

IS .PDF FAILAS NĖRA OFICIALI BENDROVĖS METINĖ INFORMACIJA, KADANGI PATEIKIAMAS NE ESEF FORMATU. TAI YRA METINĖS INFORMACIJOS KOPIJA. OFICIALIĄ METINĖ INFORMACIJĄ .ZIP FORMATU SU XBRL ŽYMENIMIS GALITE RASTI BENDROVĖS INTERNETO SVETAINĖJE ATASKATIŲ SKILTYJE BEI KAIP PRIEDĄ PRIE NASDAQ SKELBIAMO PRANEŠIMO APIE AUDITUOTĄ METINĖ INFORMACIJĄ.



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

2025 M. GRUODŽIO 31 D. PASIBAIGUSIŲ METŲ  
AUDITUOTOS KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS  
PAGAL TFAS APSKAITOS STANDARTUS, PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS  
SĄJUNGOJE

## Turinys

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita .....	3
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita .....	5
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita .....	6
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita .....	7
Finansinių ataskaitų konsoliduotasis aiškinamasis raštas .....	8
1. Bendroji informacija .....	8
2. Apskaitos politika .....	10
3. Pastabos .....	23
3.1. Verslo jungimai .....	23
3.2. Naudojimo teise valdomas turtas .....	23
3.3. Investicinis turtas .....	24
3.4. Kitas ilgalaikis turtas .....	25
3.5. Išvestinės finansinės priemonės .....	26
3.6. Kitas trumpalaikis turtas .....	27
3.7. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai .....	27
3.8. Prekybos gautinos sumos .....	27
3.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai .....	28
3.10. Nuosavas kapitalas .....	29
3.11. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos .....	29
3.12. Nuomos įsipareigojimai .....	33
3.13. Sutarčių įsipareigojimai .....	34
3.14. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos .....	34
3.15. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai .....	34
3.16. Pajamos .....	34
3.17. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos .....	34
3.18. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos .....	35
3.19. Komunalinės paslaugos .....	35
3.20. Administracinės išlaidos .....	35
3.21. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos .....	35
3.22. Kitos sąnaudos .....	35
3.23. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos .....	36
3.24. Pelno mokestis .....	36
3.25. Susijusių šalių sandoriai .....	37
3.26. Veiklos tęstinumas .....	38
3.27. Poataskaitiniai įvykiai .....	38
Konsoliduotoji vadovybės ataskaita .....	40
Valdysenos ataskaita .....	48
Atsakingų asmenų patvirtinimas .....	63

**Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita**

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>TURTAS</b>			
<b>Ilgalaikis turtas</b>			
Ilgalaikis materialusis turtas		1 267	-
Naudojimo teise valdomas turtas	3.2.	3 004 453	2 610 523
Investicinis turtas	3.3.	181 278 978	158 376 990
Kitas ilgalaikis turtas	3.4.	1 216 016	1 944 708
Išvestinės finansinės priemonės	3.5.	-	578 032
<b>Iš viso ilgalaikio turto</b>		<b>185 500 714</b>	<b>163 510 253</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>			
Kitas trumpalaikis turtas	3.6.	527 048	432 786
Sutarčių turtas	3.7.	440 674	462 762
Prekybos gautinos sumos	3.8.	283 780	235 833
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.9.	5 982 029	2 718 036
<b>Iš viso trumpalaikio turto</b>		<b>7 233 531</b>	<b>3 849 417</b>
<b>IŠ VISO TURTO</b>		<b>192 734 245</b>	<b>167 359 670</b>

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

**Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

*Vilma Tvaronavičienė*  
*Paulius Nevinskas*  
*Tadas Pranckevičius*

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>Nuosavas kapitalas</b>			
Kapitalas	3.10.	41 863 344	41 863 344
Akcijų priedai	3.10.	636	636
Užsienio valiutų perkainojimo rezervai		1 038 942	943 225
Privalomasis rezervas		167 220	-
Nepaskirstytasis pelnas		8 766 860	8 146 675
<b>Iš viso nuosavo kapitalo</b>		<b>51 837 002</b>	<b>50 953 880</b>
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>			
Gautos paskolos	3.11.	91 922 514	70 555 670
Nuomos įsipareigojimai	3.12.	2 893 478	2 674 875
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai	3.24.	3 651 890	2 277 222
Išleistos obligacijos	3.11.	-	23 648 330
Sutarčių įsipareigojimai	3.13.	236 603	276 599
Išvestinės finansinės priemonės	3.5.	174 352	-
<b>Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų</b>		<b>98 878 837</b>	<b>99 432 696</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>			
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	3.14.	3 788 836	6 219 575
Sutarčių įsipareigojimai	3.13.	121 280	95 569
Gautos paskolos	3.11.	2 094 211	2 281 419
Išleistos obligacijos	3.11.	35 604 468	8 309 192
Nuomos įsipareigojimai	3.12.	207 576	1 502
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	3.15.	202 035	65 837
<b>Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų</b>		<b>42 018 406</b>	<b>16 973 094</b>
<b>IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ</b>		<b>140 897 243</b>	<b>116 405 790</b>
<b>IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ</b>		<b>192 734 245</b>	<b>167 359 670</b>

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

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė  
 Paulius Nevinskas  
 Tadas Pranckevičius

**Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita**

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
Pajamos	3.16.	14 737 849	12 729 068
Pelnas dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo	3.3.	3 702 864	4 006 710
Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių sąnaudos	3.17.	(788 627)	(659 058)
Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos	3.18.	(1 029 578)	(906 567)
Komunalinės paslaugos	3.19.	(256 121)	(212 483)
Administracinės sąnaudos	3.20.	(2 810 991)	(2 412 953)
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	3.21.	(1 009 460)	(520 905)
Kitos sąnaudos	3.22.	(434 832)	(397 645)
<b>Veiklos pelnas</b>		<b>12 111 104</b>	<b>11 626 167</b>
Finansinės sąnaudos	3.23.	(9 465 574)	(8 546 278)
Finansinės pajamos	3.23.	913 535	1 470 533
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>3 559 065</b>	<b>4 550 422</b>
Pelno mokestis	3.24.	(1 497 126)	(1 180 429)
<b>Grynasis pelnas</b>		<b>2 061 939</b>	<b>3 369 993</b>
<b>Kitos bendrosios pajamos</b>			
<b>Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius:</b>			
Valiutų kursų skirtumai perskaičiuojant veiklą užsienyje		95 717	179 977
<b>Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius, grynąja verte</b>		<b>95 717</b>	<b>179 977</b>
<b>Iš viso bendrosios pajamos</b>		<b>2 157 656</b>	<b>3 549 970</b>

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

**Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

*Vilma Tvaronavičienė*  
*Paulius Nevinskas*  
*Tadas Pranckevičius*

Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Užsienio valiutų perkainojimo rezervas	Nepaskirsty- tasis pelnas	Iš viso
<b>Likutis 2024 m. sausio 1 d.</b>	<b>38 036 364</b>	<b>636</b>	-	<b>763 248</b>	<b>5 176 682</b>	<b>43 976 930</b>
Grynosios pajamos	-	-	-	-	3 369 993	3 369 993
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	179 977	-	179 977
<b>Viso bendrųjų pajamų</b>	-	-	-	<b>179 977</b>	<b>3 369 993</b>	<b>3 549 970</b>
Išleistos akcijos	3 826 980	-	-	-	-	3 826 980
Dividendai	-	-	-	-	(400 000)	(400 000)
<b>Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>41 863 344</b>	<b>636</b>	-	<b>943 225</b>	<b>8 146 675</b>	<b>50 953 880</b>
<b>Likutis 2025 m. sausio 1 d.</b>	<b>41 863 344</b>	<b>636</b>	-	<b>943 225</b>	<b>8 146 675</b>	<b>50 953 880</b>
Grynosios pajamos	-	-	-	-	2 061 939	2 061 939
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	95 717	-	95 717
<b>Viso bendrųjų pajamų</b>	-	-	-	<b>95 717</b>	<b>2 061 939</b>	<b>2 157 656</b>
Perkėlimai į privalomąjį rezervą	-	-	167 220	-	(167 220)	-
Dividendai	-	-	-	-	(1 274 534)	(1 274 534)
<b>Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>41 863 344</b>	<b>636</b>	<b>167 220</b>	<b>1 038 942</b>	<b>8 766 860</b>	<b>51 837 002</b>

