

**ATVIROJOJO TIPO SPECIALIOJI
NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ
KINTAMOJO KAPITALO BENDROVĖ
„DEMUS ATVIRO BUTŲ FONDO INVESTICIJOS“**

Finansinės ataskaitos už metus,
pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.

Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė "Demus Atviro Butų Fondo Investicijos"
Įmonės kodas 307467618, Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva
Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre

TURINYS:

FINANSINĖS ATASKAITOS:

Balansas	3-4
Pelno (nuostolių) ataskaita	5
Nuosavo kapitalo ataskaita	6
Pinigų srautų ataskaita	7
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	8-20

Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė "Demus Atviro Butų Fondo
Investicijos", įm.k. 307467618

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2026 m. gegužės mėn. 4 d. Nr. B2026-1

(ataskaitos sudarymo data)

2025.12.10-2025.12.31

EUR

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
A.	ILGALAIKIS TURTAS		9 525 464	-
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS			
2.	MATERIALUSIS TURTAS		9 525 464	-
2.1	Investicinis turtas			
2.1.1	Žemė			
2.1.2	Pastatai	1	8 936 364	-
2.2	Kitas materialusis turtas	1	589 100	-
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		2 601 334	-
1.	ATSARGOS		55 253	-
1.1.	Sumokėti avansai	2	55 253	-
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms			
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		34 903	-
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	34 903	-
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	4	2 511 178	-
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS			
	TURTO IŠ VISO		12 126 798	-

D.	NUOSAVAS KAPITALAS		7 840 396	-
1.	KAPITALAS		7 496 882	-
1.1.	Pasirašytasis kapitalas	5	7 496 882	-
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)			
4.	REZERVAI			
4.1.	Privalomasis			
4.2.	Kiti rezervai			
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		343 514	-
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		343 514	-
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)			
E.	ATIDĖJINIAI			
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		4 286 401	-
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI			
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
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		4 286 401	-
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	6	541 811	-
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms	7	3 659 605	-
2.3.	Gauti avansai	8	76 477	-
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			
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos	9	378	
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	10	8 131	-
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.	SUKAUPLOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		12 126 798	-

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

_____ (parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

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

_____ (parašas)

Beata Dalinkevičienė

(vardas ir pavardė)

Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė "Demus Atviro Butų Fondo
Investicijos", įm.k. 307467618

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2026 m. gegužės mėn. 4 d. Nr. PNA2026-1

(ataskaitos sudarymo data)

2025.12.10-2025.12.31

(ataskaitinis laikotarpis)

EUR

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		499 607	-
1.1.	Palūkanų pajamos			-
1.2.	Dividendai			
1.3.	Nuomos pajamos	11	28 845	-
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	11	414 882	-
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	11	55 880	-
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos			
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		(7 466)	-
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo			
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio			
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai			
2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos			
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos	12	(7 466)	-
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		492 142	-
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		(2 963)	-
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei			
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui	13	(378)	-
4.3.	Teisininkų sąnaudos	13	(508)	-
4.4.	Audito sąnaudos			
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	13	(2 077)	-
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (–)			
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI			
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	14	(145 664)	-
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		343 514	-
8.	PELNO MOKESTIS			
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		343 514	-

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Mindaugas Liaudanskas

(parašas)

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

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

Beata Dalinkevičienė

(parašas)

(vardas ir pavardė)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2026 m. gegužės mėn. 4 d. Nr. NKPA2026-1

(ataskaitos sudarymo data)

2025.12.10-2025.12.31

(ataskaitinis laikotarpis)

EUR

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti			
1. Likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje										
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje										
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)										
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos										
9. Sudaryti rezervai										
10. Panaudoti rezervai										
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus										
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, gražinus įnašus										
13. Įnašai nuostoliams padengti										
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje										
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									343 514	343 514
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos										
19. Sudaryti rezervai										
20. Panaudoti rezervai										
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	7 496 882									7 496 882
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, gražinus įnašus										
23. Įnašai nuostoliams padengti										
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	7 496 882								343 514	7 840 396

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

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

(parašas)

Beata Dalinkevičienė

(vardas ir pavardė)

Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė "Demus Atviro Butų Fondo
Investicijos", įm.k. 307467618

(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)

2025 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2026 m. gegužės mėn. 4 d. Nr. PAS2026-1

(ataskaitos sudarymo data)

2025.12.10-2025.12.31

(ataskaitinis laikotarpis)

EUR

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		92 621	
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai			
1.1.2.	Gautos palūkanos			
1.1.3.	Gauti dividendai			
1.1.4.	Gauti nuompinigiai			
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		92 621	
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(7 423)	
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti			
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(7 423)	
1.2.3.	Kitos išmokos			
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		85 198	
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas		4 330 000	
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas			
2.3.	Išmokos iš pelno			
2.4.	Gauta paskolų			
2.5.	Grąžinta paskolų		(1 800 000)	
2.6.	Sumokėta palūkanų		(104 020)	
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			
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		2 425 980	
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui			
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		2 511 178	
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje			
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje	4	2 511 178	

Demus Asset Management UAB direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

_____ (parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

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

_____ (parašas)

Beata Dalinkevičienė

(vardas ir pavardė)

Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė "Demus Atviro Butų Fondo Investicijos"
Įmonės kodas 307467618, Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva
Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre

Aiškkinamasis raštas 2025-12-31

I. Bendroji dalis

1.1. Investicinės bendrovės duomenys

Pavadinimas	Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė "Demus Atviro Butų Fondo Investicijos" (toliau – Bendrovė), kurios valdymas perduotas valdymo įmonei
Įstatyminė forma	Specialusis atvirojo tipo nekilnojamojo turto investicinis subjektas
Tipas	Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė
Teisinis statusas	Kintamojo kapitalo bendrovė
Įregistruota VĮ Registrų centras	2026 m. sausio 2 d.
Juridinio asmens kodas	307467618
Duomenys kaupiami ir saugomi	Juridinių asmenų registre
Investicinės veiklos pradžios data	2025 m. gruodžio 10 d.
Veiklos trukmė	Neterminuota
Valdymo įmonė	UAB „Demus Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė)
Buveinė	Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva

1.2. Valdymo įmonės duomenys

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

1.3. Depozitoriumo duomenys

Pavadinimas	„SEB bankas“, AB
Įmonės kodas	112021238
Buveinė	Konstitucijos pr. 24, 08105 Vilnius, Lietuva
Telefono numeris	+370 5 268 2800

1.4. Ataskaitinis laikotarpis

Finansinės ataskaitos parengtos už laikotarpį nuo 2025 m. gruodžio 10 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d.

1.5. Kita dalyviams aktuali informacija

1.5.1. Investicinės bendrovės veiklos tikslas, investavimo objektai

Bendrovės tikslas – kaupti asmenų, visų pirma – neprofesionaliųjų Investuotojų, lėšas ir, padalijant riziką, jas kolektyviai investuoti pagal Bendrovės dokumentuose numatytą investavimo strategiją ir tokiu būdu gauti investicinę grąžą. Investicijos į Bendrovę yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika.

Bendrovės strategija. Bendrovė įsigys, įrengs ir valdys nekilnojamojo turto objektus, kurie, siekiama, bus vidutinės klasės, dydžio, vertės, dažnai parduodami ir perkami rinkoje, t.y. Bendrovė investuos į nuomos pajamas generuojantį gyvenamosios (pvz., butai, kotedžai ir pan.) ir negyvenamosios paskirties (pvz., požeminės parkavimo vietos) nekilnojamąjį turtą ar vykdys kitas Bendrovės strategiją atitinkančias investicijas ir tokiu būdu generuos grąžą Investuotojams iš gaunamų nuomos pajamų, nekilnojamojo turto pardavimo pajamų bei nekilnojamojo turto vertės ir kitų investicijų prieaugio (padidėjimo).

Valdymo įmonės nustatyta tvarka Bendrovės valdomas turtas gali būti investuojamas ir į kitas turto klases siekiant palaikyti pakankamą Bendrovės likvidumą arba susiklosčius nepalankiai investicinei aplinkai nekilnojamojo turto sektoriuje. Šiuo atveju investicijų geografija yra neribota.

1.5.2. Diversifikavimo reikalavimai

Siekiama, kad Bendrovės valdomas turtas bus investuojamas į skirtingus gyvenamosios ar negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektus, tinkamus nuomai (subnuomai), jų nekoncentruojant viename pastate ir (ar) projekte, todėl bus diversifikuotas (per metus planuojama investuoti į apie 100 skirtingų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto ar kito turto (atitinkančio Bendrovės strategiją) objektų).

Į vieną nekilnojamojo turto objektą gali būti investuota ne daugiau kaip 30 procentų Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų, išskyrus KISĮ 141 straipsnyje numatytus atvejus, kai taikomi kitokie diversifikavimo reikalavimai.

Veiklos pradžioje, t.y. 1 (vienerius) metus nuo Priežiūros institucijos išduoto leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti Depozitoriumą turto investavimo pagal Įstatuose numatytą investavimo strategiją, Bendrovė gali neatitikti Įstatuose numatytų diversifikavimo reikalavimų. Priėmus Valdymo įmonės sprendimą dėl Bendrovės panaikinimo, nustatyti diversifikavimo reikalavimai nebetaikomi.

1.5.3. Išmokos dalyviams

Išpirkimo paraiškos yra priimanamos kiekvieną darbo dieną iki priešpaskutinės einamojo mėnesio darbo dienos (imtinai).

Išpirkimo paraiška yra įvykdoma, t.y. Bendrovės akcijos yra konvertuojamos į pinigus kitą kalendorinį mėnesį nuo Išpirkimo paraiškos priėmimo dienos.

Bendrovės akcijos yra konvertuojamos to mėnesio, kurį buvo pateikta Išpirkimo paraiška, paskutinės kalendorinės dienos Bendrovės akcijos verte.

Bendrovės akcijos yra konvertuojamos į pinigus ir padaromi atitinkamai įrašai asmeninėje vertybinių popierių sąskaitose ne vėliau kaip GAV paskelbimo dieną (iki einamojo mėnesio 20 (dvidešimtos) darbo dienos pabaigos).

II. APSKAITOS POLITIKA

2.1. Teisės aktai, kuriais vadovaujantis parengta finansinė atskaitomybė

Valdymo įmonė, tvarkydama Bendrovės finansinę apskaitą ir sudarydama finansinę atskaitomybę, vadovaujasi Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais Lietuvos finansinės atskaitomybės standartuose, ir kitais teisės aktais. Pripažįstant ir registruojant apskaitoje Bendrovės turta, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas, vadovujamasi atitinkamų Lietuvos finansinės atskaitomybės standartų nuostatomis, jei jos neprieštarauja 39 Lietuvos finansinės atskaitomybės standarto „Kolektyvinio investavimo subjektų ir pensijų fondų apskaita, finansinės ataskaitos“ nuostatomis.

