turtų 2025 m. rugpjūčio mėn. pasirašė 6,2 mln. Eur finansavimo sutartį. Gautomis lėšomis Grupė planuoja padengti 1,6 mln. Eur mokėtinų už statybas sumų bei finansuoti tolimesnę statybų eigą.

Grupės generuojamas stabilus ir stiprus pajamų srautas iš investicinio turto turėtų užtikrinti einamųjų metų finansinių paskolų padengimą.

Remiantis aukščiau nurodytomis priežastimis, Grupės vadovybė nusprendė, kad nėra reikšmingo neapibrėžtumo dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą ir šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

3.14. Poataskaitiniai įvykiai

2025 m. rugpjūčio 5 d. Grupė pasirašė paskolos sutartį su nesusijusia šalimi, pagal kurią, Grupė gavo 2 mln. Eur paskolą.

2025 m. rugpjūčio 19 d. Grupė pasirašė kreditavimo sutartį su kredito įstaiga, pagal kurią, Grupė gaus 6,2 mln. Eur paskolą.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė

Paulius Nevinskas

Tadas Pranckevičius

SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ BENDROVĖ AB „TEWOX“

Konsoliduotoji tarpinė vadovybės ataskaita

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 Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licenciją, 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 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pateikti lentelėje žemiau:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
GAV	46 370 405,17	43 448 280,14
Dalyvių skaičius	36	36

Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

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

Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

Valdymo įmonės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos, išskiriant veiksmus dėl klimato, personalo, kovos su korupcija ir kyšininkavimu, atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius, klausimais susijusi informacija

Bendrovė yra valdoma Valdymo įmonės („Lords LB Asset Management“), todėl jai galioja visos patvirtintos Valdymo įmonės tvarkos ir politikos. Valdymo įmonė, priimdama investicinius sprendimus, vertina konkrečiai investicijai aktualias tvarumo sritis, susijusias su investicijos tvarumu, etiniu, socialiniu ir aplinkosauginiu poveikiu. Taip pat Valdymo įmonė yra patvirtinusi Aplinkosaugos, socialinę ir tvaraus valdymo politiką, kuria Valdymo įmonė įsipareigoja apsvarstyti esminius tvarumo aspektus atliekant investicijas, vykdant investicijų išsamų patikrinimą ir stebint bei vertinant valdomas Bendrovės investicijas tiek, kiek tai yra praktiška atsižvelgiant į aplinkybes ir Valdymo įmonės įsipareigojimą siekti investuotojams uždirbti geriausią įmanomą grąžą ir visada veikti geriausiais jų interesais.

1. Atsakingo verslo veiksmai Valdymo įmonėje

Valdymo įmonė savo veikloje taiko Žmogiškųjų išteklių valdymo tvarką ir Atlygio politiką, kurios apibrėžia, jog Valdymo įmonė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt. O taip pat vienodos galimybės, neatsižvelgiant į darbuotojų lytį, rasę, tautybę, kalbą, kilmę, socialinę padėtį, tikėjimą, įsitikinimus ar pažiūras, amžių, lytinę orientaciją, negalią, etninę priklausomybę, religiją, šeimyninę padėtį, narysčių politinėje partijoje ar asociacijoje ir kt. Vadovaujantis Žmogiškųjų išteklių valdymo tvarka ir kitomis Valdymo įmonės procedūromis, Valdymo įmonė užtikrina galimybę konfidencialiais kanalais pranešti apie netinkamas darbo sąlygas, netinkamą ar diskriminuojantį elgesį.

Valdymo įmonė 2019 m. prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų Atsakingo investavimo principų (angl. *Principles for responsible investment*) (toliau – **PRI**). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje. PRI apibrėžia šešis atsakingo investavimo principus. Jie apima galimus veiksmus įtraukiant aplinkos, socialinių ir verslo valdymo veiksmus į investavimo praktiką – pradedant investavimo galimybių analize, sprendimų priėmimu ir baigiant jų įtraukimu į nuosavybės įgyvendinimo politiką bei praktiką. Be to, siekiama, kad šiuos principus taikančios bendrovės skatintų jų diegimą rinkoje ir bendradarbiautų siekiant juos efektyviau įgyvendinti.