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

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė  
 Paulius Nevinskas  
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>3 559 065</b>	<b>4 550 422</b>
<b>Koregavimai:</b>			
Finansinės pajamos	3.23.	(913 535)	(1 470 533)
Finansinės išlaidos	3.11., 3.23.	9 465 574	8 546 278
Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas	3.2., 3.22.	47 988	31 943
Dukterinės įmonės įsigijimo nuostolis	3.22.	2 580	-
Investicinio turto tikrosios vertės (padidėjimas) / sumažėjimas	3.3.	(3 702 864)	(4 006 710)
<b>Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą</b>		<b>8 458 808</b>	<b>7 651 400</b>
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas	3.6., 3.8.	20 306	5 465
Sutarčių turto sumažėjimas	3.7.	22 088	164 843
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.14.	(2 294 541)	5 103 816
Sutarčių įsipareigojimų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.7.	(14 285)	42 819
<b>Grynieji pinigai gauti iš veiklos</b>		<b>6 192 376</b>	<b>12 968 343</b>
Sumokėtas pelno mokestis		(142 507)	(180 092)
<b>Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos</b>		<b>6 049 869</b>	<b>12 788 251</b>
Ilgalaikio materialiojo turto įsigijimas		(1 267)	-
Investicinio turto įsigijimas	3.3.	(18 190 760)	(25 300 172)
Dukterinės įmonės įsigijimas	3.1.	(2 626)	-
Pervedimai į deponuotą banko sąskaitą	3.4., 3.9.	578 692	(1 570 708)
<b>Grynieji pinigai iš investicinės veiklos</b>		<b>(17 615 961)</b>	<b>(26 870 880)</b>
Sumokėtos palūkanos	3.11.	(8 720 240)	(7 801 163)
Išmokėti dividendai	3.23.	(1 274 534)	(400 000)
Gautos paskolos	3.11.	61 867 211	46 875 587
Grąžintos paskolos	3.11.	(40 762 364)	(37 279 133)
Išleistos obligacijos	3.11.	7 531 540	33 754 919
Išleistų obligacijų išpirkimas	3.11.	(3 655 523)	(22 377 635)
Kitos finansinės išlaidos	3.23.	(342 800)	(400 896)
Išleistos akcijos	3.10.	-	1 326 980
Nuomos mokėjimai	3.12.	(18 647)	(2 756)
Nuomos palūkanų mokėjimai	3.12.	(207 617)	(172 976)
<b>Grynieji pinigų srautai iš finansinės veiklos</b>		<b>14 417 026</b>	<b>13 522 927</b>
<b>Grynasis grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)</b>		<b>2 850 934</b>	<b>(559 702)</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>2 718 036</b>	<b>3 338 331</b>
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		413 059	(60 593)
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>5 982 029</b>	<b>2 718 036</b>

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

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė  
 Bendrovės valdytojas  
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė  
 Paulius Nevinskas  
 Tadas Pranckevičius

## Finansinių ataskaitų konsoliduotasis aiškinamasis raštas

### 1. Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – „Bendrovė“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančius NT objektus Baltijos jūros regiono šalyse – Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje. Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

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

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB „Janonio 27“	LT	2021-06-18	100%	4 741 585	1,00
UAB „Investicija 21“	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA „Gronvest“	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB „SMI Alytus“	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB „BFIII Kaunas“	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB „Kuršėnų turtas“	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
„Peppercorn 8“ Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,85
„Reninvest Holdings“ OÜ	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB „Esulda“	LT	2022-10-20	100%	1 872 850	1,00
„KA Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
„PR Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
„SW Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
„PU Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
„GL Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
UAB „MD Europa“	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB „Lairina“	LT	2023-05-18	100%	778 600	1,00
„Valcutel Investments“ Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,85
„KO Park“ Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,85
„Baixeredost Investments“ Sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,85
UAB „JUPA turtas“	LT	2024-10-22	100%	766 500	1,00
UAB „Tewox Operations“	LT	2025-04-29	100%	1 000	1,00
„NY Park“ Sp. z o.o.	PL	2025-09-30	100%	100	11,85

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB „Janonio 27“	LT	2021-06-18	100%	1 226 500	1,00
UAB „Investicija 21“	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA „Gronvest“	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB „SMI Alytus“	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB „BFIII Kaunas“	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB „Kuršėnų turtas“	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
„Peppercorn 8“ Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,72
„Reninvest Holdings“ OÜ	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB „Esulda“	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
„KA Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
„PR Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
„SW Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
„PU Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
„GL Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
UAB „MD Europa“	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB „Lairina“	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
„Valcutel Investments“ Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
„KO Park“ Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
„Baixeredost Investments“ Sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,72
UAB „JUPA turtas“	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00

Pagrindinė dukterinių bendrovių veikla – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas gauna iš Lietuvoje ir Lenkijoje esančių NT objektų, išskyrus veiklos nevykdančias dukterines bendroves SIA „Gronvest“ ir „Reninvest Holdings“ OÜ, esančias Latvijoje ir Estijoje.

Bendrovės vadovybė įvertino, ar Bendrovė atitinka investicinio subjekto apibrėžimą ir požymius pagal 10-ąją TFAS. Vadovybės vertinimu, Bendrovė neatitinka investicinio subjekto apibrėžimo ir požymių, nes, pirma, Bendrovė ne tik teikia investicijų valdymo paslaugas, bet ir Bendrovės valdytojas aktyviai dalyvauja kasdienėje Bendrovės veikloje. Bendrovės valdytojas yra atsakingas už derybas su nuomininkais ir sutarčių pasirašymą. Be to, yra daugiau valdymo įmonės darbuotojų, kurie yra atsakingi už priežiūros darbus, tokius kaip teritorijų valymas, vamzdžių remontas ir kt. Antra, Bendrovė neturi pasitraukimo strategijos (angl. *exit strategy*) ir yra sukurta veikti kaip pinigų srautus generuojantis vienetas.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Bendrovė įvertino dukterinių įmonių kontrolę ir parengė konsoliduotąsias finansines ataskaitas, siekdama pateikti Bendrovės ir jos dukterinių įmonių turta, įsipareigojimus, nuosavą kapitalą, išlaidas ir pinigų srautus kaip vieno ekonominio vieneto (toliau - Grupė).

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė dirbo 13 darbuotojų (2024 m. gruodžio 31 d. – 10 darbuotojų).

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „Lords LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VĮK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VĮK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licenciją, Nr. 1.

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

Bendrovės auditą atlieka Uždaroji akcinė bendrovė „PricewaterhouseCoopers“, įmonės kodas 111473315, Lvivo g. 21-101, LT-09309 Vilnius, veikianti pagal Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimą Nr. 001273.

Finansiniai Grupės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Grupė paruošė metines konsoliduotąsias finansines ataskaitas ir jos turi būti patvirtintos per Valdybos narių susirinkimą. Valdybos nariai turi teisę patvirtinti arba nepatvirtinti bei reikalauti parengti naujas finansines ataskaitas.

