

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

Nepriklausomo auditoriaus išvada  
ir finansinės ataskaitos už metus,  
pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Demus Development VII“. Įmonės kodas 306957882, Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre

## **TURINYS:**

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA | 3-4   |
| FINANSINĖS ATASKAITOS:           |       |
| Balansas                         | 5-6   |
| Pelno (nuostolių) ataskaita      | 7     |
| Nuosavo kapitalo ataskaita       | 8     |
| Pinigų srautų ataskaita          | 9     |
| AIŠKINAMASIS RAŠTAS              | 10-20 |

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės uždarnosios akcinės bendrovės „Demus Development VII“ akcininkams ir valdymo įmonei:

### **Nuomonė**

Mes atlikome UAB „Demus Asset Management“ („Valdymo įmonė“) valdomos uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės uždarnosios akcinės bendrovės „Demus Development VII“ (toliau – „Bendrovė“) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Bendrovės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

### **Pagrindas nuomonei pareikšti**

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Bendrovės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu.

Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### **Dalyko pabrėžimas – neatitikimas kapitalo reikalavimams**

Norėtume atkreipti dėmesį į šių finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 15 pastabą, kurioje atskleidžiamas neatitikimas minimaliems teisės aktų reikalavimams kapitalui, kadangi Bendrovės akcininkų nuosavybė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo neigiama. Remiantis Lietuvos Respublikos Akcinių Bendrovių įstatymu, akcininkų nuosavybė turi būti ne mažesnė nei 50 proc. įmonės įstatinio kapitalo, esant neatitikimui, akcininkai turi sušaukti neeilinį akcininkų susirinkimą siekiant išspręsti pažeidimą. Mūsų nuomonė dėl šio dalyko nėra modifikuota.

### **Kiti dalykai**

Bendrovės finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d., audituotos nebuvo.

### **Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas**

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

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

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

## **Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą**

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

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

- Nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Suprantame su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Bendrovės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarome išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Bendrovė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

Auditorius Lukas Andriušis  
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000653

UAB „ROSK Consulting“  
Įmonės audito pažymėjimo Nr. 001514

Vilnius, Lietuva  
2026 m. kovo 20 d.

*Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.*

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Demus Development

VII“, įm.k. 306957882

(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. kovo mėn. 20 d. Nr. B2025-3

(ataskaitos sudarymo data)

2025.01.01-2025.12.31

(ataskaitinis laikotarpis)

EUR

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

| Eil.nr. | STRAIPSNIAI                                                                    | Pastabos<br>Nr. | Finansiniai metai | Praėję<br>finansiniai<br>metai<br>(neaudituoti) |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| 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 vienu 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                                                            |                 | 2 686             | 2 931                                           |
| 1.      | ATSARGOS                                                                       |                 | 1 162             |                                                 |
| 1.1.    | Sumokėti avansai                                                               | 1               | 1 162             |                                                 |
| 1.2.    | Atsargos bendrovės reikmėms                                                    |                 |                   |                                                 |
| 2.      | PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS                                                |                 | 42                |                                                 |
| 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                                          | 2               | 42                |                                                 |
| 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               | 1 482             | 2 931                                           |
| C.      | ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS                           |                 | -                 | -                                               |
|         | TURTO IŠ VISO                                                                  |                 | 2 686             | 2 931                                           |

|       |                                                                |   |          |         |
|-------|----------------------------------------------------------------|---|----------|---------|
| D.    | NUOSAVAS KAPITALAS                                             |   | (14 147) | 47      |
| 1.    | KAPITALAS                                                      | 4 | 10 000   | 10 000  |
| 1.1.  | Pasirašytasis kapitalas                                        | 4 | 10 000   | 10 000  |
| 1.2.  | Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (–)                        |   |          |         |
| 2.    | AKCIJŲ PRIEDAI                                                 |   |          |         |
| 3.    | PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)                             |   |          |         |
| 4.    | REZERVAI                                                       |   |          |         |
| 4.1.  | Privalomasis                                                   |   |          |         |
| 4.2.  | Kiti rezervai                                                  |   |          |         |
| 5.    | NEPASKIRSTYTAS PELNAS (NUOSTOLIAI)                             |   | (24 147) | (9 953) |
| 5.1.  | Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)                          |   | (14 194) | (9 953) |
| 5.2.  | Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)                            |   | (9 953)  | –       |
| E.    | ATIDĖJINIAI                                                    |   |          |         |
| 1.    | Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai                  |   |          |         |
| 2.    | Mokesčių atidėjiniai                                           |   |          |         |
| 3.    | Kiti atidėjiniai                                               |   |          |         |
| F.    | MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI                        |   | 12 961   | 2 884   |
| 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       |   | 12 961   | 2 884   |
| 2.1.  | Skoliniai įsipareigojimai                                      | 5 | 5 062    |         |
| 2.2.  | Finansinės skolos kredito įstaigoms                            |   |          |         |
| 2.3.  | Gauti avansai                                                  |   |          |         |
| 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                        | 6 | 7 899    | 1 732   |
| 2.8.  | Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos               |   |          |         |
| 2.9.  | Kitos per vienus metus mokėtinos sumos                         | 7 | –        | 1 152   |
| 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          | 8 | 3 872    | –       |
|       | NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO                     |   | 2 686    | 2 931   |

