

AGNĖ KINDURIENĖ

2026-08-05 15:17:11 GMT+3

Paskirtis: Parašas

MINDAUGAS LIAUDANSKAS

2026-08-05 15:19:53 GMT+3

Paskirtis: Parašas

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

Tarpinės finansinės ataskaitos už
laikotarpį,

pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė Victory Development Central
Įmonės kodas 306136608, Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva
Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre

TURINYS:

FINANSINĖS ATASKAITOS:

Balansas	3 – 5
Pelno (nuostolių) ataskaita	6 – 7
Nuosavo kapitalo ataskaita	8
Pinigų srautų ataskaita	9
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	10 – 24

Investicinės kintamojo kapitalo bendrovės ar uždaro tipo investicinės bendrovės balanso forma

(Audito ir apskaitos tarnybos direktoriaus
2014 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. VAS-37 redakcija)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė Victory Development Central, įm.k.
306136608

(investicinės bendrovės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre
(buveinės adresas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei investicinė bendrovė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

2026 M. BIRŽELIO MĖN 30 D. BALANSAS

2026 m. rugpjūčio mėn. 5 d. Nr. B2026-06
(ataskaitos sudarymo data)

2026.01.01-2026.06.30

(ataskaitinis laikotarpis)

Eur

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	2026.06.30	2025.12.31
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		-	-
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS			
2.	MATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.1.	Investicinis turtas		-	-
2.1.1	Žemė			
2.1.2	Pastatai			
2.2.	Kitas materialusis turtas			
3.	FINANSINIS TURTAS		-	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones			
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones			
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai			
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai			
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai			
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės			
3.7.	Terminuotieji indėliai			
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos		-	-
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
3.8.3.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms			
3.8.4.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos			
3.8.5.	Kitos po vieno metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas ilgalaikis finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-

4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas			
4.2.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		8 849 731	6 782 846
1.	ATSARGOS		7 603 141	5 351 711
1.1.	Sumokėti avansai	3.1	232 048	41 711
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms	3.2	7 371 093	5 310 000
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		412 208	208 009
2.1.	Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos			
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos per vienus metus gautinos sumos	3.3	412 208	208 009
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Terminuotieji indėliai			
3.2.	Pinigų rinkos priemonės			
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai		-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai			
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai			
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai			
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai			
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės			
4.	PINIGAI	3.4	834 382	1 223 126
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	3.5	241 014	135 880
	TURTO IŠ VISO		9 090 745	6 918 726
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		2 536 887	2 658 366
1.	KAPITALAS		2 035 731	2 035 731
1.1.	Pasirašytasis kapitalas	3.6	2 035 731	2 035 731
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI	3.6	2 691 976	2 691 976
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)			
4.	REZERVAI		-	-
4.1.	Privalomasis			
4.2.	Kiti rezervai			
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(2 190 820)	(2 069 341)
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(121 479)	160 040
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(2 069 341)	(2 229 381)
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		6 553 858	4 253 860
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		4 442 696	3 214 400
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	3.7	4 442 696	3 214 400
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms			
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			

1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis			
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		2 111 162	1 039 460
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	3.8	8 679	7 014
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai	3.9	1 765 197	519 783
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos			
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	3.10	325 163	325 182
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos	3.10	7 500	147 737
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	3.11	4 623	39 744
2.10.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis			
2.11.	Pelno mokesčio įsipareigojimai			
2.12.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai			
2.13.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai			
G.	SUKAUPOTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	3.12		6 500
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		9 090 745	6 918 726

UAB Demus Asset Management direktorius
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas
(vardas ir pavardė)

UAB "Vanagas Hub" įgaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Agnė Kindurienė
(vardas ir pavardė)

Investicinės kintamojo kapitalo bendrovės ar uždaro tipo investicinės bendrovės pelno (nuostolių) ataskaitos forma
(Audito ir apskaitos tarnybos direktoriaus 2014 m.
gruodžio 23 d. įsakymo Nr. VAS-37 redakcija)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė Victory Development Central, įm.k.
306136608

(investicinės bendrovės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre
(buveinės adresas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei investicinė bendrovė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

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

2026 m. rugpjūčio mėn. 5 d. Nr. PNA2026-06
(ataskaitos sudarymo data)

2026.01.01-2026.06.30
(ataskaitinis laikotarpis)

Eur
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	2026.06.30	2025.06.30
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		392 133	-
1.1.	Palūkanų pajamos			
1.2.	Dividendai			
1.3.	Nuomos pajamos			
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3.2	392 133	
1.5.	Pelnas dėl užsienio valiutų kursų pokyčio			
1.6.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių pelnas			
1.7.	Garantinės įmokos			
1.8.	Su bendrovės akcijų pardavimu (išpirkimu) susijusių atskaitymų pajamos			
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos			
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		(234 071)	(334 194)
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3.2		(334 194)
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio			
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai			

2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos			
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos	3.13	(234 071)	
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		158 062	(334 194)
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS	3.14	(99 608)	(53 879)
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei		(45 000)	(45 000)
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		(1 541)	(180)
4.3.	Atlyginimas tarpininkams			
4.4.	Audito sąnaudos			
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos		(53 067)	(8 699)
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (—)			
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI			
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	3.15	(179 933)	(266 164)
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		(121 479)	(654 237)
8.	PELNO MOKESTIS			
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(121 479)	(654 237)

UAB Demus Asset Management direktorius
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas
(vardas ir pavardė)

UAB "Vanagas Hub" įgaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (bhalterio) arba galinčio
tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Agnė Kindurienė
(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė Victory Development Central, įm.k. 306136608
(investicinės bendrovės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre
(buveinės adresas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei investicinė bendrovė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

2026 M. BIRŽELIO MĖN. 30 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2026 m. rugpjūčio mėn. 5 d. Nr. NKPA 2026-06
(ataskaitos sudarymo data)

2026.01.01-2026.06.30

Rodikliai (ataskaitinis laikotarpis)	Eur (ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)							
	Kapitalas	Akcijų priedai	Istatymo numatytas privalomasis rezervas	Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
1. Likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje	1 027 500	-	-	-	-	-	(2 229 381)	(1 201 881)
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas								-
4. Perskaičiuotas likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje	1 027 500	-	-	-	-	-	(2 229 381)	(1 201 881)
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)							160 040	160 040
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos								-
9. Sudaryti rezervai								-
10. Panaudoti rezervai								-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	1 008 231	2 691 976						3 700 207
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus								-
13. Įnašai nuostoliams padengti								-
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	2 035 731	2 691 976	-	-	-	-	(2 069 341)	2 658 366
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								-
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								-
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)							(121 479)	(121 479)
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos								-
19. Sudaryti rezervai								-
20. Panaudoti rezervai								-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus								-
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus								-
23. Įnašai nuostoliams padengti								-
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	2 035 731	2 691 976	-	-	-	-	(2 190 820)	2 536 887