Papildomai, Valdymo įmonė nuo 2015 m. yra įsipareigojusi laikytis Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimo principų (angl. *United Nations Global Compact*). Valdymo įmonė pritaria dešimčiai Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimo principų žmogaus teisių, darbuotojų teisių, aplinkosaugos ir kovos su korupcija srityse ir jų laikosi. Palaikydami Jungtinių Tautų Pasaulinį susitarimą, siekiame prisidėti prie Darnaus vystymosi tikslų (angl. *Sustainable Development Goals*, **SDG**) siekimo ir savo kasdienę veiklą bei investicijas derinti su minėtais tikslais.

Įgyvendinant PRI atsakingo investavimo principus ir Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimų principus, Valdymo įmonėje 2022 m. gruodžio mėn. 22 d. atnaujinta Atsakingo investavimo politika, kuri nustato pagrindinius tvarumo įgyvendinimo būdus, kurių Valdymo įmonė siekia, kad prisidėtų prie visuomenės gerovės, skatintų tvarią valdyseną ir tai, kad būtų pasiekti ilgalaikiai investicijų tikslai. Politika taikoma visai Valdymo įmonės veiklai, valdomiems kolektyvinio investavimo subjektams, funkcijoms ir darbuotojams. Politika yra periodiškai peržiūrima, ir, esant poreikiui, atnaujinama.

2. Aplinkosauga ir veiksmai dėl klimato kaitos

Valdymo įmonė nėra įsipareigojusi siekti klimato kaitos tikslų, tačiau vertina ir jei reikalinga imasi tinkamų veiksmų siekiant suvaldyti su klimato klausimais susijusias rizikas. Valdymo įmonė tobulina savo procesus ir reguliariai peržiūri galimybes atsižvelgti ir siekti konkrečių klimato kaitos tikslų.

Valdymo įmonė pripažįsta jos investicijų galimą poveikį tvarumo rizikoms, tačiau šiuo metu jų vertinimas yra atliekamas finansinio produkto lygiu (angl. *product level*), t. y. kolektyvinio investavimo subjektams, kurie skatina aplinkosauginius ypatumus arba kurių tikslas yra tvarios investicijos, kaip tai apibrėžta Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje 8 ir 9 straipsniuose.

Bendrovės tikslas nėra tvarios investicijos, kaip tai apibrėžta 2019-11-27 Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje.

Tuo tarpu Valdymo įmonė nustato galimą pagrindinį neigiamą poveikį tvarumui ir prioritetus įmonės Atsakingo investavimo politikoje, Veiklos organizavimo politikoje bei per dialogą su suinteresuotomis šalimis, t. y. vadovaujantis Jungtinių Tautų palaikomais atsakingo investavimo principais, galime išplėsti mūsų žinias ir užtikrinti, jog mums yra žinomas mūsų investicijų potencialus ir faktinis poveikis tvarumui. Be to, šiuo metu Valdymo įmonė padeda vienam iš savo valdomų kolektyvinio investavimo subjektų vykdyti jo įsipareigojimą įgyvendinant Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko tvarumo sistemos, susijusios su žaliaisiais (tvariais) projektais, reikalavimus.

3. Kova su korupcija ir kyšininkavimu, užsienio pareigūnų papirkimas sudarant tarptautinius verslo sandorius

Siekdama sumažinti išorinio ir vidinio papirkimo riziką, Valdymo įmonė taiko vidines procedūras, užtikrinančias veiklos skaidrumą užkertant galimybę būti įtrauktiems į nusikaltimus.

Valdymo įmonė savo veikloje yra patvirtinusi Interesų konfliktų vengimo politiką, kurioje nustatomi bendrieji Valdymo įmonės veiklos standartai, kuriais savo veikloje turi vadovautis Valdymo įmonės darbuotojai. Tai dalykinės elgsenos gairių rinkinys, kuris nustato

priemonės, skirtas nustatyti, valdyti, stebėti, atskleisti ir išspręsti galinčius kilti interesų konfliktus. Valdymo įmonė taip pat savo veikloje yra patvirtinusi Skatinimo priemonių politiką, kurios tikslas – užtikrinti, kad Valdymo įmonė ir jos darbuotojai, teikdami kolektyvinio investavimo subjektų valdymo paslaugas, veiktų sąžiningai, teisingai ir profesionaliai, geriausiais kolektyvinio investavimo subjektų interesais, vengdami bet kokių interesų konfliktų, susijusių su skatinimo priemonių gavimu ar teikimu, kadangi toks skatinimo priemonių teikimas ar gavimas gali sudaryti prielaidas elgtis šališkai ir taip pažeisti pareigą elgtis geriausiais kolektyvinio investavimo subjektų interesais.