## 2. Apskaitos politika

Toliau yra išdėstytos svarbiausios apskaitos politikos, kuriomis Grupė vadovavosi rengiant šias finansines ataskaitas.

### 2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Valdymo įmonė, tvarkydama Bendrovės finansinę apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas, vadovaujasi Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais TFAS apskaitos standartuose (toliau – TFAS) priimtuose taikyti Europos Sąjungoje (ES), ir kitais teisės aktais.

Bendrovės apskaita tvarkoma atskirai nuo Valdymo įmonės pagal patvirtintą sąskaitų planą. Bendrovė valdoma laikantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo (KISĮ).

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu ir prielaida, kad Grupė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis istorine įsigijimo savikaina, pakoreguota investicinio turto ir išvestinių finansinių priemonių, vertinamo tikrąja verte per pelną arba nuostolį, perkainojimą.

Visos sumos šioje finansinėje atskaitomybėje yra pateikiamos eurais. Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų Lietuvos Banko valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo finansinės būklės ataskaitos dieną yra apskaitomi pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal atskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

### 2.2. Grynujų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimas

Bendrovės grynujų aktyvų vertė skaičiuojama kaip skirtumas tarp Bendrovę sudarančio turto vertės ir Bendrovės įsipareigojimų. Bendrovės GAV skaičiavimo principai pateikti Bendrovės prospekte ir įstatuose. Bendrovės GAV nustatomas kiekvienai paskutinei kalendorinio metų ketvirčio kalendorinei dienai. Platinimo periodų metu Bendrovės GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, einančio prieš tą kalendorinį mėnesį, kurį yra priimtas sprendimas didinti įstatinį kapitalą, paskutinę kalendorinę dieną. Išperkant akcijas, GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, kurį vykdomas akcijų išpirkimas, paskutinę kalendorinę dieną.

Skaičiuojant GAV, Bendrovė nėra konsoliduojama su jai priklausančiomis įmonėmis. GAV skaičiavimuose Bendrovės turimi nuosavybės vertybiniai popieriai vertinami tikrąja verte pagal nepriklausomų vertintojų vertinimą, todėl GAV gali skirtis nuo šiose finansinėse ataskaitose pateikto nuosavo kapitalo priskirtino Bendrovės akcininkams.

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijų vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu.

Bendrovės grynujų aktyvų (GAV) ir akcijų vertės skaičiuojamos eurais.

### 2.3. Konsolidavimo principai

Konsoliduotoji finansinė atskaitomybė apima Bendrovės ir jos kontroliuojamų subjektų (dukterinių įmonių) finansinę atskaitomybę, sudarytą iki kiekvienų metų gruodžio 31 d. Laikoma, kad Bendrovė turi kontrolę, kai:

- Turi galią valdyti ūkio subjektą į kurį investuojama;
- Turi teisę į kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama; ir
- Turi galią paveikti investicijų grąžą.

Dukterinės įmonės konsolidavimas prasideda nuo dienos, kai Bendrovė įgyja dukterinės įmonės kontrolę, ir baigiasi nuo dienos, kai Bendrovė praranda dukterinės įmonės kontrolę. Per metus įsigytų ar perleistų dukterinių įmonių rezultatai yra įtraukiami į pelną arba nuostolius nuo tos dienos, kai Bendrovė įgyja kontrolę, iki tos dienos, kai Bendrovė nustoja kontroliuoti dukterinę įmonę.

Pagrindinė Lenkijos dukterinių įmonių veikla vykdoma Lenkijoje, kur vietinė valiuta yra Lenkijos zlotas (PLN). Dukterinės įmonės veikia Lenkijos ekonominėje aplinkoje, o jų veiklai didžiausią įtaką daro su zlotu susiję ekonominiai veiksniai, įskaitant vietinę infliaciją, darbo rinkos sąlygas ir reguliacinę aplinką. Nors tam tikros klientų sutartys yra denominuotos eurais (EUR), atsiskaitymai paprastai gaunami

Lenkijos zlotais (PLN), todėl pinigų srautai faktiškai realizuojami vietine valiuta. Dukterinių įmonių sąnaudų bazė, įskaitant atlyginimus, administracines sąnaudas ir reguliacines sąnaudas, daugiausia yra denominuota ir apmokama Lenkijos zlotais (PLN). Įvertinusi šiuos veiksnius, vadovybė padarė išvadą, kad Lenkijos zlotas (PLN) yra dukterinių įmonių funkcinė valiuta.

Konsoliduojant eliminuojami Grupės turtas ir įsipareigojimai, nuosavas kapitalas, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai, susiję su Grupės viduje vykdomais sandoriais.

#### 2.4. Turto įsigijimai

Kai turtas įsigijamas per dukterinių įmonių įsigijimus ar kitu būdu, vadovybė atsižvelgia į įsigijamos įmonės turto ir veiklos esmę, nustatydamas, ar įsigijimas turtas ar verslas kaip visuma. Jeigu tokie įsigijimai nėra laikomi verslo įsigijimu, jie nelaikomi verslo jungimais. Atitinkamai, dukterinių įmonių įsigijimo kaštai ar turto ir įsipareigojimų įsigijimo savikaina paskirstoma tarp įsigijamos dukterinės įmonės turto ir įsipareigojimų, remiantis jų tikrosiomis vertėmis įsigijimo dieną.

#### 2.5. Finansinės rizikos valdymas

Grupė yra veikiami rinkos, kredito, likvidumo, užsienio valiutos ir kapitalo valdymo rizikų. Šios rizikos valdomos vadovaujantis geriausios praktikos principais. Vadovybė nuolat stebi šias rizikas, siekdama finansavimo ir apsidraudimo strategijų tinkamumo.

##### Rinkos rizika

Rinkos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos kainų pokyčių. Rinkos riziką sudaro trys rizikos rūšys: palūkanų normos rizika, valiutos rizika ir kita kainos rizika, tokia kaip akcijų kainos rizika ir biržos prekių rizika. Finansinės priemonės, kurias veikia rinkos rizika, yra paskolos bei išvestinės finansinės priemonės. Grupė nėra veikiami kainų rizikos.

Toliau aprašoma kiekviena rinkos rizika ir jos įtaka Grupės rezultatams.

##### Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Grupės rizika dėl rinkos palūkanų normų pokyčių pirmiausia yra susijusi su ilgalaikiais Grupės įsipareigojimais su kintamomis palūkanų normomis.

Palūkanų normos rizika gali būti susijusi su kintama EURIBOR palūkanų norma, kuriai kintant, padidėtų arba sumažėtų Grupės gautinos ir/ar mokėtinos sumos.

Grupės gautos paskolos yra su kintama palūkanų norma, kuri susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką. Grupė turi finansinių įsipareigojimų su kintama palūkanų norma, kaip nurodyta žemiau:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	-	-
Finansiniai įsipareigojimai	(51 123 577)	(72 837 090)
	<b>(51 123 577)</b>	<b>(72 837 090)</b>

Keičiantis EURIBOR palūkanų normai, Grupės pelnas prieš apmokestinimą keistųsi, kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 2,5%	Sumažėjus 2,5%	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2024 m. gruodžio 31 d.	(1 820 927)	1 820 927	(728 371)	728 371
2025 m. gruodžio 31 d.	(1 278 089)	1 278 089	(511 236)	511 236

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi apsidraudimo sandorį, dėl kintamos palūkanų normos svyravimų dėl paskolos, gautos iš banko (žr. 3.5. pastabą).