UAB Demus Asset Management direktorius
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas
(vardas ir pavardė)

UAB "Vanagas Hub" įgaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Agnė Kindurienė
(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė Victory Development Central, įm.k. 306136608

(investicinės bendrovės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

(buvėtinės adresas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei investicinė bendrovė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

2026 M. BIRŽELIO 30 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2026 m. rugpjūčio mėn. 5 d. Nr. PAS 2026-06

(ataskaitos sudarymo data)

2026.01.01-2026.06.30

(ataskaitinis laikotarpis)

Eur

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	2026.06.30	2025.06.30
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		1 245 564	-
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		1 245 414	-
1.1.2.	Gautos palūkanos			
1.1.3.	Gauti dividendai			
1.1.4.	Gauti nuompinigiai			
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		151	
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(2 690 491)	(554 884)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai		(2 375 889)	(545 057)
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(314 602)	(9 827)
1.2.3.	Kitos išmokos			
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(1 444 927)	(554 884)
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas			
2.2.	Bendrovės akcijų įpirkimas, įnašų grąžinimas			
2.3.	Išmokos iš pelno			
2.4.	Gauta paskolų		1 228 296	1 225 000
2.5.	Grąžinta paskolų			(575 000)
2.6.	Sumokėta palūkanų		(151 847)	(210 126)
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		(20 267)	
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		1 056 183	439 874
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui			
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(388 744)	(115 010)
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		1 223 126	180 068
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje	3.4	834 382	65 058

UAB Demus Asset Management direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

UAB "Vanagas Hub" įgaliotas asmuo

(vyriausiojo buhalterio (bhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Agnė Kindurienė

(vardas ir pavardė)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2026-08-05

I. BENDROJI DALIS

1.1. Investicinės bendrovės duomenys

Pavadinimas	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė Victory Development Central (toliau – Bendrovė), kurios valdymas perduotas valdymo įmonei
Įstatyminė forma	Informuotiesiems investuotojams skirtas kolektyvinio investavimo subjektas
Tipas	Uždarojo tipo investicinė bendrovė
Teisinis statusas	Uždaroji akcinė bendrovė
Įregistruota VI Registrų centras	2022 m. rugpjūčio 25 d.
Juridinio asmens kodas	306136608
Duomenys kaupiami ir saugomi	Juridinių asmenų registre
Investicinės veiklos pradžios data	2022 m. rugsėjo 29 d.
Veiklos trukmė	Bendrovė veiks 5 (penkis) metus. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsimas papildomai 2 (dviem) metams.
Valdymo įmonė	Nuo 2022.09.29 UAB „Demus Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė)
Buveinė	Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva

1.2. Valdymo įmonės duomenys

<i>Pavadinimas:</i>	UAB „Demus Asset Management“
<i>Įmonės kodas:</i>	304411219
<i>Adresas:</i>	Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva
<i>Telefono numeris:</i>	+370 637 80776
<i>El. paštas:</i>	info@demus.lt
<i>Valdymo įmonės licencijos numeris ir suteikimo data</i>	Nr. 21, 2018 m. sausio 22 d.
<i>Valdymo įmonės vadovas</i>	Direktorius Mindaugas Liaudanskas

1.3. Depozitoriumo duomenys

<i>Pavadinimas:</i>	„Swedbank“, AB
<i>Įmonės kodas:</i>	112029651
<i>Buveinė:</i>	Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva
<i>Telefono numeris:</i>	+370 5 268 4229

1.4. Audito įmonės duomenys.

<i>Pavadinimas:</i>	Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB
<i>Įmonės kodas:</i>	303150218
<i>Buveinė:</i>	Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva
<i>Telefono numeris:</i>	+370 675 05000

1.5 Ataskaitinis laikotarpis

Tarpinės finansinės ataskaitos parengtos už laikotarpį nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d.

1.6. Kita dalyviams aktuali informacija

1.6.1. Investicinės bendrovės veiklos tikslas, investavimo objektai

Bendrovės lėšos investuojamos į nekilnojamojo turto objektus bei jų vystymą.

Esant stabilioms rinkos sąlygoms, Bendrovės investicijos vyrauja gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto segmente. Esant nepalankioms rinkos sąlygoms, gali būti vykdomos investicijos ir į kitos paskirties nekilnojamąjį turtą.

Investuojant į vystymui skirtą nekilnojamąjį turtą, gali būti vykdomi turto įsigijimai skirtingose stadijose: žemės sklypas, nebaigta statyba, pastatas rekonstrukcijai, remontui ar kt. Dauguma atvejų Bendrovė investuos į projektavimo, statybos bei kitus su įsigytais objektais susijusius darbus.

Papildomai investuojama į kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus Bendrovės investicijų portfelyje esantiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti. Į nekilnojamojo turto objektus Bendrovė investuoja tiesiogiai ar per specialiosios paskirties įmones.

Bendrovė sieks, jog pajamos būtų gautos pardavus išvystytus nekilnojamojo turto objektus. Siekiant didesnės grąžos investuotojams tam tikrais atvejais išvystytas/ vystomas turtas gali būti išnuomotas iki jo pardavimo. Bendrovės pagrindinės investicijos planuojamos didžiuosiuose Lietuvos miestuose: Vilniuje bei Kaune.

Jeigu rinkoje tuo metu nėra pagrindinę Bendrovės investavimo strategiją bei siekiamos grąžos kriterijus atitinkančio turto, investicijos gali būti nukreipiamos ir į kitą turtą.

1.6.2. Diversifikavimo reikalavimai

Bendrovės investicijoms taikomi šie portfelio diversifikavimo reikalavimai:

- į vieną nekilnojamojo turto objektą (ar etapą) paprastai investuojama ne daugiau kaip 70 (septyniasdešimt) % Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų);
- bendra investicijų į tos pačios nekilnojamojo turto bendrovės išleistus perleidžiamuosius vertybinius popierius, pinigų rinkos priemones ir įsipareigojimų, atsirandančių Bendrovei dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 (trisdešimties) % Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų);
- į vieną finansinę priemonę, taip pat į vieno emitento išleidžiamas finansines priemones gali būti investuojama ne daugiau kaip 30 (trisdešimt) % Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų).