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB buhalterė

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

Emilija Petrylaitė

(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Demus Development  
VII“, įm.k. 306957882

(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. kovo mėn. 20 d. Nr. PNA2025-3

(ataskaitos sudarymo data)

2025.01.01-2025.12.31

EUR

| Eil.<br>Nr. | Straipsniai                                                | Pastabos<br>Nr. | Ataskaitinis<br>laikotarpis | Praėjęs<br>ataskaitinis<br>laikotarpis<br>(neaudituoja) |
|-------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1.          | PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS                                |                 | -                           | -                                                       |
| 1.1.        | Palūkanų pajamos                                           |                 |                             |                                                         |
| 1.2.        | Dividendai                                                 |                 |                             |                                                         |
| 1.3.        | Nuomos pajamos                                             |                 |                             |                                                         |
| 1.4.        | Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo     |                 |                             |                                                         |
| 1.5.        | Pelnas dėl užsienio valiutų kursų pokyčio                  |                 |                             |                                                         |
| 1.6.        | Išvestinių finansinių priemonių sandorių pelnas            |                 |                             |                                                         |
| 1.7.        | Garantinės įmokos                                          |                 |                             |                                                         |
| 1.8.        | pajamos                                                    |                 |                             |                                                         |
| 1.9.        | Kitos pagrindinės veiklos pajamos                          |                 |                             |                                                         |
| 2.          | PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS                               |                 | -                           | -                                                       |
| 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                         |                 |                             |                                                         |
| 3.          | BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)                              |                 | -                           | -                                                       |
| 4.          | BENDROSIS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS                      |                 | (14 132)                    | (9 953)                                                 |
| 4.1.        | Atlyginimas valdymo įmonei                                 |                 |                             |                                                         |
| 4.2.        | Atlyginimas depozitoriumui                                 |                 |                             |                                                         |
| 4.3.        | Atlyginimas tarpininkams                                   | 9               | (5 782)                     | (7 509)                                                 |
| 4.4.        | Audito sąnaudos                                            | 9               | (3 872)                     | -                                                       |
| 4.5.        | Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos               | 9               | (4 478)                     | (2 444)                                                 |
| 4.6.        | Sąnaudų kompensavimas (—)                                  |                 |                             |                                                         |
| 5.          | KITOS VEIKLOS REZULTATAI                                   |                 |                             |                                                         |
| 6.          | PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS                        | 10              | (62)                        |                                                         |
| 7.          | PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ                    |                 | (14 194)                    | (9 953)                                                 |
| 8.          | PELNO MOKESTIS                                             |                 |                             |                                                         |
| 9.          | GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)                               |                 | (14 194)                    | (9 953)                                                 |

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

\_\_\_\_\_ Mindaugas Liaudanskas

(parašas)

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB buhalterė

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

\_\_\_\_\_ Emilija Petrylaitė

(parašas)

(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Demus Development VII“, įm.k.  
306957882  
(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. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA**  
**2026 m. kovo mėn. 20 d. Nr. NKPA2025-2**  
(ataskaitos sudarymo data)