Palūkanų apskaitimo sandorio nominali vertė pateikta žemiau:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Palūkanų apskaitimo sandorio nominali vertė	23 459 687	37 274 141
	<b>23 459 687</b>	<b>37 274 141</b>

EURIBOR palūkanų normai pasikeitus vienu procentiniu punktu, Grupės veiklos pelnas prieš apmokestinimą, atspindintis palūkanų normų apskaitimo sandorio vertės pokyčius, pasikeistų kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2024 m. gruodžio 31 d.	5 780	(5 780)
2025 m. gruodžio 31 d.	(1 744)	1 744

Palūkanų normos apskaitimo sandorio tikroji vertė pateikta 3.5 pastaboje.

### Užsienio valiutos rizika

Užsienio valiutos rizika yra rizika, kad tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl užsienio valiutų kursų pokyčių.

Grupės atsiskaitymai susiję su veikla Lenkijoje daugiausiai vykdomi vietine valiuta zlotais. Atitinkamai, egzistuoja rizika, jog keičiantis valiutos kursui, padidėtų arba sumažėtų Grupės gautinos arba mokėtinos sumos.

Tuo tarpu, Grupės atsiskaitymai susiję su veikla Lietuvoje ir Baltijos šalyse vykdomi eurais, išskyrus pavienius atvejus, kurie gali pasitaikyti, todėl reikšmingos užsienio valiutos rizikos nėra.

Grupė nebuvo sudariusi finansinių priemonių sandorių, kurių paskirtis būtų valdyti užsienio valiutos normos svyravimo riziką.

Grupės turtas ir įsipareigojimai, kuriems kyla užsienio valiutos kurso rizika, pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Turtas	102 935 812	98 573 517
Įsipareigojimai	(4 043 307)	(19 796 133)
<b>Grynasis turtas</b>	<b>98 892 505</b>	<b>78 777 384</b>

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

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2024 m. gruodžio 31 d.	779 974	(795 731)
2025 m. gruodžio 31 d.	979 134	(998 914)

### Kredito rizika

Kredito rizika – tai rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų pagal finansinę priemonę arba kliento sutartį ir dėl to patirs finansinių nuostolių. Grupė susiduria su kredito rizika dėl lizingo ir finansinės veiklos, įskaitant indėlius bankuose ir finansų institucijose bei išvestines finansines priemones.

Grupės kredito rizika daugiausiai susijusi su gautinomis sumomis, kurių tikėtinam kredito nuostoliui apskaičiuoti naudojamas individualus vertinimas. Gautinas sumas sudaro:

*Gautinos sumos pagal sutartis su klientais*

Prieš sudarant nuomos sutartis, visi nuomininkai vertinami pagal Grupės nustatytus kriterijus. Kredito rizika valdoma reikalaujant, kad nuomininkai iš anksto sumokėtų nuomos mokesčių ir už suteiktas paslaugas nuomininkams. Grupės vadovybė reguliariai stebi neapmokėtas nuomininkų gautinas sumas. Vertės sumažėjimo analizė atliekama kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną, individualiai visoms nuomininkų gautinoms sumoms. Paprastai gautinos sumos yra nurašomos, jei jos pradėtos daugiau nei 181 dieną. Didžiausia kredito rizika ataskaitų sudarymo dieną yra kiekvienos finansinio turto klasės balansinė vertė. Grupė vertina rizikos

koncentraciją, susijusią su prekybos gautinomis sumomis ir sutarčių turtais, kaip didelę, kadangi jos klientai yra įsikūrę ribotame skaičiuje šalių, vienoje pramonės šakoje bei veikia daugiausia tarpusavyje glaudžiai susijusiose rinkose.

#### Finansinės priemonės ir indėliai

Su bankais ir finansų institucijomis susijusi kredito rizika yra ribota, nes Grupė vykdo operacijas su bankais, turinčiais aukštus ilgalaikius užsienio reitingų agentūrų kredito reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.9. pastaboje. Įvertinusi aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupės vadovybė bankų bankroto tikimybę laiko maža.

#### Likvidumo rizika

Likvidumo rizika yra rizika, kad Grupė gali nesugebėti sugeneruoti pakankamai pinigų išteklių, kad galėtų visiškai įvykdyti savo įsipareigojimus pagal numatytus terminus, arba gali tai padaryti tik reikšmingai nepalankiomis sąlygomis. Grupės tikslas yra išlaikyti pakankamus likvidumo išteklius, kad būtų galima vykdyti veiklą, padengti savo finansinius įsipareigojimus ir skirti lėšų kapitalo išlaidoms ir investavimo galimybėms. Grupė tikslų siekia šiais būdais:

- Reguliarių prognozuojamų pinigų srautų rengimas, siekiant numatyti lėšų panaudojimą; ir
- Būsimo finansavimo, įskaitant naujas skolų galimybes, nustatymas.

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

#### 2025 m. gruodžio 31 d.

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	149 614 293	45 112 868	4 077 911	100 423 514	-
Nuomos įsipareigojimai	15 058 808	503 710	503 710	1 511 131	12 540 257
Prekybos skolos	2 827 151	2 827 151	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	357 883	121 280	236 603	-	-
	<b>167 858 135</b>	<b>48 565 009</b>	<b>4 818 225</b>	<b>101 934 645</b>	<b>12 540 257</b>

#### 2024 m. gruodžio 31 d.

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	124 724 103	17 504 247	6 773 676	100 446 181	-
Nuomos įsipareigojimai	14 705 297	196 200	196 200	588 600	13 724 297
Prekybos skolos	5 499 175	222 208	116 686	5 154 597	5 629
Sutarčių įsipareigojimai	372 168	95 569	276 599	-	-
	<b>145 300 743</b>	<b>18 018 224</b>	<b>7 363 160</b>	<b>106 189 377</b>	<b>13 729 926</b>

Informacija apie Grupės pinigus banke pateikiama 3.9 pastaboje, o pagal sutartis su klientais gautinos sumos – 3.8 pastaboje.

Grupė neturi nepanaudotų kredito linijų. Informacija apie Grupės veiklos tęstinumą pateikta 3.26 pastaboje.

#### Kapitalo valdymas

Grupės tikslai valdant kapitalą yra užtikrinti Grupės gebėjimą tęsti savo veiklą, siekiant užtikrinti grąžą investuotojams ir naudą kitoms suinteresuotosioms šalims bei išlaikyti optimalią kapitalo struktūrą, siekiant sumažinti kapitalo sąnaudas.

Grupės kapitalo valdymo tikslais kapitalą sudaro išleistas akcinis kapitalas ir visi kiti nuosavybės rezervai, priskirtini Grupės akcininkams. Pagrindinis Grupės kapitalo valdymo tikslas yra maksimaliai padidinti vertę akcininkams.

Grupė, siekdama palaikyti kapitalo struktūrą ir užtikrinti efektyvų kapitalo valdymą, atlieka šiuos veiksmus:

- Reguliariai stebi Grupės veiklą ir nustato veiklos rezultatų paskirstymą akcininkams;
- Išleidžia naujas akcijas esamiems ar naujiems akcininkams pagal Grupės steigimo dokumentus;
- Apriboja akcijų išpirkimą pagal Grupės steigimo dokumentus.

## 2.6. Pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimo principai

### Nuomos pajamos

Nuomos pajamos iš pasirašytų veiklos nuomos sutarčių yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingai per nuomos galiojimo terminą. Nuolaidos ar kitokio pobūdžio skatinimai, siekiant sudaryti nuomos sutartį, yra pripažįstamos tolygiai per nuomos terminą, nepriklausomai nuo pinigų srautų. Nuomos terminas yra minimalus periodas, kurį nuomininkas privalo nuomotis išsinuotą objektą. Į nuomos terminą yra įtraukiamas papildomas laikotarpis, kuriam yra nuomininkui suteikta galimybė pratęsti nuomos sutartį, jeigu Įmonės vadovybė pagrįstai tiki, jog šia galimybe nuomininkas pasinaudos.