Valdymo įmonė siekia, jog numatytų diversifikavimo reikalavimų būtų laikomasi visu Bendrovės veiklos laikotarpiu nuo jos veiklos pradžios, tačiau toliau nurodytais atvejais jų laikinai gali būti nesilaikoma:

- Bendrovės investicijų portfelis 2 (dvejus) metus nuo dienos, kai jo sudarymo dokumentams pritarė Lietuvos bankas, taip pat 2 (dvejus) metus iki Bendrovės veiklos pabaigos (dėl Bendrovės objektų vykdomų pardavimų), gali neatitikti aukščiau nustatytų diversifikavimo reikalavimų, tačiau bet koku atveju Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Bendrovės investicijas investuodama į keletą objektų.
- Bendrovei pradėjus pardavinėti turtą, Bendrovė taip pat gali diversifikacijos reikalavimo nebeatitikti.

1.6.3. Išmokos dalyviams

Lėšų išmokėjimas akcininkams vykdomas Bendrovės veiklos laikotarpiui artėjant į pabaigą arba Bendrovei turint laisvų lėšų iš parduotų investicijų bei galint jas išmokėti, jeigu rinkoje nepavyksta rasti tinkamų investicijų reinvestavimui.

II. APSKAITOS POLITIKA

2.1. Teisės aktai, kuriais vadovaujantis parengta finansinė atskaitomybė

Valdymo įmonė, tvarkydama Investicinės bendrovės buhalterinę apskaitą ir sudarydama finansinę atskaitomybę, vadovaujasi Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais Lietuvos finansinės atskaitomybės standartuose, ir kitais teisės aktais. Pripažįstant ir registruojant apskaitoje Bendrovės turtą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas, vadovaujamasi atitinkamų Lietuvos finansinės atskaitomybės standartų nuostatomis, jei jos neprieštarauja 39 Lietuvos finansinės atskaitomybės standartui „Kolektyvinio investavimo subjektų ir pensijų fondų apskaita, finansinės ataskaitos“ nuostatomis.

Valdymo įmonė Bendrovės apskaitą tvarko Eurais. Šioje finansinėje atskaitomybėje visos sumos pateikiamos Eurais.

Bendrovės finansiniai metai yra kalendoriniai metai. Bendrovės finansinių ataskaitų rinkinys ir auditoriaus išvada priežiūros institucijai turi būti pateikiamos per 6 mėnesius nuo ataskaitinių finansinių metų pabaigos.

2.2. Turto ir įsipareigojimų pripažinimo kriterijai

Turtas – materialiosios, nematerialiosios ir finansinės vertybės, kurias valdo, naudoja ir (arba) kuriomis disponuoja Bendrovė, ir kurias naudojant tikisi gauti ekonominės naudos. Pagrindinė Bendrovės turto rūšis yra pinigai.

Bendrovės pinigus sudaro lėšos, esančios Bendrovės depozitoriumo sąskaitoje.

Pirmą kartą pripažįstant apskaitoje atsargas (nekilnojamojo turto objektus), Bendrovė įvertina juos įsigijimo savikaina. Kiekvieną kartą sudarant finansines ataskaitas, atsargos įvertinamos įsigijimo savikainos verte arba grynojo galimo realizavimo verte, priklausomai nuo to, kuri iš jų mažesnė.

Teisės kontroliuoti turtą netenkama tada, kai įgyvendinamos teisės į šį turtą (ar jo dalį), arba gaunama visą sutartyje numatytą naudą, baigiasi teisių galiojimo laikas arba šias teises Bendrovė perleidžia kitiems ūkio subjektams.

2.3. Įsipareigojimų padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

Bendrovės įsipareigojimai – prievolės, atsirandančios dėl atliktų ūkinių operacijų ir ūkinių įvykių, už kuriuos Bendrovė privalės ateityje atsiskaityti turtu ir kurių dydį galima objektyviai nustatyti. Pagrindinės Bendrovės įsipareigojimų rūšys yra valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos bei kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai.

Valdymo įmonei mokėtinas sumas sudaro už Bendrovės turto valdymą apskaičiuotas ir dar valdymo įmonei nepervestas atlyginimas (valdymo mokestis). Kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai parodo skolas tiekėjams už paslaugas ir darbus, susijusias su nekilnojamojo turto vystymo veikla, sukauptas išlaidas, kurios bus apmokėtos po gruodžio 31 d., mokėtinų mokesčių (PVM) sumas.

Įsipareigojimų padidėjimas pripažįstamas:

- išperkant Bendrovės akcijas iš dalyvių;
- registruojant sumas, mokėtinas už įsigyjamą turtą ir paslaugas;
- registruojant mokėtinus į valstybės biudžetą mokesčius;
- apskaičiuojant mokėtiną Bendrovės valdymo mokestį Valdymo įmonei;
- sukaupiant išlaidas susijusias su pajamomis, uždirbtomis per ataskaitinį laikotarpį;
- apskaičiuojant kitus mokėtinus Bendrovės mokesčius numatytus Bendrovės taisyklėse.

Įsipareigojimų sumažėjimas pripažįstamas:

- atsiskaičius su Bendrovės dalyviu už išpirktus Bendrovės akcijas;
- apmokėjus įsigyto turto kainą;
- apmokėjus mokėtinus į valstybės biudžetą mokesčius;

- apmokėjus Bendrovės mokesčius, numatytus Bendrovės taisyklėse;

Bendrovė nurašo įsipareigojimą ar jo dalį tik tada, kai įsipareigojimas įvykdomas, panaikinamas ar nustoja galioti.

2.4. Grynųjų aktyvų vertės (GAV) ir akcijų vertės apskaičiavimo principai

2.4.1. Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimas

Bendrovės grynųjų aktyvų ir akcijų vertės skaičiuojamos ne rečiau kaip kartą metuose remiantis Lietuvos banko patvirtinta grynųjų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimo procedūromis ir Bendrovės įstatais. Bendrovės GAV ir akcijų vertė turi būti paskaičiuojama kiekvienų kalendorinių metų pabaigai. Iš turto vertės atimant įsipareigojimų vertę gaunama grynųjų aktyvų vertė. Grynųjų aktyvų vertė apskaičiuojama atsižvelgiant į Bendrovės turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę ir vadovaujantis Lietuvos banko valdybos 2012 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 03-153 patvirtinta „Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimo metodika“¹.

Grynųjų aktyvų vertės padidėjimas pripažįstamas gavus pinigų už dalyviui parduotas akcijas, registruojant iš kitų subjektų gautas sumas, dividendų ir kitas pajamas, registruojant parduotų investicijų pelną, investicijų ir kito turto tikrosios vertės padidėjimą, įsipareigojimų tikrosios vertės sumažėjimą, turto padidėjimą ir įsipareigojimų sumažėjimą dėl užsienio valiutos kursų pokyčio, nurašant įsipareigojimus, kitais investicinio Bendrovės taisyklėse nustatytais atvejais.