2025.01.01-2025.12.31

EUR

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

|                                                                                  | Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas | Akcijų priedai | Savos akcijos (-) | Perkainojimo rezervas         |                  | Įstatymo numatyti rezervai                        |                         | Kiti rezervai | Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai) | Iš viso  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------|------------------------------------|----------|
|                                                                                  |                                                |                |                   | Ilgalaikio materialiojo turto | Finansinio turto | Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas | Savoms akcijoms įsigyti |               |                                    |          |
| 1. Likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje                                 | -                                              |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               | -                                  | -        |
| 2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas                                      |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 3. Esminių klaidų taisymo rezultatas                                             |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 4. Perskaičiuotas likutis užpraejusių finansinių metų pabaigoje                  | -                                              |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               | -                                  | -        |
| 5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)                |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 6. Pelną (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)               |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)                           |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               | (9 953)                            | (9 953)  |
| 8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos         |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 9. Sudaryti rezervai                                                             |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 10. Panaudoti rezervai                                                           |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus                          | 10 000                                         |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    | 10 000   |
| 12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus                       |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 13. Įnašai nuostoliams padengti                                                  |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje (neaudituoti)                    | 10 000                                         |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               | (9 953)                            | 47       |
| 15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas) |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 16. Pelną (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)              |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               |                                    |          |
| 17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)                          |                                                |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               | (14 194)                           | (14 194) |
| 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                               | 10 000                                         |                |                   |                               |                  |                                                   |                         |               | (24 147)                           | (14 147) |

UAB "Demus Asset Management" direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Vanagas Hub UAB buhalterė

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

(parašas)

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Emilija Petrylaitė

(vardas ir pavardė)



Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Demus Development VII“, įm.k. 306957882

(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. kovo mėn. 20 d. Nr. PAS2025-2

(ataskaitos sudarymo data)

2025.01.01-2025.12.31

(ataskaitinis laikotarpis)

EUR

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

| Eil. Nr. | Straipsniai                                                                       | Pastabos Nr. | Finansiniai metai | Praėję finansiniai metai (neaudituota) |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|----------------------------------------|
| 1.       | <b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>                                         |              |                   |                                        |
| 1.1.     | Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos                                          |              | -                 | -                                      |
| 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 nuompinigia                                                                 |              |                   |                                        |
| 1.1.5.   | Kitos veiklos įplaukos                                                            |              |                   |                                        |
| 1.2.     | Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos                                           |              | (6 449)           | (7 069)                                |
| 1.2.1.   | Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai |              |                   |                                        |
| 1.2.2.   | Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis                |              | (6 449)           | (7 069)                                |
| 1.2.3.   | Kitos išmokos                                                                     |              |                   |                                        |
|          | <b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>                                |              | <b>(6 449)</b>    | <b>(7 069)</b>                         |
| 2.       | <b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>                                          |              |                   |                                        |
| 2.1.     | Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas                                        |              | -                 | 10 000                                 |
| 2.2.     | Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas                                     |              |                   |                                        |
| 2.3.     | Išmokos iš pelno                                                                  |              |                   |                                        |
| 2.4.     | Gauta paskolų                                                                     |              | 5 000             | -                                      |
| 2.5.     | Grąžinta paskolų                                                                  |              |                   |                                        |
| 2.6.     | Sumokėta palūkanų                                                                 |              |                   |                                        |
| 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                                |              |                   |                                        |
|          | <b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>                                 |              | <b>5 000</b>      | <b>10 000</b>                          |
| 3.       | <b>Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynųjų pinigų likučiui</b>               |              |                   |                                        |
| 4.       | <b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>                           |              | <b>(1 449)</b>    | <b>2 931</b>                           |
| 5.       | <b>Pinigai laikotarpio pradžioje</b>                                              |              | <b>2 931</b>      | -                                      |
| 6.       | <b>Pinigai laikotarpio pabaigoje</b>                                              | 3            | <b>1 482</b>      | <b>2 931</b>                           |

Demus Asset Management UAB direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Mindaugas Liaudanskas

(parašas)

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB buhalterė

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

Emilija Petrylaitė

(parašas)

(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Demus Development VII“

Įmonės kodas 306957882, Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre

Metinės finansinės ataskaitos už laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d.