Sutarties nutraukimo pajamos ar kompensacijos už nuomininko padarytą žalą yra apskaitoms tuo metu, kai tikėtina, jog Grupė gaus su sandorio nutraukimu ar patirta žala susijusią ekonominę naudą.

### Komunalinių paslaugų pajamos

Klientams, kurie iš Grupės nuomojasi patalpas, Grupė užtikrina komunalinių paslaugų teikimą. Grupė pati komunalinių paslaugų neteikia, bet pasirūpina, kad paslaugos būtų suteiktos klientui, todėl Grupė veikia kaip tarpininkas. Pajamose apskaitomos tik grynosios pajamos, kurios Grupei lieka kaip komisiniai. Pajamos pripažįstamos tuo metu, kai yra suteikiama paslauga.

## 2.7. Veiklos segmentų informacija

Grupė nustatė savo veiklos segmentus pagal geografinius regionus, kadangi jos nekilnojamojo turto portfelį sudaro daugybė objektų, esančių dviejose skirtingose šalyse – Lietuvoje ir Lenkijoje. Vadovybė paskirsto išteklius, stebi ir vertina veiklos rezultatus daugiausia pagal atskiras šalis, nes turtui būdinga skirtinga ekonominė, teisinė ir reguliavimo aplinka bei rinkos sąlygos. Atitinkamai, geografinis suskirstymas geriausiai atspindi Grupės veiklos valdymo ir priežiūros būdą.

Sandorių kainodara tarp Grupės įmonių nustatoma vadovaujantis „ištiesiosios rankos“ principu (angl. *arm's length*), analogiškai kaip sudarant sandorius su trečiosiomis šalimis.

Grupės investicinio turto pasiskirstymas pagal veiklos segmentus pateikiamas žemiau esančioje lentelėje:

<b>Investicinis turtas</b>	<b>181 278 978</b>
Lietuva	83 248 308
Lenkija	98 030 670

Grupės pajamų, sąnaudų ir viso turto paskirstymas pagal veiklos segmentus 2025 m. gruodžio 31 d. pateikiamas lentelėje žemiau:

Sumos Eur	Lenkija	Lietuva	Nepriskirta	Viso
Pajamos	9 666 801	5 071 048	-	14 737 849
Veiklos pelnas	8 543 091	4 717 808	(1 149 795)	12 111 104
Finansinės sąnaudos	(4 654 202)	(1 634 775)	(3 176 597)	(9 465 574)
Finansinės pajamos	913 535	-	-	913 535
Pelno mokestis	(647 139)	(849 694)	(293)	(1 497 126)
<b>Iš viso turto</b>	<b>105 148 238</b>	<b>85 482 261</b>	<b>2 103 746</b>	<b>192 734 245</b>

Grupės pajamų, sąnaudų ir viso turto paskirstymas pagal veiklos segmentus 2024 m. gruodžio 31 d. pateikiamas lentelėje žemiau:

Sumos Eur	Lenkija	Lietuva	Nepriskirta	Viso
Pajamos	8 442 789	4 286 279	-	12 729 068
Bendrasis pelnas	6 584 304	6 204 252	(1 162 389)	11 626 167
Finansinės sąnaudos	(3 372 898)	(1 943 545)	(3 229 835)	(8 546 278)
Finansinės pajamos	1 467 004	3 529	-	1 470 533
Pelno mokestis	(421 845)	(758 311)	(273)	(1 180 429)
<b>Iš viso turto</b>	<b>101 105 424</b>	<b>65 204 679</b>	<b>1 049 567</b>	<b>167 359 670</b>

## 2.8. Sąnaudų pripažinimas

Bendrovė gali patirti tik tokias išlaidas, kurios yra susijusios su Bendrovės valdymu ir yra nustatytos Bendrovės prospekte ar įstatuose. Visas kitas prospekte ar įstatuose nenustatytas arba nustatytus dydžius viršijančias išlaidas dengia Valdymo įmonė.

Bendrovės patiriamos valdymo mokesčio, depozitoriumo mokesčio, atlyginimo auditoriams ir turto vertintojams, apskaitos, valiutos kurso, draudimo, bylinėjimosi, finansinių įstaigų, vertybinių popierių ir kitų sąskaitų tvarkymo mokesčių, užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo, priverstinio išieškojimo, valstybinių ir savivaldos mokesčių bei rinkliavų, informacijos apie Bendrovę parengimo bei pateikimo dalyviams, Bendrovės steigimo, konsultacinės, atlyginimo finansų tarpininkams išlaidos dengiamos iš Bendrovės turto. Visų šių išlaidų riba neturi viršyti 15% Bendrovės vidutinės metinės GAV.

Atskiroms išlaidų rūšims taip pat nustatyti maksimalūs išlaidų dydžiai nuo Bendrovės vidutinės metinės GAV:

Išlaidų straipsnis	Maksimalus dydis
Depozitoriumo mokestis	0,20 %

Valdymo mokestis yra valdymo įmonei mokamas atlyginimas už Bendrovės turto valdymą, kuris apskaičiuojamas šia tvarka:

- nuo Bendrovės veiklos pradžios iki pirmos investicijos dienos – 50 000 Eur;
- nuo pirmos investicijos dienos iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pabaigos – 1,50 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pradžios iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pabaigos – 1,00 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pradžios – 0,75 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV.

Bendrovės įstatuose numatytas sėkmės mokestis Valdymo įmonei, kuris priklauso nuo Bendrovės grynosios investicijų grąžos visą jos gyvavimo laikotarpį. Kai viršijamas 9% minimalus grąžos barjeras, sėkmės mokestis į apskaitą traukiamas kaupimo principu. 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. sėkmės mokestis nebuvo pripažintas.

Visi kiti atskaitymai Valdymo įmonei, depozitoriumui bei kitos išlaidos į apskaitą traukiami kaupimo principu.

## 2.9. Nuoma

### Nuoma – Grupė kaip nuomotoja

Grupė, kaip nuomotoja, sudaro nuomos sutartis dėl tam tikro savo investicinio turto. Pagal 16-ąją TFAS nuoma, kur Grupė yra nuomotoja, yra klasifikuojama kaip finansinė arba veiklos nuoma. Kai nuomos sąlygos perduoda iš esmės visą su nuosavybe susijusią riziką ir naudą nuomininkui, sutartis klasifikuojama kaip finansinė nuoma. Visa kita nuoma klasifikuojama kaip veiklos nuoma.

Nuomos pajamos iš veiklos nuomos yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per atitinkamos nuomos laikotarpį. Pradinės tiesioginės išlaidos, patirtos derantis dėl ilgalaikio turto nuomos ir pridėdant nuomojamą turtą, pridėdamos prie išnuomoto turto apskaitinės vertės ir pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per nuomos laikotarpį.

Iš nuomininkų mokėtinos sumos pagal finansinę nuomą pripažįstamos gautinomis sumomis.

### Nuoma – Grupė kaip nuomininkė

Nuomos sutarčių, kuriose Grupė veikia kaip nuomininkė, atveju naudojimo teise valdomas turtas ir atitinkamas nuomos įsipareigojimas pripažįstami nuo to momento, kai turtas tampa prieinamas Grupės naudojimui.

Naudojimo teise valdomas turtas vertinamas įsigijimo savikaina, kurią sudaro pradinė nuomos įsipareigojimo vertė, iki nuomos pradžios datos arba jos metu atlikti nuomos mokėjimai (atėmus gautas nuomos skatinimo priemones) ir Grupės patirtos pradinės tiesioginės išlaidos. Nuomos įsipareigojimai vertinami diskontuota nuomos mokėjimų dabartine verte.