Grynųjų aktyvų vertės sumažėjimas pripažįstamas, kai atsiranda įsipareigojimas išpirkti iš Bendrovės dalyvio akcijas, pervesti kitiems subjektams dalyviui priklausančių lėšų sumą, kai įregistruojamas įsipareigojimas valdymo įmonei ar depozitoriumui, atsiradus kitų įsipareigojimų, registruojant investicijų ir kito turto tikrosios vertės sumažėjimą, įsipareigojimų tikrosios vertės padidėjimą, turto sumažėjimą ir įsipareigojimų padidėjimą dėl užsienio valiutos kursų pokyčio, registruojant parduotų investicijų nuostolius, nurašant gautinas sumas, kurių nesitikima atgauti, patiriant kitų išlaidų, kurios nurodytos Bendrovės taisyklėse.

2.4.2. Turto ir įsipareigojimų verčių nustatymas GAV skaičiavimo tikslais

GAV skaičiavimo tikslais tam tikro turto ir įsipareigojimų vertės yra apskaičiuojamos skirtingai nei pateikiamos finansinėse ataskaitose. GAV skaičiavimo tikslais turtas ir įsipareigojimai vertinami:

- Nekilnojamojo turto objektai, laikomi pardavimui, apskaitomi tikrąja verte. Nekilnojamojo turto objektų tikroji vertė nustatoma pagal nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą bei atitinkančio Prospekto nustatytus kriterijus, pateiktus duomenis. Nekilnojamojo turto objektas vertinamas ne rečiau kaip kartą per 1 (vienerius) metus, jei nebuvo kitų aplinkybių, reikalaujančių dažnesnio turto vertinimo.
- Gautinas sumas ir sumokėtus avansus dažniausiai sudaro skolos už parduotą nekilnojamąjį turtą, tai yra trumpalaikis Bendrovės turtas. Gautinos sumos dažniausiai yra notarinėmis sutartimis patvirtintos sumos iš klientų už pardavimus, kuriose yra numatyti trumpi apmokėjimo terminai, todėl laikoma, kad jų tikroji vertė artima apskaitinei vertei.
- Bendrovės pinigų sudaro pinigai banko sąskaitose, kurių naudojimo laikotarpis nėra ribotas. Bendrovės apskaitoje piniginis turtas registruojamas nacionaline valiuta – eurai. Pinigai yra patikimuose bankuose, jų apskaitinė vertė lygi jų tikrajai vertei.
- Bendrovės įsipareigojimus pagrįde sudaro skolos tiekėjams, gauti avansai pagal turto rezervacines sutartis ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai (pardavimų PVM). Bendrovės įsipareigojimai yra trumpalaikiai, nes juos privaloma įvykdyti per ateinančius vienerius metus.

¹ Su pakeitimais iki 2019.02.14

Įsipareigojimai vertinami amortizuota verte, jų tikroji vertė yra lygi jų apskaitinei vertei, todėl skaičiuojant GAV papildomai vertės nėra koreguojamos.

2.5. Investicinės bendrovės pajamos ir sąnaudos

2.5.1. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas ir įvertinimas

Pajamos – ekonominės naudos padidėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės padidėjimu arba įsipareigojimų sumažėjimu per ataskaitinį laikotarpį, dėl kurio padidėja Bendrovės grynasis turtas, išskyrus tiesioginį jo didinimą (pavyzdžiui, akcininkų įnašais). Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje jos registruojamos, kai uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą.

Sąnaudos – ekonominės naudos sumažėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės sumažėjimu ar įsipareigojimų prisiėmimu per ataskaitinį laikotarpį, kai dėl to sumažėja Bendrovės grynasis turtas, išskyrus tiesioginį jo mažinimą, pavyzdžiui, išperkant investicines akcijas iš akcininkų. Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tą ataskaitinį laikotarpį, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į laiką, kada buvo išleisti pinigai.

Palyginimo principas numato, kad ataskaitinio laikotarpio pajamos turi būti siejamos su sąnaudomis, patirtomis toms pajamoms uždirbti. Sąnaudomis pripažįstama tik ta išlaidų dalis, kuri patirta uždirbant ataskaitinio laikotarpio pajamas.

2.5.2. Investicinės bendrovės sąnaudos, atskaitymai valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitos išlaidos, dengiamos iš investicinės bendrovės lėšų

Bendrovė pagal prospektą dengia šiuos mokesčius:

- atlyginimą Valdymo įmonei (atlygis valdymo įmonei susideda iš valdymo mokesčio ir sėkmės mokesčio, kurie yra apskaičiuojami pagal bendrovės įstatus);
- mokesť Turto saugotojui;
- Bendrovės audito išlaidas;
- Bendrovės apskaitos išlaidas;
- mokesčius finansų tarpininkams;
- mokesčius turto ir verslo vertintojams;
- mokesčius už Bendrovės valdomo turto administravimą ir priežiūrą;
- mokesčius Bendrovės valdomo turto energetinių resursų tiekėjams, vandens tiekėjams;
- atlyginimą teisininkams už Bendrovei suteiktas paslaugas;
- Bendrovės sudarymo dokumentų keitimo išlaidas;
- išlaidas už įsigyjamo turto registravimą;
- mokesčius notarams;
- konsultacines išlaidas;
- bylinėjimosi išlaidas;
- mokesčius nekilnojamojo turto tarpininkams;
- valstybinius ir savivaldos mokesčius bei rinkliavas;
- informacijos pateikimo Bendrovės akcininkams išlaidas;
- Bendrovės steigimo išlaidas;
- mokesčius priežiūros institucijoms (tai apima ir priežiūros mokesčius, kuriuos priežiūros institucijai moka Valdymo įmonė, jei tokie mokesčiai atsiranda išskirtinai dėl Bendrovės veiklos);
- su Bendrovei suteiktomis paskolomis susijusias išlaidas.

Atskaitymai valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitos išlaidos, dengiamos iš Bendrovės lėšų.

2.5.3 Pelno mokestis

Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo nuostatas, pelno mokestis Bendrovei, veikiančiai pagal IISKISĮ, nėra skaičiuojamas.

III. PASTABOS

3.1 Sumokėti avansai (EUR)

	2026.06.30	2025.12.31
Sumokėti avansai	232 048	41 711
Viso	232 048	41 711

3.2 Atsargos bendrovės reikmėms (EUR)

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

2026 m. birželio 30 d. turto įsigijimo vertė buvo mažesnė už jo tikrąją vertę, todėl buvo atstatyta anksčiau pripažinta turto vertės sumažėjimo suma.