## Aiškinamasis raštas

### 2025-12-31

## I. Bendroji dalis

### 1.1. Investicinės bendrovės duomenys

|                                    |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavadinimas                        | Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „Demus Development VII“ (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 VĮ Registrų centras   | 2024 m. liepos 22 d.                                                                                                                                                            |
| Juridinio asmens kodas             | 306957882                                                                                                                                                                       |
| Duomenys kaupiami ir saugomi       | Juridinių asmenų registre                                                                                                                                                       |
| Investicinės veiklos pradžios data | 2025 m. kovo 31 d.                                                                                                                                                              |
| Veiklos trukmė                     | Bendrovė veiks 5 (penkis) metus. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 (dviem)                                                                       |
| 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      | „Swedbank“, AB                                |
| Įmonės kodas     | 112029651                                     |
| Buveinė          | Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva |
| Telefono numeris | +370 5 268 4229                               |

### 1.4. Audito įmonės duomenys

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Pavadinimas      | ROSK Consulting UAB               |
| Įmonės kodas     | 302692397                         |
| Buveinė          | Laisvės pr. 10A, Vilnius, Lietuva |
| Telefono numeris | +370 5 207 1773                   |

### 1.5. Ataskaitinis laikotarpis

Metinės finansinės ataskaitos parengtos už laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 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 (trisdešimt) % Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų);
- į vieną finansinę priemonę, taip pat į vieno emitento išleidžiamas finansines priemones gali būti 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 finansinės 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, vadovaujasi atitinkamų Lietuvos finansinės atskaitomybės standartų nuostatomis, jei jos neprieštarauja 39 Lietuvos finansinės atskaitomybės standarto „Kolektyvinio investavimo subjektų ir pensijų fondų apskaita, finansinės ataskaitos“ nuostatomis.

Valdymo įmonė Bendrovės apskaitą tvarko Eurais. Šiose finansinėse ataskaitose visos sumos pateikiamos Eurais.

Bendrovės finansiniai metai yra kalendoriniai metai. Bendrovės finansinių ataskaitų rinkinis 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. Pagrindinės Bendrovės turto rūšys yra atsargos, pinigai, perleidžiamieji vertybiniai popieriai ir gautinos sumos.

Bendrovės pinigus sudaro lėšos, esančios Bendrovės depozitoriumo sąskaitoje.

Vadovaujantis tuo, jog šios Bendrovės veikla yra pirkti (statyti) nekilnojamąjį ir jį parduoti per maždaug 8-9 mėn., šios Bendrovės nekilnojamasis turtas pripažįstamas atsargomis. Vadovaujantis Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais, investiciniu turtu gali būti tik ilgalaikis turtas ir investiciniu turtu negali būti turtas, kurio pardavimas yra pagrindinė įmonės veikla. Pagal 39 Lietuvos finansinės atskaitomybės standarto nuostatas kitų standartų nuostatomis vadovaujamosi, jeigu jos neprieštarauja šio standarto nuostatomis ir subjekto veiklai vykdyti įsigyto kito turto tikroji vertė nustatoma vadovaujantis atitinkamais Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais ir ši vertė gali būti ne rinkos vertė.

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 rūšis yra finansinės skolos kredito įstaigoms, turto pirkimo įsipareigojimai, valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos bei kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai.

Turto pirkimo įsipareigojimai atsiranda, kai Bendrovė sudaro investicinio turto įsigijimo sandorį, gauna paslaugas, susijusias su investicinio turto vystymo darbais, o atsiskaitymas su pardavėju įvyksta vėliau negu sandorio sudarymo diena. 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 įsigytą turtą ir paslaugas;
- registruojant mokėtinas į valstybės biudžetą mokesčius;
- apskaičiuojant mokėtiną Bendrovės valdymo mokestį Valdymo įmonei;
- apskaičiuojant kitus mokėtinus Bendrovės mokesčius numatytus Bendrovės taisyklėse.

Įsipareigojimų sumažėjimas pripažįstamas:

- atsiskaičius su Bendrovės dalyviui už išpirktus Bendrovės akcijas;
- apmokėjus įsigyto turto kainą;
- apmokėjus mokėtinas 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 principas

### 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“.

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

## 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 (vienerus) metus, jei nebuvo kitų aplinkybių, reikalaujančių dažnesnio turto vertinimo.
- Gautinas sumas ir sumokėtus avansus pagrindu sudaro skolos už parduotą nekilnojamąjį turtą, tai yra trumpalaikis Bendrovės turtas. Gautinos sumos pagrindu 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 pagrindu 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. 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);
  - mokesčių 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;
  - mokesčių 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.