4. Papildoma nefinansinė informacija, su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas

Kadangi Valdymo įmonės darbuotojų skaičius neviršija 500 (Valdymo įmonės darbuotojų skaičius 2024 m. gruodžio 31 d. datai buvo 37 darbuotojai), Valdymo įmonei nėra taikomi reikalavimai dėl nefinansinės ataskaitos rengimo.

Prekybos centrų rinkos analizė

Pastaraisiais metais mažmeninės prekybos centrai, prekiaujantys maisto produktais, demonstravo solidžius rezultatus ir savo atsparumą ekonominiams iššūkiams. 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. 2022 ir 2023 m. buvo matomas stiprus mažmeninės prekybos sektoriaus nominalių pardavimo rezultatų augimas, tačiau dėl išaugusios infliacijos (Eurostat duomenimis 2022 ir 2023 m. pagal suderintą vartotojų kainų indeksą apskaičiuota infliacija Lietuvoje išaugo iki 18,9% ir 8,7%, o EU27 šalyse – 9,2% ir 6,4%) realus augimas sulėtėjo arba tapo neigiamas. 2024 m. mažėjanti infliacija (Eurostat duomenimis – infliacija Lietuvoje siekė 0,9%, o EU27 šalyse – 2,6%), skatino stabilų namų ūkių vartojimo augimą, kas užtikrino mažmeninės prekybos sektoriaus ne tik nominalių, bet ir realių pardavimo rezultatų augimą. Mažmeninės prekybos centrų užimtumas išlieka didelis, o rezultatai yra glaudžiai susiję su vartotojų perkamąja galia.

Minėtas tendencijas atspindi maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai pateikti lentelėje žemiau.

Maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lietuva	3,0	2,6	0,6	3,4	1,9	2,4	5,9	-5,9	-4,0	4,1
Latvija	2,8	-1,3	4,0	4,2	1,2	3,5	-3,7	-0,8	-4,9	-1,6
Estija	2,7	1,1	-2,2	-1,4	3,9	3,6	4,3	-3,0	-4,1	-3,2
Lenkija	4,8	2,8	4,6	3,9	-0,2	-2,1	-1,0	9,2	-3,9	1,0
Danija	-0,3	0,3	-1,5	0,0	-0,5	3,5	-0,3	-5,4	-2,2	-3,2
Švedija	1,4	0,9	0,5	1,3	1,0	1,7	1,7	-1,9	-3,6	1,1
Suomija	-0,8	0,4	1,8	0,3	0,2	5,4	0,5	-4,9	-1,9	-0,1
Vokietija	2,2	0,5	2,2	1,6	1,5	5,3	-1,7	-4,9	-3,7	0,7

*Einamieji metai palyginti su praėjusių metų atitinkamų laikotarpiu. Atlikus koregavimus dėl infliacijos.

Šaltinis: Eurostat

Grupės kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

2025 m. birželio 30 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 "Investicija 21"	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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,79
Reninvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,79
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,79
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,79
UAB "JUPA turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00
UAB „Tewox Operations“	LT	2025-04-29	100%	1 000	1,00

2024 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 "Investicija 21"	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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,70
Reninvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,70
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,70
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,70
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,70
UAB "JUPA turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00

Grupės veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Grupė pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA Gronvest ir Reninvest 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.

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

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas įstatinis kapitalas 2025 m. birželio 30 d. yra lygus 41 863 344 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 41 863 344 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas yra padalintas į 41 863 344 vnt. paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi. Privalomasis rezervas sudarė 167 220 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. nebuvo).

Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos

2025 m. rugpjūčio 5 d. Grupė pasirašė paskolos sutartį su nesusijusia šalimi, pagal kurią, Grupė gavo 2 mln. Eur paskolą.

2025 m. rugpjūčio 19 d. Grupė pasirašė kreditavimo sutartį su kredito įstaiga, pagal kurią, Grupė gaus 6,2 mln. Eur paskolą.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

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 2.4. pastaboje.

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

Grupė neturi valdybos. Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei.

Valdymo įmonės valdyba: 2025 m. birželio 30 d. valdybą sudarė 5 valdybos nariai:

Jan Ake Gustaf Litborn;
Mindaugas Marcinkevičius;
Andrius Stonkus;
Antanas Vainauskas;
Marius Žemaitis.