Bendrovės finansiniai metai yra kalendoriniai metai. 2025 m. yra pirmieji Bendrovės veiklos metai. Bendrovės veiklos pradžia 2025 gruodžio 10 d. ,todėl šios ataskaitos neapima pilnų kalendorinių metų. Bendrovės grynųjų aktyvų ataskaitoje turto vertė bei įsipareigojimai pateikiami ataskaitinio laikotarpio pabaigos, t. y. 2025 gruodžio 31 d. verte.

Šiose finansinėse ataskaitose visos sumos pateiktos eurais.

2.2. Turto ir įsipareigojimų padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo kriterijai

Turtas – materialiosios, nematerialiosios ir finansinės vertybės, kurias valdo, naudoja ir (arba) kuriomis disponuoja Bendrovė, ir iš kurių tikimasi gauti ekonominės naudos ateityje. Pagrindinės Bendrovės turto rūšys yra ilgalaikis materialusis turtas, atsargos, pinigai ir gautinos sumos.

Pinigus sudaro lėšos Bendrovės banko sąskaitose.

Atsižvelgiant į Bendrovės vykdomą veiklą – butų įsigijimą, nuomą ir pardavimą – visi įsigyti butai ir baldai priskiriami ilgalaikiam materialiajam turtui. Ilgalaikis materialusis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitoje registruojamas įsigijimo savikaina. Baldai nudėvimi per jų naudingo tarnavimo laikotarpį, taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) nusidėvėjimo metodą. Nusidėvėjimo sąnaudos pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje per visą turto naudingo tarnavimo laikotarpį. Butai nudėvimi nėra. Jų vertė nustatoma taikant tikrosios vertės metodą. Tikroji vertė nustatoma remiantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaitomis ne rečiau kaip kartą per finansinius metus. Vertės pasikeitimai pripažįstami ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Atsargomis laikomos su nekilnojamoju turtu susijusios apdailos darbų sąnaudos, patirtos siekiant paruošti butus naudojimui ar pardavimui. Atsargos pirminio pripažinimo metu įvertinamos įsigijimo (pasigaminimo) savikaina. Sudarant finansines ataskaitas, atsargos įvertinamos įsigijimo savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, priklausomai nuo to, kuri iš jų yra mažesnė.

Ilgalaikio turto ir atsargų pripažinimas nutraukiamas, kai:

1. turtas perleidžiamas kitiems asmenims ir perduodamas su juo susijusios rizikos bei nauda;
2. nebesitikima gauti su turtu susijusios ekonominės naudos ateityje;
3. pasibaigia turto naudojimo teisės.

Įsipareigojimai – tai Bendrovės prievolės, atsirandančios dėl praeities įvykių, kurias vykdant tikimasi ekonominės naudos sumažėjimo ateityje. Įsipareigojimai skirstomi į ilgalaikius ir trumpalaikius, atsižvelgiant į jų įvykdymo terminus.

Ilgalaikiai įsipareigojimai – tai įsipareigojimai, kurių įvykdymo terminas yra ilgesnis nei vieneri metai nuo ataskaitinės datos. Prie jų priskiriami ilgalaikiai finansiniai įsipareigojimai, tokie kaip paskolos kredito įstaigoms ar kitiems kreditoriams, naudojamos Bendrovės veiklai finansuoti (įskaitant nekilnojamojo turto įsigijimą).

Trumpalaikiai įsipareigojimai – tai įsipareigojimai, kuriuos numatoma įvykdyti per vienerius metus nuo ataskaitinės datos. Prie jų priskiriami:

1. per vienerius metus mokėtinos ilgalaikių paskolų dalys;
2. skolos tiekėjams už prekes ir paslaugas (įskaitant apdailos darbus);
3. su darbo santykiais susiję įsipareigojimai;
4. mokėtini mokesčiai ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai.

Įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu apskaitoje registruojami įsigijimo savikaina, kuri paprastai atitinka gautų lėšų ar įsipareigotų sumokėti sumų vertę. Vėliau įsipareigojimai apskaitomi amortizuota savikaina, naudojant efektyvios palūkanų normos metodą, jei taikoma.

Įsipareigojimai iš apskaitos nurašomi, kai:

1. jie įvykdomi (atsiskaitoma su kreditoriumi);
2. jų galiojimas pasibaigia;
3. jie panaikinami arba perleidžiami kitam asmeniui.

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

Bendrovės grynųjų aktyvų ir akcijų vertės skaičiuojamos kiekvieno mėnesio paskutinei kalendorinei dienai remiantis Lietuvos banko patvirtinta grynųjų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimo procedūromis ir Bendrovės įstatais. 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“.

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, perversi 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. Investicinės bendrovės pajamos ir sąnaudos

2.4.1. 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.

2.4.2. 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;
- mokesť Depozitoriumui;
- 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;
- mokesčius nekilnojamojo turto tarpininkams;
- valstybinius ir savivaldos mokesčius bei rinkliavas;
- Bendrovės steigimo išlaidas;
 - mokesť priežiūros institucijoms (tai apima ir priežiūros mokesčius, kuriuos priežiūros institucijai moka Valdymo įmonė, jei tokie mokesčiai atsiranda išskirtinai dėl Bendrovės veiklos);
 - su Bendrovei suteiktomis paskolomis susijusios išlaidas.