Nuomos mokėjimai diskontuojami taikant nuomos sutartyje nurodytą numanomą palūkanų normą. Jei šios palūkanų normos nustatyti negalima, gali būti taikoma nuomininko ribinė skolinimosi palūkanų norma. Tai yra palūkanų norma, kurią nuomininkas turėtų mokėti norėdamas panašiam laikotarpiui, su panašiu užtikrinimu ir panašioje ekonominėje aplinkoje pasiskolinti lėšų, būtinų įsigyti turtą, kurio vertė būtų panaši į naudojimo teise valdomo turto vertę.

Grupė patiria galimą būsimą kintamų nuomos mokėjimų padidėjimą, susijusį su nuomos sutartyje numatytu indeksu, kuris nėra įtraukiamas į nuomos įsipareigojimo vertę, kol neįsigalioja. Kai nuomos mokėjimai peržiūrimi dėl indekso pasikeitimo, nuomos įsipareigojimas yra perskaičiuojamas ir pakoreguojamas, o nuomos įsipareigojimo perskaičiavimo suma yra pripažįstama kaip naudojimo teise valdomo turto koregavimas.

Nuomos mokėjimai paskirstomi tarp nuomos įsipareigojimo dengimo ir palūkanų sąnaudų. Palūkanų sąnaudos yra pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje per nuomos laikotarpį išlaikant pastovią palūkanų normą likusiai nuomos įsipareigojimo sumai kiekvienu laikotarpiu.

Naudojimo teise valdomas turtas yra nudėvimas per turto nuomos laikotarpį.

## **2.10. Pelno mokestis**

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis skaičiuojamas pagal Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos, Lenkijos Respublikos ir Estijos Respublikos mokesčių įstatymų reikalavimus.

### *Lietuva*

Grupės 2025 m. pelnas apmokestinamas 16 proc. pelno mokesčio tarifu pagal Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymus. Grupės 2026 m. pelnas bus apmokestinamas 17 proc. pelno mokesčio tarifu pagal pasikeitusį Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMĮ), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMĮ, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Įmonė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Įmonė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Perkeliamų atskaitomų mokestinių nuostolių suma negali būti didesnė kaip 70 proc. atskaitinių metų apmokestinamojo pelno sumos.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiu, kuriuo bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos dieną.

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek Bendrovės vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

### *Latvija*

Latvijos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 20 proc.

Vadovaujantis Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatymu, apmokestinimo laikotarpis yra vienas mėnuo, o atskaitinio laikotarpio pelno mokestis yra numatomas mokėtinas pelno mokestis apskaičiuotas nuo atskaitinio laikotarpio apmokestinamųjų pajamų, taikant atskaitinį laikotarpį priimtus arba iš esmės priimtus mokesčių tarifus, ir pelno mokesčio, mokėtino už ankstesnius laikotarpius, koregavimai. Pelno mokestis skaičiuojamas nuo:

- paskirstytojo pelno (apskaičiuotų dividendų, dividendams lygiaverčių mokėjimų, sąlyginių dividendų); ir
- sąlyginio paskirstytojo pelno (išlaidų, nesusijusių su ekonomine veikla, abejotinių skolų atidėjinių, tam tikras normas viršijančių palūkanų mokėjimų, paskolų susijusioms šalims, tam tikrų pajamų sumažėjimų arba tam tikras normas viršijančių išlaidų, kurios patiriamos sudarant sandorius kitomis nei rinkos kainomis, kurios turėtų būti nustatomos pagal Latvijos Respublikos ministrų kabineto nustatytą metodiką, kitų išmokų numatytą Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatyme).

Atidėtųjų mokesčių turtas ar įsipareigojimai nepripažįstami, nes įstatymo taisyklės panaikina visus laikinuosius skirtumus tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės.

### *Lenkija*

Lenkijoje veikiančioms įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 19 proc.

### *Estija*

Estijoje veikiančioms įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 20 proc.

Vadovaujantis Estijos Respublikos pelno mokesčio įstatymu, apmokestinimo laikotarpis yra vienas mėnuo, o ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis yra numatomas mokėtinas pelno mokestis apskaičiuotas nuo ataskaitinio laikotarpio apmokestinamųjų pajamų, taikant ataskaitinį laikotarpį priimtus arba iš esmės priimtus mokesčių tarifus, ir pelno mokesčio, mokėtino už ankstesnius laikotarpius, koregavimai. Pelno mokestis skaičiuojamas nuo:

- paskirstytojo pelno (paskirstytų dividendų, dividendams lygiaverčių mokėjimų, sąlyginių dividendų, akcijų išpirkimą); ir
- sąlyginio paskirstytojo pelno (išlaidų, nesusijusių su ekonomine veikla, abejotinų skolų atidėjinių, tam tikras normas viršijančių palūkanų mokėjimų, paskolų susijusioms šalims, tam tikrų pajamų sumažėjimų arba tam tikras normas viršijančių išlaidų, kurios patiriamos sudarant sandorius kitomis nei rinkos kainomis, kurios turėtų būti nustatomos pagal Estijos Respublikos ministrų kabineto nustatytą metodiką, kitų išmokų numatytų Estijos Respublikos pelno mokesčio įstatyme).

Atidėtųjų mokesčių turtas ar įsipareigojimai nepripažįstami, nes įstatymo taisyklės panaikina visus laikinuosius skirtumus tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės.

## **2.11. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos**

Grupės finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos apima palūkanų pajamas, palūkanų sąnaudas, įsipareigojimo mokestį ir užsienio valiutos kurso pasikeitimo teigiamą arba neigiamą įtaką finansiniam turtui ir finansiniams įsipareigojimams, paskolų administravimo sąnaudas.

Palūkanų pajamos arba sąnaudos pripažįstamos taikant efektyvios palūkanų normos metodą. Efektyvi palūkanų norma yra norma, kuri tiksliai diskontuoja numatomus būsimus grynujų pinigų mokėjimus arba įplaukas per numatomą finansinės priemonės galiojimo laikotarpį iki bendrosios finansinio turto balansinės vertės arba finansinio įsipareigojimo amortizuotos savikainos.

## **2.12. Investicinis turtas**

Grupės investicinį turtą sudaro komercinės paskirties pastatai ir žemė.

Investicinis turtas – tai turtas, laikomas siekiant gauti nuomos pajamų ir (arba) tikintis vertės padidėjimo. Pirminio pripažinimo metu investicinis turtas vertinamas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas vertinamas tikrąja verte, kurią nustato nepriklausomas turto vertintojas. Pelnas arba nuostoliai, atsirandantys dėl tikrosios vertės pasikeitimo, yra įtraukiami į to laikotarpio, kada jie atsiranda, pelno (nuostolių) ataskaitą.

Savikainą sudaro išlaidos, kurios yra tiesiogiai susijusios su investicinio turto įsigijimu. Pasigaminto turto savikainą sudaro medžiagų savikaina, tiesioginės darbo sąnaudos ir kitos sąnaudos, tiesiogiai susijusios su investicinio turto parengimu naudojimui, taip pat kapitalizuotos skolinimosi lėšos.

Investicinio turto pripažinimas nutraukiamas jį perleidus arba kai investicinis turtas visiškai nustojamas naudoti ir nebesitikima gauti jokios ekonominės naudos iš jo perleidimo. Bet koks pelnas ar nuostolis, atsirandantis dėl investicinio turto pripažinimo nutraukimo (apskaičiuojamas kaip skirtumas tarp grynujų perleidimo pajamų ir turto balansinės vertės), yra įtraukiami į to laikotarpio, kada pripažinimas nutraukiamas, pelno (nuostolių) ataskaitą.