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	0%
		Advokatų kontora „Vainauskas ir partneriai“	Advokatas	100%
		UAB „LL Investicijos“	Valdybos narys	25% akcijų priklauso UAB „Serenus“ (per UAB „TAN Oil“)
		UAB „TAN Oil“	Valdybos narys	25% akcijų priklauso UAB „Serenus“
		UAB „Diseta“	Valdybos narys	54,6% akcijų priklauso UAB „Serenus“
2.	Mindaugas Marcinkevičius	UAB „Emont“	Vadovas	100% akcijų priklauso UAB „Serenus“
		UAB „Glera“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Taikos projektas“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Biruliškių projektas“	Akcininkas	100%
		OÜ Attexo	Akcininkas, Valdybos narys	100%
		UAB „Ordeta“	Valdybos narys	0%
3.	Andrius Stonkus	AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
		UAB „Aemulus“	Akcininkas	100%
		Starlynx investment OU	Valdybos narys	100%
		UAB „Konversijos projektai“	Netiesioginis akcininkas (per UAB Aemulus)	100%
		UAB „Parkdema“	Valdybos narys	0%
		UAB „Cogito Invest“	Vadovas, valdybos narys	0%
		UAB „Humitas“	Netiesioginis akcininkas (per Starlynx investment OÜ)	50%
		AB Sparta	Stebėtojų tarybos narys	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
4.	Jan Ake Gustaf Litborn	AB „CRANBALT“	Valdybos narys	0%
		Advokatų kontora Born Advokater AB	Vadovaujantis partneris	36%
		Born Advokater KB	Vadovaujantis partneris (per Born Advokater AB)	0%
		Varakani AB	Akcininkas	100%
		Donap Advokat AB	Akcininkas	100%
		Atlant Ocean Racing AB	Akcininkas	19%
5.	Marius Žemaitis	Backastad AB	Akcininkas	15%
		UAB „Investmira“	Vadovas	0%
		UAB „Investmiros valdymas“	Vadovas	0%
		UAB „Inrega“	Vadovas	0%
		Lords LB Special Fund I Subfund A	Fondo valdytojas	0%
		Central Development Fund	Fondo valdytojas	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos pirmininkas	0%
		Vilniaus Jėzuitų gimnazijos paramos fondas	Valdybos narys	0%

Informacija apie Grupės valdymo ir priežiūros organo narių atlygi

Grupės patrunuojančios Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Už šias paslaugas Valdymo įmonei yra mokamas valdymo mokestis. Grupė neturi savo pačios patvirtintos atlygio politikos. Tiek, kiek

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. tarpinės konsoliduotosios finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

tinkama ir aktualu pagal Bendrovės struktūrą, Bendrovei taikoma Valdymo įmonės valdybos patvirtinta darbuotojų atlyginimų nustatymo politika bei Grupės vadovybės atlyginimas yra nustatomas Valdymo įmonės. Informacija apie valdymo mokesčio sumas ir vadovybei išmokėta darbo užmokestį yra atskleista konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.11. pastaboje. Grupėje nėra sudaryti kolegialūs organai, kurie vykdo priežiūros funkcijas. Grupė neturi atskiro interneto puslapio ir šios informacijos neskelbia.

Šią konsoliduotąją vadovybės ataskaitą elektroniniu parašu pasirašė
Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
AB „Tewox“ valdytojas

Paulius Nevinskas

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. tarpinės konsoliduotosios finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ BENDROVĖ AB „TEWOX“

Atsakingų asmenų patvirtinimas

Šiuo patvirtiname, kad geriausiu mūsų įsitikinimu ir žiniomis, Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės **AB „Tewox“** bei jos dukterinių įmonių (toliau – „Grupė“) tarpinės konsoliduotosios finansinės ataskaitos už 2025 m. birželio 30 d. pasibaigusį šešių mėnesių laikotarpį, parengtos pagal 34-ąją Tarptautinį apskaitos standartą Tarpinė finansinė atskaitomybė, priimtą taikyti Europos Sąjungoje, pateikia tikrą ir teisingą Grupės 2025 m. birželio 30 d. finansinės padėties ir tuomet pasibaigusio šešių mėnesių laikotarpio jos veiklos rezultatų ir pinigų srautų vaizdą.

Grupės ataskaitinio laikotarpio konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje yra teisingai apžvelgti veiklos rezultatai, verslo plėtra, bei pateiktas teisingas Grupės būklės kartu su pagrindinėmis rizikomis ir neapibrėžtumais aprašymas.

Šį patvirtinimą elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
Bendrovės valdytojas
Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
Paulius Nevinskas
Tadas Prancevičius