2.4.3. Pelno mokestis

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

III. PASTABOS

1. Ilgalaikis materialusis turtas (EUR)

2025.12.31

	Rodikliai	Žemė	Žemė/Investicinis turtas	Pastatai ir statiniai/ Ruošiamas naudoti materialusis turtas	Pastatai ir statiniai/ Investicinis turtas	Kitas materialusis turtas	Iš viso
	Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
a)	Įsigijimo savikaina Praėjusių finansinių metų pabaigoje Finansinių metų pokyčiai: - turto įsigijimas - turto tikrosios vertės pokytis (-) - perleistas ir nurašytas turtas (-) - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)				8 521 482	589 100	9 110 582
	Finansinių metų pabaigoje	-	-	-	8 521 482	589 100	9 110 582
b)	Turto tikrosios vertės pokytis Praėjusių finansinių metų pabaigoje Finansinių metų pokyčiai: - vertės padidėjimas (sumažėjimas) +/(-) - kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-) - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)				414 882		414 882
	Finansinių metų pabaigoje	-	-	-	414 882	-	414 882
c)	Nusidėvėjimas Praėjusių finansinių metų pabaigoje Finansinių metų pokyčiai: - finansinių metų nusidėvėjimas - atstatantys įrašai (-) - kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-) - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)						
	Finansinių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
d)	Vertės sumažėjimas Praėjusių finansinių metų pabaigoje Finansinių metų pokyčiai: - finansinių metų vertės sumažėjimas - atstatantys įrašai (-) - kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-) - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)						
	Finansinių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
e)	Likutinė vertė finansinių metų pabaigoje (a)+(b)-(c)-(d)	-	-	-	8 936 364	589 100	9 525 464

Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra.

2. Sumokėti avansai (EUR)

Bendrovės sumokėtus avansus sudaro:

	2025.12.31	2024.12.31*
Sumokėti avansai tiekėjams	2 173	-
Sumokėtas avansinis NT mokestis	28 080	-
Depozitas Finora Bank	25 000	-
Viso	55 253	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

3. Kitos per vienus metus gautinos sumos (EUR)

Bendrovės kitas per vienus metus gautinas sumas sudaro:

	2025.12.31	2024.12.31*
Pirkėjų skolos	34 903	-
Viso	34 903	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

4. Pinigai (EUR)

Valiuta	2025.12.31	2024.12.31*
EUR	2 511 178	-
Viso	2 511 178	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

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

2025-12-31 pasirašytas kapitalas ir akcijų priedai:

	Akcijų skaičius	Vienos akcijos nominali vertė, Eur	Nominali vertė, Eur	Akcijų priedai
Išplatinta konvertuojant pinigines lėšas ir turtinius įnašus į investicines akcijas 2025-12-31	74 968,82	100	7 496 882	-

Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra.

6. Skoliniai įsipareigojimai (EUR)

	2025.12.31	2024.12.31*
Paskola iš fizinio asmens**	541 800	-
Skolos likutis po paskolos kapitalizavimo***	11	-
Viso	541 811	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

** Iš Victory Residential perimta paskola gauta iš Antano Ėmužio 2023-11-16 d. Metinė palūkanų norma 9 proc. Paskolos grąžinimo

*** 2025-12-23 d. Vidmantas Vanagas pasirašė Investavimo sutartį Nr. 23, pagal kurią įsipareigojo sumokėti 189 300 EUR už įsigyjamas akcijas. 2025-12-29 d. buvo pasirašyta Reikalavimų įskaitymo sutartis Nr. 4, pagal kurią už įsigytas akcijas buvo įskaitytas nepiniginis įnašas. Šį įnašą sudarė 165 000 EUR paskola ir 24 310,70 EUR sukauptos palūkanos. Po įskaitymo liko 10,70 EUR nepadengeta suma.

7. Finansinės skolos kredito įstaigoms (EUR)

	2025.12.31	2024.12.31*
CapitalBox**	2 080 000	-
Finora Bank***	811 476	-
Trečia diena****	768 129	-
Viso	3 659 605	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

** Iš Victory Residential perimta paskola. Paskolos sutartis pasirašyta 2024-03-19 d. Metinė palūkanų norma 12 proc. Paskolos grąžinimo terminas 2026-01-26 d.

*** Iš Victory SPV1 perimta paskola. Paskolos sutartis pasirašyta 2023-06-01 d. Metinė palūkanų norma 6 proc. + EURIBOR. Paskolos grąžinimo terminas 2027-05-15 d.

**** Iš Victory Residential perimta paskola. Paskolos sutartis pasirašyta 2024-09-23 d. Metinė palūkanų norma 9 proc. Paskolos grąžinimo terminas 2026-03-01 d.

8. Gauti avansai (EUR)

	2025.12.31	2024.12.31*
Nuomininkų sumokėti avansai už nuomojamus butus	76 477	-
Viso	76 477	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

9. Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos (EUR)

	2025.12.31	2024.12.31*
SEB bankas	378	-
Viso	378	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

10. Kitos per vienus metus mokėtinos sumos (EUR)

	2025.12.31	2024.12.31*
Mokėtinas PVM	5 543	-
Skolos tiekėjams	2 588	-
Viso	8 131	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

11. Pagrindinės veiklos pajamos (EUR)

	2025.12.31	2024.12.31*
Nuomos pajamos	28 845	-
Pajamos susijusios su akcijų pardavimu	55 880	-
Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo	414 882	-
Viso	499 607	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

12. Pagrindinės veiklos sąnaudos (EUR)

	2025.12.31	2024.12.31*
Komunalinių mokesčių sąnaudos	101	-
Aptarnavimo darbų sąnaudos	912	-
Draudimu sąnaudos	6 453	-
Viso	7 466	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

13. Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos (EUR)

Kitas Bendrovės bendrąsias ir administracines sąnaudas sudaro:

	2025.12.31	2024.12.31*
Depozitoriumo mokesčių sąnaudos	378	-
Teisinių paslaugų sąnaudos	508	-
Buhalterinės apskaitos tvarkymas	1 663	-
Banko paslaugos	20	-
Neleidžiami atskaitymai	24	-
Darbo užmokestis ir su juo susijusios sąnaudos	333	-
Kitos sąnaudos	37	-
Viso	2 963	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

14. Palūkanos ir kitos panašios pajamos (sąnaudos) (EUR)

Bendrovė patyrė šias sąnaudas:

	2025.12.31	2024.12.31*
Įmonių suteiktų paskolų palūkanų sąnaudos	122 091	-
Kredito įstaigų suteiktų paskolų palūkanų sąnaudos	23 573	-
Viso	145 664	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

15. Išmokos dalyviams

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

Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra.

16. Gryųjų aktyvų vertė, akcijų skaičius ir akcijos vertė (EUR)

	2025.12.31	2024.12.31*
Nuosavas kapitalas	7 496 882	-
Gryųjų aktyvų vertė	7 840 397	-
Akcijos vertė	104,5821	-
Akcijų kiekis	74 968,82 vnt.	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

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

	Šalis	Valiuta	Bendro įsigijimo vertė, EUR	Tikroji vertė, EUR	Aktyvų dalis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, proc.
Pagal investavimo objektus					
Ilgalaikis turtas	LT	EUR	9 110 582	9 525 464	121,49
Pinigai	LT	EUR	2 511 178	2 511 178	32,03
Gautinos sumos	LT	EUR	34 903	34 903	0,45
Kita	LT	EUR	55 253	55 253	0,70
Iš viso			11 711 916	12 126 798	154,67

Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

17. Sandoriai su susijusiais asmenimis (EUR)

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

	Pardavimai (pirkimai) su PVM	Gautos, susigrąžintos paskolos (-)	Suteiktos, grąžintos paskolos	Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje
2025 metai				
UAB „Vanagas Hub“	1 663	-	-	1 663

Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra.

18. Veiklos tęstinumas

Bendrovės veikla 2025 m. buvo pelninga. Per periodą, nuo 2025 m. gruodžio mėn. 10 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė uždirbo 343 514 Eur pelną. 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pinigus ir jų ekvivalentus sudarė 2 511 178 Eur. Įmonės akcininkų nuosavybė 2025 m. yra teigiama. 2025 m. gruodžio 31 d. įmonės trumpalaikis turtas buvo mažesnis už trumpalaikius įsipareigojimus. Likvidumo rodiklis yra 0,61.

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

19. 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.

Bendra rizika

Investicijos į nekilnojamąjį turtą yra susijusios su aukštesne nei vidutinė bei ilgalaikė rizika. Nekilnojamojo turto grąža priklauso nuo individualių, tik tam turtui aktualių, sąlygų ir aplinkybių, kurios gali tiek teigiamai, tiek neigiamai veikti investicijų grąžą. Nėra garantijos, kad Investuotojas, investuodamas į Bendrovės akcijas, uždirbs planuojamą grąžą. Šios investicijos yra tinkamos Investuotojams, kurie siekia diversifikuoti turimą investicijų portfelį arba (ir) siekia vidutinės investicinės grąžos, tačiau yra pasirengę prisiimti aukštesnę nei vidutinę riziką, įskaitant investuotos sumos praradimą. Bendra investavimo rizika yra neišvengiama, tačiau bus siekiama mažinti investuojant į skirtingus nekilnojamojo turto projektus ar jų etapus, skirtingų rūšių, likvidių gerosiose lokacijose esančių bei nuomos pajamas generuojančių (arba ateityje generuosiančių) turtą.

Bendrovės struktūros rizika

Pasirinkta investicinė struktūra, susidedanti iš Finansuojančiojo ir Finansuojamojo subjektų, kelia papildomas rizikas Investuotojui. Šiai struktūrai taikomi papildomi teisės aktų ir veiklos reikalavimai. Todėl kyla didesnė rizika dėl atitikimo teisės aktams, Valdymo įmonės tvarkoms, padidėja klaidų tikimybė tiek Bendrovės, tiek jo pasirinktų išorės partnerių veikloje. Pasirinkta struktūra taip pat gali apsunkinti efektyvų investicinių sprendimų įgyvendinimą ir kelti papildomą Bendrovės likvidumo riziką.