2026 m. birželio 30 d.:

Projektas	Balansinė vertė	Įsigyta	Perleista	Įsigijimo savikaina	Vertės atstatymas	Balansinė vertė	Rinkos vertė
	2025.12.31					2026.06.30	2026.06.30
Tyzenhauzų g. 17, Vilnius	5 310 000	1 668 960			392 133	7 371 093	10 600 000
Viso:	5 310 000	1 668 960			392 133	7 371 093	10 600 000

2025 m. gruodžio 31 d. turto įsigijimo vertė buvo didesnė nei turto tikroji vertė, todėl pagal Bendrovės apskaitos politiką turto balansinė vertė buvo sumažinta iki jo tikrosios vertės.

2025 m. gruodžio 31 d.:

Projektas	Balansinė vertė	Įsigyta	Perleista	Įsigijimo savikaina	Vertės atstatymas	Balansinė vertė	Rinkos vertė
	2024.12.31					2025.12.31	2025.12.31
Tyzenhauzų g. 17, Vilnius	3 080 000	1 193 610			1 036 390	5 310 000	5 310 000
Viso:	3 080 000	1 193 610			1 036 390	5 310 000	5 310 000

3.3 Per vienerius metus gautinos sumos (EUR)

	2026.06.30	2025.12.31
Gautinas pridėtinės vertės mokestis	412 208	208 009
Viso	412 208	208 009

3.4 Pinigai (EUR)

Bendrovės pinigų sudaro lėšos banko sąskaitoje:

Valiuta	2026.06.30	2025.12.31
EUR	834 382	1 223 126
Viso	834 382	1 223 126

3.5 Ateinančių laikotarpių sąnaudos (EUR)

Bendrovės pinigų sudaro lėšos banko sąskaitoje:

Valiuta	2026.06.30	2025.12.31
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	241 014	135 880
Viso	241 014	135 880

3.6 Pasirašytasis kapitalas, akcijų priedai, rezervai (EUR)

Bendrovės įstatinis kapitalas – 2 035 731 Eur. Akcijos nominali vertė – 1 Eur. Akcijos emisijos kaina – 1 Eur. Akcijų skaičius – 2 035 731 vienetų paprastųjų vardinių akcijų.

	Akcijų Skaičius	Vienos akcijos nominali vertė, Eur	Nominali vertė, Eur	Akcijų priedai
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas per 2026 m sausio-birželio mėn.	-	-	-	-
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas per 2025 m	1 008 231	1	1 008 231	2 691 976
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas per 2024 m	-	-	-	-
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas per 2023 m	1 025 000	1	1 025 000	-
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas per 2022 m.	2 500	1	2 500	-

3.7 Po vieno metų mokėtinos sumos

	2026.06.30	2025.12.31
Išleista obligacijų emisija	4 442 696	3 214 400
Viso	4 442 696	3 214 400

2025-12-22 išleista pirmoji 3 214 400 EUR obligacijų emisija, palūkanų norma - 8 proc.

2026-06-15 išleista antroji 1 228 296 EUR obligacijų emisija, palūkanų norma - 8 proc.

Obligacijų savininkų naudai įkeistas turtas: administraciniai, gamybiniai, sandėliavimo ir kiti bendrovės pastatai bei statiniai, esantys adresu Tyzenhauzų g. 17, Vilnius, kurių bendra balansinė vertė – 3 245 316,58 EUR.

3.8 Skoliniai įsipareigojimai, mokėtini per vienerius metus (EUR)

Bendrovės per vienus mokėtinus skolinius įsipareigojimus sudaro:

	2026.06.30	2025.12.31
Išleistų obligacijų sukauptos palūkanos	8 679	7 014
Viso	8 679	7 014

3.9 Gauti avansai (EUR)

Bendrovės gautus avansus sudaro:

	2026.06.30	2025.12.31
Gauti avansai pagal NT rezervacines sutartis	1 765 197	519 783
Viso	1 765 197	519 783

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

Bendrovės per vienus metus įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos sudaro:

	2026.06.30	2025.12.31
UAB „Demus Asset Management“	7 500	147 737
UAB Citus	21 056	75 546
UAB Citus Construction	299 025	143 744
UAB Vilnius east	-	74 717
UAB Vanagas Hub	5 082	31 175
Viso	332 663	472 919

3.11 Kitos per vienus metus mokėtinos sumos (EUR)

Bendrovės kitas per vienus metus mokėtinas sumas sudaro:

	2026.06.30	2025.12.31
Skolos tiekėjams	4 621	37 407

NT mokestis	-	2 335
Kitos mokėtinos sumos	2	2
Viso	4 623	39 744

3.12 Sukauptos sąnaudos (EUR) ir kiti atidėjiniai (EUR)

Sukauptas sąnaudas sudaro:

	2026.06.30	2025.12.31
Metinio audito sąnaudos	-	6 500
Viso	-	6 500

3.13 Kitos pagrindinės veiklos pajamos (EUR)

Kitas pagrindinės veiklos pajamas sudaro:

	2026.01.01-2026.06.30	2025.01.01-2025.06.30
Paslaugų ir prekių reklamos sąnaudos	99 214	-
Kitos pardavimo sąnaudos	134 857	-
Viso	234 071	-

3.14 Bendrosios ir administracinės sąnaudos (EUR)

Bendrovės bendrąsias ir administracines sąnaudas sudaro:

	2026.01.01-2026.06.30	2025.01.01-2025.06.30
Atlyginimo valdymo įmonei sąnaudos	45 000	45 000
Teisinių paslaugų sąnaudos	26 706	5 397
Buhalterinių paslaugų sąnaudos	7 800	1 000
Draudimo sąnaudos	8 029	-
NT vertinimo sąnaudos	-	1 700
Notaro paslaugų sąnaudos	30	40
Vertybinių popierių tvarkymo sąnaudos	1 541	180
Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	10 502	562
Viso	99 608	53 879

3.15 Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos (EUR)

Bendrovės palūkanų ir kitas panašias sąnaudas sudarė:

	2026.01.01-2026.06.30	2025.01.01-2025.06.30
Suteiktų paskolų ir obligacijų palūkanų sąnaudos		266 164
Išplatintų obligacijų palūkanos	153 512	-
Obligacijų platinimo sutarties sąnaudos	26 421	-
Viso	179 933	266 164

3.16 Dalyviams apskaičiuoti ir (ar) išmokėti dividendai ar kitos išmokos

2026.01.01-2026.06.30 ir 2025.01.01-2025.06.30 dalyviams nebuvo apskaičiuoti ir (ar) išmokėti dividendai ar kitos išmokos, kurias išmokėjus akcijų skaičius nesikeičia.

