

Vadovybės tarpinis pranešimas

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

2026 m. rugsėjo 30 d.

Vilnius

Turinys

1. Bendra informacija apie Bendrovę	3
2. Objektivi įmonės būklės, vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas	3
3. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija	5
4. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie tarpinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis.....	5
5. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro	5
6. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro	5
7. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įgyjamos ar perleidžiamos už užmokestį.....	5
8. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys	5
9. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes	5
10. Svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos	5
11. Informacija apie uždarosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas ir informacija apie pagrindinę darbovietę	5
Atsakingų asmenų patvirtinimas	Error! Bookmark not defined.

1. Bendra informacija apie Bendrovę

Emitento teisinis ir komercinis pavadinimas	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Victory Development Central
Emitento registracijos vieta (buveinė)	Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva
Emitento juridinio asmens kodas	306136608
Įstatinis kapitalas	2 035 731 EUR, padalytas į 2 035 731 paprastąsias vardines akcijas, kurių nominali vertė – 1 EUR už akciją
Emitento teisinė forma	Uždaroji akcinė bendrovė
Teisės aktai, pagal kuriuos veikia Emitentas	Lietuvos Respublikos
Emitento steigimo šalis	Lietuvos Respublika
Emitento steigimo data	2022 m. rugpjūčio 25 d.
Uždarojo tipo investicinės bendrovės licencija	Kodas I162, išduota 2022 m. rugsėjo 13 d.
Priežiūros institucija	Lietuvos bankas
Veiklos laikotarpis	3 metai nuo Lietuvos banko steigimo dokumentų patvirtinimo dienos (2022 m. rugsėjo 13 d.); veiklos laikotarpis pratęstas papildomai 2 metams – iki 2027 m. rugsėjo 13 d.
Telefono numeris	+370 644 44358
El. paštas	info@demus.lt
Interneto svetainė	www.demus.lt
Emitento auditorius	Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB
Pagrindinis veiklą reglamentuojantis teisės aktas	Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymas

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

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

UTIISIB UAB Victory Development Central vysto gyvenamosios paskirties projektą adresu Tyzenhauzų g. 17, Vilnius, pavadinimu „Tyzenhauz“. Projektas „Tyzenhauz“ – tai vieno etapo, pagrinde gyvenamosios paskirties uždaro kvartalo tipo kompleksas, vystomas 7 513 kv. m ploto žemės sklype tarp Vilniaus senamiesčio, Rasų ir Stoties rajono. Pagrindinės projekto charakteristikos:

- Etapai: 1;
- Butų skaičius: 153;
- Parduodamas gyvenamųjų patalpų plotas: 7,1 tūkst. kv. m;
- Komerčinės paskirties patalpos: 4 (174 kv. m);
- Požeminės automobilių stovėjimo vietos: 108;
- Statybos pabaiga: 2027 m. III ketvirtis;
- Energinio naudingumo klasė: A++

Bendrovė „Victory Development Central“, vystanti projektą „Tyzenhauz“, 2026 m. I pusmetį tęsė projekto statybos darbus ir periodiškai platino papildomas obligacijų emisijas pagal 2026 m. kovo 30 d. Lietuvos banko patvirtintą bazinį prospektą projekto finansavimui. Bendra emisijos apimtis pagal patvirtintą prospektą gali siekti iki 16,4 mln. Eur. Obligacijų metinė palūkanų norma – 8 %, o išpirkimo data – 2028 m. birželio 22 d.

Statybų srityje tęsti daugiabučių gyvenamųjų pastatų konstruktyvo įrengimo darbai: vykdyti atraminių sienų ir pamatų įrengimo, grunto kasimo bei gręžtinių polių įrengimo darbai, įrengti rostverkai, liftų šachtų prieduobės ir monolitinės galvenos, sumontuoti bokštiniai kranai, pradėtas požeminės automobilių stovėjimo aikštelės konstrukcijų įrengimas, tęsti monolitinių sienų, kolonų ir perdangų įrengimo darbai.

Artimiausiu laikotarpiu planuojama tęsti požeminės dalies ir automobilių stovėjimo aikštelės konstrukcijų įrengimą, monolitinių sienų, kolonų ir perdangų betonavimo darbus, pamatų, atraminių sienų ir gręžtinių polių įrengimą, taip pat pereiti prie antžeminio konstruktyvo įrengimo atskiruose korpusuose. Statybas planuojama užbaigti 2027 m. III ketvirtį.

Pardavimų tempas 2026 m. I ketvirtį siekė 12 butų, II ketvirtį – parduoti 9 butai. Per pusmetį projekte „Tyzenhauz“ parduota: 22 butai, 3 komercinės patalpos, 21 automobilių stovėjimo vieta ir 7 sandėliukai. Iš viso projekte parduota 47 iš 153 butų – kas atitinka baziniame prospekte numatytą pardavimų planą.

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

Pagrindinės bendrovės rizikos

Bendrovė susiduria (gali susidurti) su keliomis reikšmingomis rizikomis, įskaitant (1) statybos kainos ir projekto sėkmės riziką, (2) kredito, įsipareigojimų nevykdymo ir likvidumo riziką, (3) išankstinių pardavimų strategijos ir pardavimų įgyvendinimo riziką, (4) gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos riziką, (5) konkurencijos riziką, (6) riboto investicijų diversifikavimo riziką, (7) teisinių ginčų riziką, (8) leidimų, teritorijų planavimo ar reguliavimo reikalavimų pokyčių riziką, (9) su Bendrovės veiklos terminu susijusią riziką, (10) obligacijų užtikrinimo priemonių vertės nepakankamumo riziką, (11)

refinansavimo riziką. Išsamus rizikos veiksnių aprašymas pateiktas Bendrovės baziniame obligacijų prospekte.