Investicinės veiklos į nekilnojamąjį turtą rizika

Bendrovė pagal investavimo strategiją numato investuoti lėšas į nekilnojamąjį turtą ir į su nekilnojamoju turtu susijusį turtą. Todėl Bendrovės veiklos ir investicijų rizika yra susijusi su tokiomis pat rizikomis kaip ir tiesiogiai investuojant nekilnojamojo turto rinkoje. Visos šios rizikos yra susijusios su bendromis ekonominėmis sąlygomis, Bendrovės investavimo kriterijus atitinkančių objektų pasiūla ir paklausa, galimais nuostoliais dėl to, kad įvykus tam tikriems įvykiams (žemės drebėjimas, potvynis, aplinkos užteršimas terorizmas ar pan.), Bendrovės įsigyto turto draudimas nepadengs patirtų nuostolių, Valdymo įmonės, jos organų profesionalumu bei kompetencija, žmogiškųjų klaidų galimybė, 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. Didžiausia rizika yra nerasti nuomininko arba turtą išnuomoti už žemesnę nei suplanuota kainą. Taip pat statybos ir (ar) įrengimo darbų vėlavimas, nekokybiškai atlikti projektavimo ar statybos ir (ar) įrengimo darbai, vėlesnis nei suplanuota pridavimo ir 100% baigtumo įregistravimo terminas. Dauguma šių faktorių gali daryti neigiamą įtaką nekilnojamojo turto ir atitinkamai Bendrovės investicijų vertei, grąžai. Valdymo įmonė negali garantuoti, kad Bendrovės investicijos duos tik teigiamus rezultatus ir kad bus pilnai pasiekti Bendrovės investavimo tikslai. Riziką bus siekiama mažinti pasirenkant patyrusius ir kvalifikuotus Bendrovės ir kolektyvinio investavimo subjektų valdytojus, analitikus, partnerius, taip pat sudarant turto draudimo sutartis.

Nekilnojamojo turto rinkos svyravimo rizika

Dėl nuolat besikeičiančios rinkos situacijos yra rizika, kad investicijos gali prarasti savo vertę. Kadangi Bendrovės tikslas yra investuoti į nekilnojamąjį turtą, tai pagrindinė rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, dėl kurių gali mažėti Bendrovės gaunamos pajamos ir turto likvidumas bei vertė. Taip pat egzistuoja makroekonominė rizika – t.y. 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. Riziką bus siekiama mažinti investicijas diversifikuojant pagal: geografiją (mieste, šalyje, regione), objekto tipą (butai, loftai, kotedžai), kainų segmentą (ekonominis, vidutinis, prabangus), dydį (plotas, kambarių/patalpų skaičius), įrengimo lygį, komplektaciją ir kitus parametrus).

Investicijų į nekilnojamąjį turtą 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. Rizika valdoma samdant patyrusius nekilnojamojo turto pardavimo partnerius, įsigyjant patrauklius objektus bei kitomis priemonėmis, užtikrinančiomis Bendrovės investicijų likvidumą.

Atsiskaitymo su Investuotojais rizika

Dėl Bendrovės investicinės strategijos investuoti į nekilnojamąjį turtą, kyla rizika jog Bendrovė neturės pakankamai laisvų lėšų atsiskaityti su Investuotojais pagal pateiktas Bendrovės akcijų Išpirkimo paraiškas arba nespės realizuoti turto ir užbaigti sandorio iki numatytos atsiskaitymo datos. Ši rizika valdoma palaikant likvidumo rezervą, taikant Išpirkimo vartus bei kitas likvidumo priemones.

Nuomininkų rizika

Bendrovė sieks išnuomoti nekilnojamojo turto objektus kuo didesnėmis kainomis. Nors dažniausiai nuomos mokestis mokamas laiku, egzistuoja rizika, kad, pasikeitus (pablogėjus) ekonominei situacijai, nuomininkai neįvykdys savo įsipareigojimų – tai neigiamai paveiktų Bendrovės pelną ir Bendrovės pinigų srautus. Dėl didelės dalies įsipareigojimų nevykdymo laiku gali sutrikti Bendrovės įprastinė veikla, gali tekti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visuomet gali būti prieinami. Bendrovė, nepavykus gauti numatytų pajamų iš nuomos arba išlaikyti aukšto turimų objektų užimtumo procento, gali susidurti su turto išlaikymo išlaidomis. Ši rizika gali atsirasti smarkiai padidėjus nuomojamų patalpų pasiūlai ir sumažėjus paklausai, kritus nuomos kainoms. Nepavykus išnuomoti patalpų numatytais kainomis ar apimtims, esantiems nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, Bendrovės pajamos galėtų sumažėti, pastovioms išlaidoms nepasikeitus. Atitinkamai sumažėtų ir jo pelnas. Riziką bus siekiama mažinti stengiantis sudaryti išankstinius susitarimus dėl turto nuomos su juridiniais asmenimis dėl didelio turto kiekio ir siekiant sukurti ilgalaikius bendradarbiavimo santykius. Papildomai, rizika bus mažinama samdant profesionalų nuomos valdytoją, kuris ne tik turėtų tinkamą patirtį ir teiktų aukštos kokybės paslaugas nuomininkams, bet ir kontroliuotų savalaikį nuomininkų finansinių įsipareigojimų vykdymą, palaikytų aukštą užimtumą.

Interesų konfliktų rizika

Bendrovės veiklos laikotarpiu gali kilti tam tikri interesų konfliktai tarp Bendrovės, Valdymo įmonės, nekilnojamojo turto tarpininkų, nekilnojamojo turto priežiūros bendrovės, Bendrovės Investuotojų, Finansuojančiojo subjekto ar kitų asmenų. Siekiant sklandžios Bendrovės veiklos pradžios, į jį, planuojama, investuos ne tik Finansuojantysis subjektas, tačiau ir su Valdymo įmonės akcininkais susijęs Investuotojas. Riziką bus siekiama mažinti Valdymo įmonei laikantis teisės aktais nustatytų pareigų bei patvirtintų vidaus tvarkų ir galiojančių teisės aktų reikalavimų, taip užtikrinama investavimo ir investicijų priežiūros skaidrumą.