3.17 Gryųjų aktyvų vertė, akcijų skaičius ir akcijos vertė (EUR)

I klasės akcijos	2026.06.30	2025.12.31
Nuosavas kapitalas	2 536 887	2 658 366
Gryųjų aktyvų vertė	5 765 794	2 658 366
Akcijos vertė	5,6115	2,5872
Akcijų kiekis	1 027 500	1 027 500

A klasės akcijos	2026.06.30	2025.12.31
Nuosavas kapitalas	2 536 887	2 658 366
Gryųjų aktyvų vertė	0	0
Akcijos vertė	0,00	0,0000
Akcijų kiekis	1 008 231	1 008 231

Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2026.06.30 (EUR)

	Šalis	Valiuta	Bendra įsigijimo vertė, Eur	Tikroji vertė, Eur	Aktyvų dalis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, proc.
Pagal investavimo objektus					
Nekilnojamas turtas	LT	EUR	7 371 093	10 600 000	87,76
Nekilnojamojo turto objektas „Tyzenhauz“	LT	EUR	7 371 093	10 600 000	87,76
Pinigai	LT	EUR	834 382	834 382	6,91
Gautinos sumos	LT	EUR	412 208	412 208	3,41
Kita	LT	EUR	232 048	232 048	1,92
Iš viso			8 849 731	12 078 638	100

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

	Šalis	Valiuta	Bendra įsigijimo vertė, Eur	Tikroji vertė, Eur	Aktyvų dalis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, proc.
Pagal investavimo objektus					
Nekilnojamas turtas	LT	EUR	5 310 000	5 310 000	78,29
Nekilnojamojo turto objektas „Tyzenhauz“	LT	EUR	5 310 000	5 310 000	78,29
Pinigai	LT	EUR	1 223 126	1 223 126	18,03
Gautinos sumos	LT	EUR	208 009	208 009	3,07
Kita	LT	EUR	41 711	41 711	0,61
Iš viso			6 782 846	6 782 846	100

3.18 Garantijos Bendrovės pajamingumu

2026.06.30 siekiant užtikrinti Emitento (Investicinės bendrovės) įsipareigojimus Obligacijų savininkams, UAB Vanagas Asset Management 2025-12-18 išdavė garantiją. Garantijos suma apima visas sumas, kurias Emitentas privalo sumokėti Obligacijų savininkams (kiekvienam iš jų) pagal Sprendimą ir Sąlygas, tačiau bet kokių atveju, Garantą pagal šią Garantiją neatsako daugiau nei už 1 300 000 EUR. 2025.06.30 trečiųjų šalių įsipareigojimai nebuvo ir nėra garantuoti Bendrovės pajamingumu.

3.19 Sandoriai su susijusiais asmenimis (EUR)

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2026 m. sausio mėn. 1 d. – birželio mėn. 30 d. laikotarpį su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2026.06.30

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, sugrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje
2025.06.30				
UAB „CITUS“	(643 729)	-	-	(21 056)
UAB „CITUS CONSTRUCTION“	(1 351 780)	-	-	(299 025)
UAB „Demus Asset Management“	(45 532)	-	-	(7 500)
UAB Vanagas Hub	(25 350)	-	-	(5 082)

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2025 m. sausio mėn. 1 d. – gruodžio mėn. 31 d. laikotarpį su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2025.12.31

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, su- sigrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje
2025 metai				
UAB „CITUS“	(442 691)	-	-	(75 546)
UAB „CITUS CONSTRUCTION“	(508 510)	-	-	(143 744)
UAB „Demus Asset Management“	(90 137)	-	-	(147 737)
UAB Vanagas Asset Management	-	430 500	(430 500)	-
UAB Vilnius east	-	-	-	(74 717)
UAB Vanagas Hub	(23 685)	-	-	(31 176)

3.20 Galintys atsirasti įsipareigojimai

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

3.21 Finansinė rizika

Valdymo įmonė kontroliuoja, kad Bendrovės investicinį portfelį sudarytų tik Bendrovės investavimo strategiją atitinkantis ir Bendrovės prospekte aprašytas turtas. Taip pat, kad būtų tinkamai įvertinta ir apskaityta turto vertė.

Rizikos veiksniai susiję su akcijų įsigijimu ir investavimu

Investicijos į Bendrovės akcijas yra susijusios su ilgalaikė rizika. Prospekte pateikiama informacija atspindi rizikos veiksniai, kurie, Valdymo įmonės nuomone, yra svarbūs Bendrovės veiklos ateities perspektyvoms. Prospekte pateikiama informacija apie rizikos veiksniai neturėtų būti laikoma išsamiai ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksniai, susijusių su Bendrovės veika ar siūlomomis akcijomis, aprašymu. Papildoma rizika ir abejonės, apie kurias Valdymo įmonė Prospekto paskelbimo metu nežino arba kurios Prospekto paskelbimo metu yra laikomos nereikšmingomis, gali neigiamai paveikti Bendrovės finansinius rezultatus ar likvidumą. Todėl sprendimas investuoti įsigyjant Bendrovės akcijas neturėtų būti priimamas vien tik toliau pateiktu rizikos veiksniai pagrindu. Visgi, prieš priimdami sprendimą investuoti į Bendrovės akcijas potencialūs investuotojai turi atidžiai įvertinti toliau aprašomus rizikos veiksniai bei kitą Prospekte pateikiamą informaciją. Bendrovė negali garantuoti, jog investuotojai atgaus investuotas lėšas. Nepaisant to, kad faktinė investicinio portfelio sudėtis atitiks bendras teisės aktuose nustatytas taisykles ir apribojimus, Bendrovės investavimo politika gali nulemti Bendrovės GAV svyravimus. Dėl šių priežasčių, o taip pat dėl to, jog Bendrovė ketina investuoti į nekilnojamąjį turtą bei nekilnojamojo turto bendrovių akcijas, investavimas į šią Bendrovę susijęs su didesne nei vidutine rizika.

Veiklos rizika

Bendrovė investavo lėšas į nekilnojamąjį turtą ir į su nekilnojamuoju turtu susijusį turtą. Todėl Bendrovės veiklos ir investicijų rizika yra susijusi su tokiomis pat rizikomis, kaip ir tiesiogiai investuojant nekilnojamojo turto rinkoje. Visos šios rizikos yra susijusios su bendromis ekonominėmis sąlygomis, Bendrovės investavimo kriterijus atitinkančių objektų pasiūla ir paklausa, Valdymo įmonės ir Investicinio komiteto profesionalumu bei kompetencija, konkurencija nekilnojamojo turto rinkoje, mokesčių įstatymų pasikeitimu, teritorijų planavimo, statybų, aplinkos apsaugos ir kitų įstatymų pasikeitimu, taip pat su bankų palūkanų normų pasikeitimu bei finansavimo šaltinių prieinamumo sąlygomis. Dauguma šių faktorių gali daryti neigiamą įtaką nekilnojamojo turto ir atitinkamai Bendrovės investicijų vertei. Valdymo įmonė negali garantuoti, kad Bendrovės investicijos duos tik teigiamus rezultatus ir kad bus pilnai pasiekti Bendrovės investavimo tikslai. Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas dės pastangas, kad apsaugotų turtą nuo kylančių rizikų, siekdama įvykdyti Bendrovės veiklos tikslus.