Investicinio turto, finansinėse ataskaitose parodyto tikrąja verte, remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis.

## **2.13. Finansinis turtas**

Grupė pripažįsta finansinį turtą savo finansinės būklės ataskaitoje tada ir tik tada, kai Grupė tampa finansinės priemonės sutarties šalimi. Finansinio turto pirkimas ar pardavimas pripažįstamas arba jo pripažinimas nutraukiamas naudojant sutartyje nustatytą nuosavybės perėmimo datą.

Grupė turi finansinį turtą, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina.

## Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina

Grupės gautinos sumos apskaitomos remiantis verslo modeliu pagal kurį, finansinio turto laikymo tikslas – surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus, kurie gali apimti pinigų srautus, susijusius su pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimu.

Paskolos ir gautinos sumos pradžioje apskaitomos įsigijimo savikaina (gautino atlygio tikraja verte), vertindama finansinį turtą amortizuota savikaina Grupė įmonė taiko apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Paskolos ir gautinos sumos apskaitomos kaip trumpalaikis turtas, išskyrus tuos atvejus, kuomet jų terminas yra ilgesnis nei 12 mėnesių nuo finansinės būklės ataskaitos parengimo dienos. Pastaruoju atveju jos priskiriamos prie ilgalaikio turto.

## Tikėtini kredito nuostoliai

Grupė laiko, kad įsipareigojimai pagal finansinį turtą nevykdomi, kai sutartyje numatytas mokėjimas yra pradelstas 90 dienų ir yra didesnis nei skolininko sumokėtas avansas. Tačiau tam tikrais atvejais Grupė taip pat gali laikyti, kad įsipareigojimai nevykdomi, kai vidinė ar išorinė informacija rodo, kad Grupė greičiausiai negaus visos likusios sutartyje numatytos sumos, neatsižvelgdama į bet kokias Grupės turimas kredito vertės padidinimo priemones.

Grupė stebi kredito rizikos padidėjimą vertindama skolų grąžinimą laiku. Laikoma, kad kredito rizika reikšmingai padidėjo, kai vėluojama padengti skolą ir nėra pagrindo manyti, kad ji bus grąžinta artimiausiu metu.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė vykdo operacijas su bankais, turinčiais aukštus ilgalaikius užsienio reitingų agentūrų kredito reitingus. Bankų reitingai pateikiami 3.9. pastaboje. Įvertinusi aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupės vadovybė bankų bankroto tikimybę laiko maža.

## 2.14. Finansiniai įsipareigojimai

Grupė turi tik amortizuota savikaina vertinamus finansinius įsipareigojimus, t.y. prekybos įsipareigojimus, paskolas ir obligacijas.

### Paskolos, obligacijos ir kitos mokėtinos sumos

Gautos paskolos ir išleistos obligacijos pradžioje apskaitomos tikraja verte, atėmus patirtas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų įplaukų (atėmus sandorio išlaidas) ir išpirkimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje per visą paskolos laikotarpį.

Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikės, išskyrus jei Grupė turi teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

### Prekybos skolos

Prekybos skolos – tai įsipareigojimai atsiskaityti už per įprastinį veiklos ciklą tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas. Prekybos skolos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Kitu atveju, jos priskiriamos ilgalaikiams įsipareigojimams. Prekybos skolos pradžioje pripažįstamos tikraja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant efektyviosios palūkanų normos metodą.

## 2.15. Išvestinės finansinės priemonės ir apsidraudimo sandorių apskaita

Grupė naudoja išvestines finansines priemones, tokias kaip palūkanų normų apsikeitimo sandoriai (angl. *IRS*), siekdama apsidrausti nuo palūkanų normų rizikos. Grupė netaiko apsidraudimo sandorių apskaitos. Todėl išvestinės finansinės priemonės pirminio pripažinimo metu vertinamos tikraja verte sutarties sudarymo dieną, o vėliau jų vertė perskaičiuojama pagal tikrąją vertę. Išvestinės finansinės priemonės apskaitomos kaip finansinis turtas, kai jų tikroji vertė yra teigiama, ir kaip finansiniai įsipareigojimai, kai jų tikroji vertė yra neigiama.

Apsidraudimo priemonės tikrosios vertės pokytis pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Jei apsidraudimo objekto pripažinimas nutraukiamas, neamortizuota tikrosios vertės dalis iš karto pripažįstama pelno (nuostolių) ataskaitoje.

## 2.16. Vertinimo metodai ir prielaidos, naudojami nustatant turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę, investicijų perkainojimo periodiškumas

Grupės turtas (išskyrus turtą, vertinamą amortizuota savikaina arba įsigijimo savikainos metodu) ir įsipareigojimai konsoliduotose finansinėse ataskaitose pateikiami tikrąja verte ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Grupės finansinių priemonių tikrosios vertės 2025 m. gruodžio 31 d. pateikiamos lentelėje žemiau:

	Balansinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
<b>Finansinis turtas neapskaitomas tikrąja verte</b>				
Kitas turtas	-	1 743 064	-	1 743 064
Sutarčių turtas	-	440 674	-	440 674
Gautinos sumos	-	283 780	-	283 780
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	5 982 029	-	5 982 029
	-	<b>8 449 547</b>	-	<b>8 449 547</b>
<b>Finansiniai įsipareigojimai apskaitomi tikrąja verte</b>				
Išvestinės finansinės priemonės	174 352	-	-	174 352
	<b>174 352</b>	-	-	<b>174 352</b>
<b>Finansiniai įsipareigojimai neapskaitomi tikrąja verte</b>				
Gautos paskolos	-	-	94 016 725	94 016 725
Išleistos obligacijos	-	-	35 604 468	35 604 468
Nuomos įsipareigojimai	-	-	3 101 054	3 101 054
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	357 883	357 883
Mokėtinos sumos	-	-	3 788 836	3 788 836
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	-	-	202 035	202 035
	-	-	<b>137 071 001</b>	<b>137 071 001</b>

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

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

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

- 1 lygis – aktyviosiose tokio paties turto arba įsipareigojimų rinkose kotiruojamos kainos (nekoreguotos kainos aktyviosiose rinkose);
- 2 lygis – vertinimo metodikos, kuriose tiesiogiai ar netiesiogiai stebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę;
- 3 lygis – vertinimo metodikos, kuriose nestebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę.

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupės turto ir įsipareigojimų balansinė vertė yra artima jų tikrajai vertei, pagal 3 lygio vertinimo metodiką.

Grynųjų pinigų ir lėšų kredito įstaigose tikroji vertė yra jų nominalioji vertė.

Palūkanų normų apskaitimo sandorių tikroji vertė apskaičiuojama kaip dabartinė įvertintų būsimų pinigų srautų vertė. Būsimų kintamų palūkanų pinigų srautų įvertinimai yra pagrįsti kotiruotomis apskaitimo sandorių normomis, ateities sandorių kainomis ir tarpbankinio skolinimosi normomis. Įvertinti pinigų srautai diskontuojami naudojant pajamingumo kreivę, sudarytą iš panašių šaltinių ir atspindinčią atitinkamą lyginamąją tarpbankinę palūkanų normą, kurią rinkos dalyviai šiuo tikslu naudoja nustatydami palūkanų normų apskaitimo sandorius. Tikrosios vertės įvertinimui taikomas kredito rizikos koregavimas, atspindintis Grupės ir kitos sandorio šalies kredito riziką. Tai apskaičiuojama remiantis kredito skirtumais, gautais iš dabartinių kredito įsipareigojimų neįvykdymo apskaitimo sandorių arba obligacijų kainų.