Infliacijos rizika

Yra rizika, kad nuomojamo ir (ar) parduodamo turto vertės ir (ar) Bendrovės akcijos vidutinis metinis pokytis bus mažesnis nei investavimo laikotarpio vidutinė metinė infliacija. Infliacijos didėjimas ateityje gali daryti įtaką palūkanų normų didėjimui, kas savo ruožtu gali neigiamai paveikti finansinių priemonių rinkos kainas ir finansavimo kaštus. Bendrovės veiklos laikotarpiu bus akylai stebimi ir nagrinėjami veiksniai, galintys turėti įtakos infliacijos kilimui ir atitinkamai priimami investiciniai sprendimai, kad Bendrovės turto ar investicijų portfelio reali vertė dėl infliacijos nuvertėtų kuo mažiau. Riziką bus siekiama mažinti stengiantis investicijoms skirtas lėšas kuo greičiau investuoti pagal investavimo strategiją. Taip pat bus siekiama indeksuoti Turto nuomos kainą. Taip pat infliacijos rizika gali būti valdoma dalį lėšų investuojant į išvestines finansines priemones, kurių vertė kinta kartu su infliacijos pokyčiu ar naudojantis kitais finansiniais instrumentais.

Mokesčių rizika

Pasikeitus šalies ekonominėms bei politinėms sąlygoms, yra rizika, kad padidės žemės, žemės nuomos, nekilnojamojo turto, pridėtinės vertės bei kiti mokesčiai arba pasikeis jų taikymo tvarka. Riziką bus siekiama mažinti Valdymo įmonei sekant galimą mokesčių kaitos eigą ir siekiant sudaryti sandorius palankiomis Bendrovės bei Investuotojams mokestinėmis sąlygomis, tačiau jokiais būdais nepažeidžiant mokestinių įstatymų.

Skolinimosi rizika

Bendrovė gali skolintis kapitalo investiciniams objektams įsigyti, ar jų įsigijimui refnansuoti likvidumo rizikai valdyti, tačiau Valdymo įmonė negali užtikrinti, kad Bendrovė sugebės gauti paskolas. Ši rizika bus valdoma derantis su keliais kreditoriais. Valdymo įmonė negali garantuoti, jog vykdant kreditorių reikalavimus, Investuotojai atgaus visas investuotas lėšas ar nepatirs nuostolių. Riziką bus siekiama mažinti laikantis investavimo strategijoje numatyto ar mažesnio skolos ir turto santykio. Skolinimosi kaštų augimas daro tiesioginę įtaką investicinei grąžai. Riziką bus siekiama mažinti indeksuojant Turto nuomos kainą ir/arba ieškant palankesnių nuomos sąlygų galimybių. Palūkanų didėjimo rizika gali būti valdoma reguliariai peržiūrint nuomos rinkos tendencijas ir ieškant galimybių perkelti kaštų pasikeitimus nuomininkams.

Sandorio šalies ir atsiskaitymų rizika

Rizika Bendrovei patirti nuostolių dėl kitos sandorio šalies nesugebėjimo įvykdyti savo sutartinių ir finansinių įsipareigojimų. Realizuojant Bendrovės investicijas ir siekiant valdyti sandorio šalies ir atsiskaitymo riziką, sandoriai su trečiosiomis šalimis bus sudaromi įvertinant kitos sandorio šalies kredito riziką.

Tvarumo rizika

Tvarumo rizika – įvykiai ar situacijos, kylantys iš aplinkosaugos, socialinės aplinkos ar įmonių valdymo sričių, kurie, tuo atveju jei įvyktų, gali turėti arba galbūt galėtų turėti neigiamą poveikį bendrovės turtui, finansinei padėčiai ar pelnui, taip pat jos reputacijai, taigi ir investicijų (pvz., akcijų, obligacijų ir turto) vertei. Tvarumo veiksniai apima ne tik aplinkosaugos, socialinės padėties ir su darbuotojais susijusius veiksnius, bet ir žmogaus teisių laikymosi, kovos su korupcija ir papirkinejimu klausimus. Kadangi tvarumo rizika gali būti aktuali tiek kaip atskira rizikos kategorija, tiek kaip sudėtinė kitų rizikų, įskaitant rinkos, kredito, likvidumo ir kitas rizikas, dalis, o Bendrovė gali investuoti į tokias finansines priemones, kurios gali būti susijusios su tvarumo rizikomis, todėl šių rizikų materializavimasis gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės grynųjų aktyvų, o kartu ir Bendrovės Investuotojų turto, vertei. Su šiuo finansiniu produktu susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvarios ekonominės veiklos kriterijus. Bendrovė nėra integravusi tvarumo rizikos į investicinius sprendimus, tačiau, esant poreikiui, atlieka vertinimą ir konkrečiai analizuoja investicijai aktualius tvarumo veiksnius bei su jais susijusias tvarumo rizikas ir taiko atsakingo investavimo principus.

Karinio konflikto rizika

Įtempta geopolitinė situacija regione (pirmiausia dėl Rusijos Federacijos ir Baltarusijos Respublikos agresyvių veiksmų) gali vesti prie karinio konflikto, galinčio turėti tiek tiesioginės, tiek ir netiesioginės įtakos Lietuvos Respublikai. Tokie kariniai konfliktai gali vesti prie ekonominės padėties destabilizavimo, kliūčių jos augimui bei verslo, į kurią orientuota Bendrovės strategija, plėtros sulėtėjimui ar apribojimui, dėl ko, gali prastėti Bendrovės veiklos rezultatai. Riziką bus siekiama mažinti investavimo geografią pasirinkus stabilius ir demokratiškai valdomus regionus.