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

#### 1. Sumokėti avansai (EUR)

Bendrovės sumokėtus avansus sudaro:

|                            | 2025.12.31   | 2024.12.31 (neaudituota) |
|----------------------------|--------------|--------------------------|
| Sumokėti avansai tiekėjams | 1 162        | -                        |
| <b>Viso</b>                | <b>1 162</b> | <b>-</b>                 |

#### 2. Kitos per vienus metus gautinos sumos (EUR)

Bendrovės kitas per vienus metus gautinas sumas sudaro:

|                                       | 2025.12.31 | 2024.12.31 (neaudituota) |
|---------------------------------------|------------|--------------------------|
| Gautinas socialinio draudimo mokestis | 42         | -                        |
| <b>Viso</b>                           | <b>42</b>  | <b>-</b>                 |

#### 3. Pinigai (EUR)

| Valiuta     | 2025.12.31   | 2024.12.31 (neaudituota) |
|-------------|--------------|--------------------------|
| EUR         | 1 482        | 2 931                    |
| <b>Viso</b> | <b>1 482</b> | <b>2 931</b>             |

#### 4. Pasirašytasis kapitalas, akcijų priedai, rezervai (EUR)

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pasirašytąjį kapitalą sudaro 10 000 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. - 10 000 Eur), jis yra padalintas į 10 000 paprastųjų vardinių I klasės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 EUR. Visos akcijos yra apmokėtos.

#### 5. Skoliniai įsipareigojimai (EUR)

|                                         | 2025.12.31   | 2024.12.31 (neaudituota) |
|-----------------------------------------|--------------|--------------------------|
| Paskola iš Susijusios įmonės*           | 5 000        | -                        |
| Paskolos palūkanos iš Susijusios įmonės | 62           | -                        |
| <b>Viso</b>                             | <b>5 062</b> | <b>-</b>                 |

\*UAB „Demus Asset management“ suteikta 5 000 Eur paskola. Paskolos grąžinimo terminas – 2026 m. kovo 31 d. Paskolai taikoma 4,21 proc. dydžio metinių palūkanų norma.

**6. Įmonių grupės įmonėms ir depozitoriumui per vienus metus mokėtinos sumos (EUR)**

|                              | 2025.12.31   | 2024.12.31 (neaudituota) |
|------------------------------|--------------|--------------------------|
| UAB „Vanagas Hub“            | 7 899        | 1 014                    |
| UAB „Demus Asset Management“ | -            | 718                      |
| <b>Viso</b>                  | <b>7 899</b> | <b>1 732</b>             |

**7. Kitos per vienus metus mokėtinos sumos (EUR)**

|                       | 2025.12.31 | 2024.12.31 (neaudituota) |
|-----------------------|------------|--------------------------|
| Skolos tiekėjams      | -          | 944                      |
| Kitos mokėtinos sumos | -          | 208                      |
| <b>Viso</b>           | <b>-</b>   | <b>1 152</b>             |

**8. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos (EUR)**

|                            | 2025.12.31   | 2024.12.31 (neaudituota) |
|----------------------------|--------------|--------------------------|
| Sukauptos sąnaudos auditui | 3 872        | -                        |
| <b>Viso</b>                | <b>3 872</b> | <b>-</b>                 |

**9. Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos (EUR)**

Bendrovės bendrąsias ir administracines sąnaudas sudaro:

|                                  | 2025.12.31    | 2024.12.31 (neaudituota) |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|
| Teisinių paslaugų sąnaudos       | 5 782         | 7 509                    |
| Audito paslaugos                 | 3 872         | -                        |
| Buhalterinės apskaitos tvarkymas | 3 085         | 726                      |
| Kitos sąnaudos                   | 1 326         | 1 699                    |
| Banko paslaugos                  | 67            | 19                       |
| <b>Viso</b>                      | <b>14 132</b> | <b>9 953</b>             |

**10. Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos (EUR)**

Bendrovė patyrė šias sąnaudas:

|                                                        | 2025.12.31 | 2024.12.31 (neaudituota) |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| Asocijuotųjų įmonių suteiktų paskolų palūkanų sąnaudos | 62         | -                        |
| <b>Viso</b>                                            | <b>62</b>  | <b>-</b>                 |

**11. Išmokos dalyviams**

Per 2025 m. ir 2024 m. dalyviams nebuvo apskaičiuoti ir (ar) išmokėti dividendai ar kitos išmokos, kurias išmokėjus akcijų skaičius nesikeičia.