Infliacijos rizika

Yra rizika, kad parduodamo turto vertės vidutinis metinis pokytis bus mažesnis, nei investavimo laikotarpio vidutinė metinė infliacija. Infliacijos didėjimas ateityje gali įtakoti palūkanų normų didėjimą, kas savo ruožtu gali neigiamai paveikti finansinių priemonių rinkos kainas ir finansavimo kaštus.

Finansinių NT investicijų rizika

Bendrovė investuos į nekilnojamojo turto srityje veikiančių įmonių išleistus vertybinius popierius bei NT investicinius fondus. Įmonės ar fondai, į kurias investuos Bendrovė, gali neturėti veiklos istorijos, taip pat šios investicijos gali būti mažai likvidžios. Kadangi nėra iš anksto žinoma, į kurias finansine priemone Bendrovė investuos, šios investicijos gali lemti papildomas, Valdymo įmonei nežinomas rizikas (proporcingai investuojamai Bendrovės aktyvų daliai).

Riboto investicijų diversifikavimo rizika

Atsižvelgiant į Bendrovės investicijų diversifikavimo reikalavimus (70% į vienai investicijai (įskaitant vieno projekto etapus)), Bendrovės Valdymo įmonė gali nuspręsti investuoti į nedidelį kiekį objektų (projekto etapų) (3-4), todėl net ir viena nesėkminga investicija gali reikšmingai neigiamai įtakoti bendrą Bendrovės investicijų rezultatą.

Rinkos rizika

Dėl nuolat besikeičiančios rinkos situacijos yra rizika, kad investicijos gali prarasti savo vertę. Kadangi Bendrovės tikslas yra investuoti į nekilnojamojį turtą, tai pagrindinė rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, dėl kurių gali mažėti Bendrovės gaunamos pajamos ir turto likvidumas bei vertė. Nekilnojamojo turto rinka tiesiogiai priklauso nuo ekonomikos būklės. Smunkanti ekonomika sąlygoja mažėjančias pajamas. Dėl to Bendrovei gali būti sunkiau išnuomoti ar parduoti objektus. Nekilnojamojo turto rinka taip pat gali ženkliai svyruoti dėl išaugusių palūkanų normų ir sumažėjusių finansavimo galimybių.

Likvidumo rizika

Bendrovė planuoja parduoti turimas nekilnojamojo turto investicijas per tam tikrą laiką, tačiau jos gali būti parduotos anksčiau nei planuota, atsiradus patraukliam pasiūlymui, arba vėliau nei planuota. Bendrovės investicijų gali nepavykti parduoti gera kaina pirkėjams dėl galimo rinkos nuosmukio, momentinio nelikvidumo arba dėl to, jog nuo Bendrovės nepriklausančių išorinių faktorių pablogės valdomo turto patrauklumas.

Mokesčių rizika

Pasikeitus šalies ekonominėms bei politinėms sąlygoms, yra rizika, kad padidės žemės, žemės nuomos, nekilnojamojo turto, pridėtinės vertės bei kiti mokesčiai. Investicinis komitetas bei Valdymo įmonė seks galimą mokesčių kaitos eigą ir sieks sudaryti sandorius palankiomis Bendrovei bei akcininkams mokestinėmis sąlygomis jokiais būdais nepažeidžiant mokestinių įstatymų.

Kreditų rizika

Bendrovė gali skolintis kapitalo investiciniams objektams įsigyti, ar jų įsigijimui refinansuoti, tačiau Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas negali užtikrinti, kad Bendrovė sugebės gauti paskolas. Taip pat svarbu atkreipti dėmesį, jog dalijant Bendrovės turtą jo dalis teks Bendrovės akcininkams tik po to, kai bus patenkinti visi Bendrovės kreditorių reikalavimai. Todėl Bendrovė negali garantuoti, jog investuotojai atgaus visas investuotas lėšas ar nepatirs nuostolių. Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas dės pastangas, kad išvengtų šios rizikos.

Sandorio šalies ir atsiskaitymų rizika

Kiekvienos Bendrovės investicijos vertė bus palyginti didelė, todėl įsigijimo bei pardavimo sandoriams įvykdyti Bendrovė bei nekilnojamojo turto pirkėjas turės būti sukaupę reikalingą pinigų sumą banke. Egzistuoja rizika patirti nuostolių dėl sandorio šalies nesugebėjimo įvykdyti savo finansinių

įsipareigojimų. Šią riziką bus stengiamasi minimizuoti sandorius sudarant tik su patikimomis, nepriekaištingą reputaciją turinčiomis įmonėmis, institucijomis ar fiziniais asmenimis.

Trečiųjų šalių rizika

Bendrovė gali investuoti į nekilnojamojo turto objektus kartu su trečiosiomis šalimis. Valdymo įmonė sieks sudaryti tik tokius susitarimus, kurie apsaugotų Bendrovės akcininkų interesus. Tačiau yra rizika, kad ženkliai pablogės trečiųjų šalių finansinė situacija, kas lems būtinybę priimti Bendrovei nepalankių sprendimų, ir tuo būdu Bendrovės akcininkai gali patirti nenumatytų nuostolių arba negauti numatytos gražos.

Konkurencijos rizika

Įsigydama bei parduodama nekilnojamojo turto objektus Bendrovė konkuruos su kitais investuotojais. Ši konkurencija gali įtakoti investicinio objekto įsigijimo arba pardavimo sąlygų pablogėjimą. Bendrovė taip pat konkuruos su kitais nekilnojamojo turto rinkos dalyviais nuomodama įsigytus nekilnojamojo turto objektus.

Investuotojų rizika

Bendrovė yra uždaro tipo, todėl Bendrovės akcininkams nusprendus išpirkti ženklų Bendrovės akcijų kiekį, kiti Bendrovės akcininkai patirs sąlyginius nuostolius, nes Bendrovės negalės numatyto laiku investuoti į naujus objektus, gali tekti rinktis mažiau patrauklius investavimo objektus arba tekti parduoti tam tikras investicijas mažesne nei planuota kaina.

Interesų konfliktų rizika

Bendrovės veiklos laikotarpiu gali kilti tam tikri interesų konfliktai tarp Bendrovės, Valdymo įmonės, Investicinio komiteto, nekilnojamojo turto tarpininkų, nekilnojamojo turto priežiūros bendrovės, Bendrovės akcininkų bei Bendrovės įsigytos bendrovės. Valdymo įmonė sieks mažinti šią riziką laikydamosi patvirtintų vidaus tvarkų ir galiojančių teisės aktų reikalavimų, taip užtikrindama investavimo ir investicijų priežiūros skaidrumą. Atkreiptinas dėmesys, kad tam tikros paslaugos (statybų valdymas, marketingas, pardavimai, buhalterinė apskaita, klientų aptarnavimas, teisinės paslaugos, pastatų valdymas ir priežiūra, finansavimas, statybų ranga), yra ar gali būti teikiamos įmonių, susijusių su akcininkais ir/ ar Valdymo įmone.