Investicijų nebuvimo rizika

Valdymo įmonė yra suinteresuota geriausiu įmanomu rezultatu, dės visas pastangas ir vadovausis Bendrovės dokumentuose aprašyta investavimo strategija, tačiau Valdymo įmonė negarantuoja, kad Bendrovės pinigai bus investuoti ir uždirbs grąžą ir kad bus pasiekti investiciniai tikslai. Investavimo paraiškos sudarymo metu ar Bendrovės veiklos pradžioje Bendrovė gali būti neatlikusi nei vienos investicijos, todėl akcininkams gali nebūti galimybių įvertinti investavimo sąlygų ir rezultatų, susijusių su būsimomis investicijomis. Riziką bus siekiama mažinti nuolatos analizuojant patraukliausias galimybes bei potencialių investicijų planą, vertinama geriausių alternatyvų principu.

Vadovybės ir žmogiškųjų išteklių rizika

Bendrovės investavimo sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonės valdymo komandos, jos priimtų sprendimų bei ją sudarančių asmenų patirties ir sugebėjimų. Bendrovės turtą sudarys didelis turto kiekis ir objektų skaičius. Nėra garantijų, kad tie patys darbuotojai ir išorės partneriai valdys Bendrovę bei kolektyvinio investavimo subjektus, į kuriuos investuoja Bendrovė, visą jos veiklos laikotarpį. Taigi, egzistuoja rizika, kad atsakingų darbuotojų pasikeitimas turės neigiamos įtakos Bendrovės veiklos rezultatams. Riziką bus siekiama mažinti pasirenkant patyrusius ir kvalifikuotus Bendrovės ir kolektyvinio investavimo subjektų valdytojus, analitikus ir partnerius.

Turto sugadinimo/sunaikinimo rizika

Investiciniame nuomojame turte galimi įvykiai, kurie gali sugadinti ar sunaikinti turta, dėl ko gali sumažėti turto vertė ar apribotos galimybės laikinai gauti pajamas iš turto disponavimo. Ši rizika bus draudžiama draudimo bendrovėse, kur draudimas apims tiek turto sugadinimo bei apgadinimo, tiek žalos atlyginimui prieš trečiuosius asmenis, įvykus draudiminiam įvykiui.

Įstatymų pokyčio rizika

Tai rizika susijusi su galimais įstatyminės bazės pakeitimais, kurie apribotų ar apsunkintų tam tikro tipo nekilnojamojo turto įsigijimą juridiniams asmenims ar kolektyvinio investavimo subjektams. Dėl apribojimų ar draudimų gali sumažėti investicijos grąža, prailgėti investavimo proceso laikotarpis arba iš esmės uždrausta investuoti pagal numatytąją investavimo strategiją.

20. Vieneto vertės ir metinės investicijų grąžos pokyčiai

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

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus*	Prieš 2 metus*	Prieš 10 metų*
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	4,58 proc.	-	-	-
Metinė bendroji investicijų grąža	4,58 proc.	-	-	-
Metinė grynoji investicijų grąža	4,58 proc.	-	-	-
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis	-	-	-	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

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

Metinė grynoji investicijų grąža parodo Bendrovės investicinių priemonių portfelio investicijų grąža, 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:

	Per paskutinius 3 metus*	Per paskutinius 5 metus*	Per paskutinius 10 metų*	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	-	-	-	4,58 proc.
Metinė bendroji investicijų grąža	-	-	-	4,58 proc.
Metinė grynoji investicijų grąža	-	-	-	4,58 proc.
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis	-	-	-	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

Mažiausia ir didžiausia investicinio vieneto vertė įvertinta eurais:

	Per ataskaitinį laikotarpį, 2025 m.		Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį, 2024 m.*	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2025.12.10	100	-	-
Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2025.12.31	104,5821	-	-

* Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra

21. Poataskaitiniai įvykiai

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

22. Atskaitymai iš turto (EUR)

2025.12.31

	Steigimo dokumentuose nustatytas maksimalus dydis	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota atskaitymų suma	Ataskaitinio laikotarpio vidutinė GAV dalis, proc.
Už valdymą			
Valdymo mokestis	Metinis dydis - 0,75 proc. nuo Bendrovės valdomo turto. Minimalus dydis - 5000 EUR per mėnesį	-	-
Kitos administracinės išlaidos	ne daugiau kaip 10 proc. nuo Bendrovės turto vertės	755	0,00
Audito išlaidos	ne daugiau kaip 1,5 proc. nuo Bendrovės GAV	-	-
Depozitoriumo mokestis	ne daugiau kaip 1 proc. nuo Bendrovės GAV	378	-
Buhalterinių paslaugų išlaidos	ne daugiau kaip 10 proc. nuo Bendrovės turto vertės	1 663	0,00
Konsultavimo ir teisininkų išlaidos	ne daugiau kaip 10 proc. nuo Bendrovės turto vertės	508	0,00
NT mokesčio sąnaudos	ne daugiau kaip 10 proc. nuo Bendrovės turto vertės	-	-
Banko paslaugų sąnaudos	ne daugiau kaip 10 proc. nuo Bendrovės turto vertės	20	0,00
Mokesčiai ir rinkliavos Registrų centrui	ne daugiau kaip 10 proc. nuo Bendrovės turto vertės	17	0,00
Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma**		2 963	0,00
Visų išlaidų suma		2 963	0,00

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

Bendrovės veiklos pradžia 2025 m., todėl lyginamųjų duomenų nėra.

Demus Asset Management UAB direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB vyr. buhalterė

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

(parašas)

Beata Dalinkevičienė

(vardas ir pavardė)