## 12. Grynujų aktyvų vertė, akcijų skaičius ir akcijos vertė (EUR)

| I klasės akcijos     | 2025.12.31  | 2024.12.31 (neaudituota) |
|----------------------|-------------|--------------------------|
| Nuosavas kapitalas   | (14 147)    | 47                       |
| Grynujų aktyvų vertė | (14 147)    | 47                       |
| Akcijos vertė        | (1,4147)    | 0,0047                   |
| Akcijų kiekis        | 10.000 vnt. | 10.000 vnt.              |

## 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 |       |         |                             |                    |                                                        |
| Pinigai                    | LT    | EUR     | 1 482                       | 1 482              | 55,17                                                  |
| Gautinos sumos             | LT    | EUR     | 1 204                       | 1 204              | 44,83                                                  |
| <b>Iš viso</b>             |       |         | <b>2 686</b>                | <b>2 686</b>       | <b>100</b>                                             |

## Investicijų pasiskirstymas pagal strategiją atitinkančius kriterijus ir investicijų portfelio struktūra 2024.12.31 (EUR) (neaudituota)

|                            | Šalis | Valiuta | Bendro įsigijimo vertė, EUR | Tikroji vertė, EUR | Aktyvų dalis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, proc. |
|----------------------------|-------|---------|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|
| Pagal investavimo objektus |       |         |                             |                    |                                                        |
| Pinigai                    | LT    | EUR     | 2 931                       | 2 931              | 100,00                                                 |
| <b>Iš viso</b>             |       |         | <b>2 931</b>                | <b>2 931</b>       | <b>100</b>                                             |

## 13. Garantijos Bendrovės pajamingumu

2025.12.31 ir 2024.12.31 trečiųjų šalių įsipareigojimai nebuvo ir nėra garantuoti Bendrovės pajamingumu.

## 14. 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 |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| <b>2025 metai</b>            |                              |                                    |                                   |                                        |
| UAB „Vanagas Hub“            | (6 884)                      | -                                  | -                                 | (7 899)                                |
| UAB „Demus Asset Management“ | (62)                         | 5 000                              | -                                 | (62)                                   |

Lentelėje žemiau pateiktos operacijos per 2024 metus su Valdymo įmone ir kitais susijusiais asmenimis bei mokėtinų ir gautinų sumų likučiai 2024.12.31 (neaudituota)

|                              | Pardavimai (pirkimai) su PVM | Gautos, susigrąžintos paskolos (-) | Suteiktos, grąžintos paskolos (-) | Gautina (mokėtina) suma metų pabaigoje |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| <b>2024 metai</b>            |                              |                                    |                                   |                                        |
| UAB „Vanagas Hub“            | (2 191)                      | -                                  | -                                 | (1 014)                                |
| UAB „Demus Asset Management“ | (718)                        | -                                  | -                                 | (718)                                  |



## 15. Veiklos tęstinumas

Bendrovės veikla 2025 m. buvo nuostolinga. Per periodą, nuo 2025 m. sausio mėn. 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė patyrė 14 194 Eur nuostolių. 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pinigus ir jų ekvivalentus sudarė 1 482 Eur. Bendrovės akcininkų nuosavybė 2025 m. neatitinka LR akcinių bendrovių įstatymo nuostatų, yra neigiama. 2025 m. gruodžio 31 d. bendrovės trumpalaikis turtas buvo mažesnis už trumpalaikius įsipareigojimus. Likvidumo rodiklis yra 0.21.

Atsižvelgiant į Bendrovės veiklos specifiką, ji investicijas pradeda pritraukti tik turėdama konkretų investicinį projektą. 2026 m. bendrovė yra pasirinkusi investicinį projektą ir pasiekusi susitarimus dėl pirminių finansavimo šaltinių, įskaitant konvertuojamųjų obligacijų emisiją bei paskolas. Bendrovė planuoja tokiu būdu užtikrinti veiklos tęstinumą.

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.

## 16. 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 veiksnius, kurie, Valdymo įmonės nuomone, yra svarbūs Bendrovės veiklos ateities perspektyvoms. Prospekte pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamia ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su Bendrovės veikla 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 veiksnių pagrindu. Visgi, prieš priimdami sprendimą investuoti į Bendrovės akcijas potencialūs investuotojai turi atidžiai įvertinti toliau aprašomus rizikos veiksnius 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 nekilnojamoju turto susijusį turtą. Todėl Bendrovės veiklos ir investicijų rizika yra susijusi su tokiais 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 nekilnojamąjį 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 patraukiam pasiūlymui, arba vėliau nei planuota. Bendrovės investicijų gali nepavykti parduoti gera kaina pirkejams 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

## **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 pirkejas 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 grąžos.