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

UTIISIB UAB Victory Development Central įstatinis kapitalas sudaro 2 035 731 Eur, nuosavas kapitalas 2 536 887 Eur. Per laikotarpį nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d. Bendrovė patyrė 121 479 Eur nuostolių. 2026 m. birželio 30 d. Bendrovės pinigų ir jų ekvivalentus sudarė 834 382 Eur. Įmonės akcininkų nuosavybė 2026 m. birželio 30 d. yra teigiama. 2026 m. birželio 30 d. įmonės trumpalaikis turtas buvo didesnis už trumpalaikius įsipareigojimus. Likvidumo rodiklis yra 4,31.

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

Papildomų paaiškinimų prie pateiktos informacijos finansinių ataskaitų rinkinyje nėra.

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

Savo akcijų įmonė nėra įsigijusi.

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

Savo akcijų įmonė nėra įsigijusi.

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

Akcijos nebuvo įsigyjamos ar perleidžiamos.

8. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys

Savų akcijų nebuvo įsigyjama.

9. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes

Įmonė filialų ar atstovybių neturi.

10. Svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

Kitų svarbių įvykių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos nebuvo.

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

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

Valdymo įmonės vadovai:

Mindaugas Vanagas – valdybos pirmininkas;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos pirmininkas nuo 2024-12-06 UAB „Profitus Crowdfunding“ (į.k. 304570552, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys
---	---

	UAB „Baltijos regiono turtas“ (į.k. 304069146, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Viminalus“ (į.k. 305618256, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Kvirinus“ (į.k. 305524465, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Capitolijus“ (į.k. 305480054, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Vėjų vartai“ (į.k. 305232856, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Aventinas“ (į.k. 303276487, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Vanagas Invest“ (į.k. 305567420, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Eksvilinas“ (į.k. 303318897, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Citrus Group“ (į.k. 305025576, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Vanagas Asset Management“ (į.k. 305025569, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB Vanagas Group (į.k. 302440955, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB Vanagas HUB (į.k. 305624533, adresas Lviso g. 25-701, Vilnius) direktorius – pagrindinė darbovietė
Mantas Šukevičius – valdybos narys;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narys (nuo 2021 m. gegužės 03 d.) MB „Buteo Invest“ (į.k. 305589356, adresas Antakalnio g. 37-18, Vilnius) direktorius AB „Detonas“ (į.k. 134170932, adresas Jovarių g. 3A, Kaunas) valdybos pirmininkas VĮ „Oro navigacija“ (į.k. 210060460, adresas Balio Karvelio g. 25, Vilnius) valdybos narys JSCB Biznesni Rivojlantirish Banki (18 A Navoi, Taškentas, Uzbekistanas) stebėtojų tarybos narys AB „KN Energies“ (į.k. 110648893, adresas Burių g. 19, Klaipėda) stebėtojų tarybos narys Valdybos narys negali identifikuoti pagrindinės darbovietės
Raimundas Lukoševičius – valdybos narys;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narys UAB Victory SPV 1 (į.k. 306178781, adresas Kareivių g. 5, Vilnius) direktorius UAB Victory Residential (į.k. 305737698, adresas Lviso g. 101, Vilnius) direktorius
Vilius Pažereckas – valdybos narys; bendrovės valdytojas;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narys, fondų valdytojas MB Zerberis (į.k. 305913153, adresas Siesikų g. 14-186, Vilnius) direktorius

Rokas Toomsalu – valdybos narys iki 2026 m. gegužės 8 d.;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narys UAB „Finansų analizės ir valdymo sprendimai“ (į.k. 303500896, adresas Ulonų g. 15, Vilnius) ryšių su klientais vadovas ir finansų valdymo konsultantas – pagrindinė darbovietė
Agnė Daukšienė – valdybos narė iki 2026 m. vasario 13 d.;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos narė (nuo 2021 m. lapkričio 18 d.) Uždaroji akcinė bendrovė Valstybės investicijų valdymo agentūra (į.k. 305612545, adresas Lukiškių g. 2, Vilnius) investicinio komiteto narė KŪB „Pagalbos verslui fondas“ (į.k. 305640822, adresas Lukiškių g. 2-2, Vilnius) investicinio komiteto narė MB „ExpertLab“ (į.k. 306177793, adresas Žygio g. 90-72, Vilnius) direktorė ExperLab Consulting, UAB (į.k. 306409658, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius) direktorė – pagrindinė darbovietė Lietuvos šeimos turto valdytojų asociacija (kodas 306720940, adresas Palangos g. 4, Vilnius), valdybos narė
Mindaugas Liaudanskas – direktorius;	Informacija apie dalyvavimą kitų įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) – direktorius UAB „Celijus“ (į.k. 304452194, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) likvidatorius MB „Pikeris“ (į.k. 305245063, adresas Upelio g. 15, LT-03164 Vilnius) – direktorius