Valdymo įmonės ir Investicinio komiteto rizika

Bendrovės investicinių sprendimų sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonės ir Investicinio komiteto atsakingų žmonių pasiūlytų ir priimtų investicinių sprendimų bei nuo šių žmonių patirties, kvalifikacijos ir sugebėjimų. Bendrovė neturi veiklos istorijos. Nėra garantijų, kad tie patys Valdymo įmonės ar Investicinio komiteto darbuotojai valdys Bendrovę visą jos veiklos terminą. Bent vieno iš sprendimus priimančių žmonių pasitraukimas gali turėti reikšmingos įtakos Bendrovės rezultatams. Siekdama valdyti šią riziką, Valdymo įmonė į Investicinį komitetą atrinks tik kompetentingus, aukštos kvalifikacijos žmones.

Siekdama veiksmingai valdyti aukščiau nurodytas rizikas, Valdymo įmonė naudosis visuotinai priimtais rizikos valdymo metodais (investicijų portfelio diversifikavimas, analizė ir kt.). Priklausomai nuo valdytojo kompetencijos ir situacijos rinkose, šie veiksniai gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės veiklos rezultatams.

3.22 Vieneto vertės ir metinės investicijų gražos pokyčiai

Lentelėje žemiau pateikta vieneto vertės pokyčio, investicijų portfelio metinės investicijų gražos (bendrosios ir grynosios) pokytis:

I klasės išlaidos	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	116,89 proc.	121,18 proc.	-249,66 proc.	-
Metinė bendroji investicijų grąža	118,62 proc.	114,31 proc.	259,13 proc.	-
Metinė grynoji investicijų grąža	117,84 proc.	121,18 proc.	253,23 proc.	-
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis	-	-	-	-

A klasės išlaidos	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	-	-	-	-
Metinė bendroji investicijų grąža	-	-	-	-
Metinė grynoji investicijų grąža	-	-	-	-
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis	-	-	-	-

Metinė bendroji investicijų grąža parodo ataskaitinio laikotarpio investicinių priemonių portfelio investicijų grąžą, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama tik į prekybos išlaidas.

Metinė grynoji investicijų grąža parodo Bendrovės investicinių priemonių portfelio investicijų grąžą, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos ir valdymo išlaidas.

Investicinio vieneto vertės pokyčių standartinis nuokrypis – statistinis rizikos rodiklis, rodantis, kaip smarkiai svyruoja vieneto vertės pokyčiai, palyginti su jų vidutiniu pokyčiu. Rodiklis nėra apskaičiuojamas dėl nepakankamo duomenų kiekio.

Vidutinė investicijų grąža, vidutinis subjekto vieneto (akcijos) vertės pokytis ir jo standartinio nuokrypio rodiklis, taip pat vidutinis lyginamojo indekso (jei jis pasirinktas) pokytis:

I klasės akcijos	Per paskutinius 3 metus	Per paskutinius 5 metus	Per paskutinius 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	-	-	-	60,85 proc.
Metinė bendroji investicijų grąža	-	-	-	20,90 proc.
Metinė grynoji investicijų grąža	-	-	-	30,26 proc.
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis	-	-	-	-

A klasės akcijos	Per paskutinius 3 metus	Per paskutinius 5 metus	Per paskutinius 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	-	-	-	-
Metinė bendroji investicijų grąža	-	-	-	-
Metinė grynoji investicijų grąža	-	-	-	-
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis	-	-	-	-

Mažiausia ir didžiausia investicinio vieneto vertė įvertinta eurai:

I klasės akcijos	Per ataskaitinį laikotarpį, 2026 m.		Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį, 2025 m.	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2026.06.30	5,6115	2025.12.31	2,5872
Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2026.01.01	2,5872	2025.01.01	-1,1697

A klasės akcijos	Per ataskaitinį laikotarpį, 2026 m.		Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį, 2025 m.	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2026.06.30	-	2025.12.31	-
Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2026.01.01	-	2025.01.01	-

3.23 Veiklos tęstinumas

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

3.24 Poataskaitiniai įvykiai

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

3.22 Atskaitymai iš turto (EUR)

2026.06.30

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinės GAV dalis, proc.
Už valdymą			
<i>Valdymo mokestis</i>	7 500 Eur/mėn kol GAV neviršija 3.000.000 Eur, viršijus - 2 proc. nuo GAV	45 000	0,78
<i>Sėkmės mokestis</i>	20 proc.	-	-
NT investicijų ir analizės išlaidos	iki 10 000 Eur/mėn vienam objektui	-	-
Kitos administracinės išlaidos	iki 70 000 Eur per metus, bet ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	26 706	0,46
Teisinės paslaugos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	12 073	0,21
Apskaitos paslaugos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	7 800	0,13
Draudimo sąnaudos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	8 029	0,14
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma*		99 608	1,72
Visų išlaidų suma		99 608	1,72

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

2025.12.31

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinės GAV dalis, proc.
Už valdymą			
<i>Valdymo mokestis</i>	7 500 Eur/mėn kol GAV neviršija 3.000.000 Eur, viršijus - 2 proc. nuo GAV	90 000	3,39
<i>Sėkmės mokestis</i>	20 proc.	-	-
NT investicijų ir analizės išlaidos	iki 10 000 Eur/mėn vienam objektui	-	-
Kitos administracinės išlaidos	iki 70 000 Eur per metus, bet ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	24 877	0,94
Audito išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	6 500	0,24
Buhalterinių paslaugų išlaidos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	4 700	0,18
Teisinės paslaugos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	26 755	1,01
NT mokesčio sąnaudos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	9 334	0,35

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinės GAV dalis, proc.
Vertinimo sąnaudos	ne daugiau kaip 5 proc. nuo Bendrovės turto vertės	4 000	0,15
Mokesčiai ir rinkliavos Registrų centrui	Nenumatytos	537	0,02
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma*		166 703	6,28
Visų išlaidų suma		166 703	6,28

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

2026 m. rugpjūčio mėn. 5 d.

UAB „Demus Asset Management“
 direktorius

Mindaugas Liaudanskas

(Valdymo įmonės vadovo pareigų
 pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir pavardė)

UAB „Vanagas Hub“ įgaliotas asmuo

Agnė Kindurienė

(vyriausiojo buhalterio (bhalterio)
 arba galinčio tvarkyti apskaitą kito
 asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir pavardė)