## **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 numatyti 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 laikydamasi 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,

## 17. Vieneto vertės ir metinės investicijų grąžos pokyčiai

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

| I klasės akcijos                              | Ataskaitinio laikotarpio | Prieš metus | Prieš 2 metus | Prieš 10 metų |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis | -241,47 proc.            | -           | -             | -             |
| Metinė bendroji investicijų grąža             | -241,47 proc.            | -           | -             | -             |
| Metinė grynoji investicijų grąža              | -241,47 proc.            | -           | -             | -             |
| 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.

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 | -241,47 proc.           | -                       | -                       | -                    |
| Metinė bendroji investicijų grąža                       | -241,47 proc.           | -                       | -                       | -                    |
| Metinė grynoji investicijų grąža                        | -241,47 proc.           | -                       | -                       | -                    |
| (akcijos) vertės pokyčio standartinis                   | -                       | -                       | -                       | -                    |

Mažiausia ir didžiausia investicinio vieneto vertė įvertinta eurai:

| I klasės akcijos                                | Per ataskaitinį laikotarpį, 2025 m. |         | Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį, 2024 m. |        |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|----------------------------------------------|--------|
|                                                 | Data                                | Vertė   | Data                                         | Vertė  |
| Mažiausia nustatyta investicinio vieneto vertė  | 2025.12.31                          | -1,4147 | 2024.12.31                                   | 0,0047 |
| Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė | 2025.01.01                          | 1,0000  | 2024.07.22                                   | 1,0000 |

## 18. Atskaitymai iš turto (EUR)

2025.12.31

|                                                | Steigimo dokumentuose<br>nustatytas maksimalus dydis                                   | Per ataskaitinį laikotarpį<br>priskaičiuota atskaitymų suma | Ataskaitinio laikotarpio<br>vidutinė GAV dalis, proc. |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Už valdymą                                     |                                                                                        |                                                             |                                                       |
| Valdymo<br>mokestis*                           | 2 proc. nuo GAV, bet ne<br>mažesnis nei 12.500 Eur/mėn.                                | -                                                           | -                                                     |
| Sėkmės mokestis                                | 20 proc.                                                                               | -                                                           | -                                                     |
| NT investicijų ir<br>analizės išlaidos         | iki 10.000 Eur/mėn vienam<br>objektui                                                  | -                                                           | -                                                     |
| Kitos<br>administracinės<br>išlaidos           | iki 70.000 Eur per metus, bet ne<br>daugiau kaip 5 proc. nuo<br>Bendrovės turto vertės | 1 393                                                       | -                                                     |
| Audito išlaidos                                | ne daugiau kaip 5 proc. nuo<br>Bendrovės turto vertės                                  | 3 872                                                       | -                                                     |
| Buhalterinių<br>paslaugų išlaidos              | ne daugiau kaip 5 proc. nuo<br>Bendrovės turto vertės                                  | 3 085                                                       | -                                                     |
| Konsultavimo ir<br>teisininkų išlaidos         | ne daugiau kaip 5 proc. nuo<br>Bendrovės turto vertės                                  | 5 782                                                       | -                                                     |
| NT mokesčio<br>sąnaudos                        | ne daugiau kaip 5 proc. nuo<br>Bendrovės turto vertės                                  | -                                                           | -                                                     |
| Mokesčiai<br>notarams                          | ne daugiau kaip 5 proc. nuo<br>Bendrovės turto vertės                                  | -                                                           | -                                                     |
| Mokesčiai ir<br>rinkliavos<br>Registru centrai | ne daugiau kaip 5 proc. nuo<br>Bendrovės turto vertės                                  | -                                                           | -                                                     |
| <b>Išlaidų įskaičiuojamų į BIK suma**</b>      |                                                                                        | <b>14 132</b>                                               | <b>-</b>                                              |
| <b>Visų išlaidų suma</b>                       |                                                                                        | <b>14 132</b>                                               | <b>-</b>                                              |

\* atlikus Bendrovės GAV auditą dalis valdymo mokesčio avanso perskaičiuojama.

\*\*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.

## 19. Poataskaitiniai įvykiai

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

2026 m. kovo mėn. 20 d.

Demus Asset Management UAB direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

\_\_\_\_\_  
(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(vardas ir pavardė)

Vanagas Hub UAB buhalterė

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

\_\_\_\_\_  
(parašas)

Emilija Petrylaitė

(vardas ir pavardė)