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

Grupė į NT objektus investuoja tiesiogiai arba įsigydama specialios paskirties bendrovių, kurioms priklauso tokie objektai, nuosavybės vertybinius popierius.

NT objektų (tiek tiesiogiai priklausančių Bendrovei, tiek priklausančių Bendrovės įsigytoms arba įsteigtoms specialios paskirties bendrovėms) tikroji vertė nustatoma pagal nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą bei atitinkančio Bendrovės steigimo dokumentuose nustatytus kriterijus, pateiktus duomenis. Vertinimas atliekamas ne rečiau kaip du kartus per metus, jei nebuvo esminių ekonominių ar rinkos kainų pasikeitimų, reikalaujančių naujo vertinimo. Jei atliekamas turto, priklausančio specialios paskirties bendrovėms, vertinimas, kartu atliekamas ir tų bendrovių nuosavybės vertybinių popierių vertinimas.

## **2.17. Akcinis kapitalas ir akcijų vertė**

Akcinis kapitalas finansinės būklės ataskaitoje nurodomas pasirašytąja verte ir yra apskaitomas eurais.

Akcijos vertė apskaičiuojama Bendrovės GAV apskaičiavimo dieną padalijant iš apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus.

Kaip aprašyta apskaitos politikos 2.2. punkte, Bendrovės nuosavas kapitalas gali skirtis nuo Bendrovės GAV, todėl akcijos kaina, apskaičiuota Bendrovės GAV padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus, gali skirtis nuo akcijos kainos, apskaičiuotos Bendrovės nuosavą kapitalą padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus.

## **2.18. Investicijų portfelio struktūra**

Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Bendrovės investicijų portfelį pagal Bendrovės patvirtintus įstatus, pagal kuriuos:

- Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į pajamas generuojančius prekybinės paskirties nekilnojamojo turto objektus suma sudaro ne mažiau kaip 80 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į kitos paskirties nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.

- Bendra investicijų į ne ilgesnes kaip 3 metų trukmės likvidžias, investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių obligacijas, pinigų rinkos priemonės bei banko terminuotuosius indėlius suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į vieną nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir (ar) įrenginius suma negali viršyti 40 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Ne mažiau kaip 50 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės investuojama į nuomos mokesčio pajamas Eurais uždirbančius objektus.

Bendrovės investicinio portfelio struktūra aprašyta aukščiau bus pasiekta per ketverius metus nuo priežiūros institucijos leidimo patvirtinti Bendrovės įstatus.

## 2.19. Reikšmingi apskaitiniai įvertinimai ir sprendimai

Rengiant finansines ataskaitas pagal TFAS, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Būsiami įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

### Turto įsigijimai

Grupė įsigyja dukterines įmones, kurioms priklauso nekilnojamasis turtas. Įsigijimo metu Grupė vertina, ar kiekvienas sandoris savo esme yra verslo ar turto įsigijimas. Atitinkamai Grupė vertina, ar įsigijimą sudaro tik įsigytas turtas, ar verslo darinys kaip visuma, kai įsigyjama integruota įmonės veikla ir turtas, įskaitant nekilnojamąjį turtą. Konkrečiau kalbant, atsižvelgiama į tai, koku mastu įsigyjami įmonės esminiai procesai ir ypač į dukterinės įmonės teikiamas paslaugas (pvz., techninė priežiūra, valymas, apsauga ir kt.).

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

- „NY Park“ Sp. z o.o. kuri steigimo metu nevykdė jokios veiklos.
- UAB „Tewox Operations“ kuri steigimo metu nevykdė jokios veiklos.

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

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

Bendrovė investuoja į NT objektus per įsigytas dukterines įmones.

Skirtumas tarp įsigytų dukterinių įmonių grynojo turto tikrąja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės sąnaudomis, apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.22 pastabą).

### Investicinio turto tikrosios vertės nustatymas

Grupė turi investicinio turto, kuris yra vertinamas tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, remiantis nepriklausomo turto vertintojo parengtomis vertinimo ataskaitomis. Investicinio turto tikrosios vertės nustatymui yra remiamasi atitinkamomis prielaidomis. Daugiau informacijos apie naudojamas prielaidas pateikiama 3.3 pastaboje.

## 2.20. Naujų ir peržiūrėtų TFAS apskaitos standartų taikymas

a) Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai, taikytini ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d. Grupė įvertino, kad nėra jokių standartų pakeitimų ar interpretacijų, įsigaliojusių 2025 m., kurie turėtų reikšmingą įtaką Grupės finansinėms ataskaitoms. Grupė nustatė, kad 21-ojo TAS pakeitimai neturi poveikio finansinėms ataskaitoms, kadangi Grupė nevykdo sandorių valiuta, kuri nėra keičiama.

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

**Finansinių priemonių klasifikavimo ir vertinimo pakeitimai – 9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pakeitimai (paskelbti 2024 m. gegužės 30 d. ir taikytini metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau).**

2024 m. gegužės 30 d. TASV (angl. IASB) paskelbė 9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pakeitimus, kuriais siekiama:

(a) patikslinti tam tikro finansinio turto ir įsipareigojimų pripažinimo ir pripažinimo nutraukimo datas, įskaitant naują išimtį, taikytiną tam tikriems finansiniams įsipareigojimams, apmokamiems per elektroninių mokėjimų sistemą;

(b) patikslinti ir pateikti papildomas gaires, kaip vertinti, ar finansinis turtas atitinka vien tik pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimų (SPPI) kriterijų;

(c) atskleisti naują informaciją apie tam tikras finansines priemones, kurių sutartinės sąlygos gali keisti pinigų srautus (pavyzdžiui, priemonės su savybėmis, susietomis su aplinkosaugos, socialinių ir valdysenos (ESG) tikslų pasiekimu); ir

(d) atnaujinti atskleidžiamą informaciją apie nuosavybės priemones, klasifikuojamas ir vertinamas tikrąja verte, kai tikrosios vertės pokyčiai pripažįstami kitų bendrųjų pajamų sudėtyje.

Šiuo metu Grupė vertina šių pakeitimų poveikį jos finansinėms ataskaitoms.

Remiantis Grupės vertinimu, nėra kitų standartų pakeitimų ar aiškinimų, kuriuos Grupė privalėtų taikyti nuo 2026 m. sausio 1 d., ir kurie turėtų reikšmingą poveikį finansinėms ataskaitoms, taip pat Grupė nėra pradėjusi taikyti tokių standartų pakeitimų ar aiškinimų iki jų įsigaliojimo datos.

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

#### **18-asis TFAS „Finansinių ataskaitų pateikimas ir atskleidimas“ (paskelbtas 2024 m. balandžio 9 d. ir taikomas metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027 m. sausio 1 d. arba vėliau).**

2024 m. balandį TASV paskelbė naują 18-ąjį TFAS, reglamentuojantį finansinių ataskaitų pateikimą ir informacijos atskleidimą, kuris daugiausia orientuotas į pelno (nuostolių) ataskaitos patikslinimus. Pagrindinės 18-ojo TFAS įvestos naujos koncepcijos yra susijusios su:

Pelno (nuostolių) ataskaitos struktūra;

Privalomais atskleidimais finansinėse ataskaitose, susijusiais su tam tikrais pelno (nuostolių) rodikliais, pateikiamais kitose ataskaitose nei įmonės finansinėse ataskaitose (t. y. vadovybės nustatyti veiklos vertinimo rodikliai); ir

Aiškesniais grupavimo ir išskaidymo principais, taikomais tiek pagrindinėms finansinėms ataskaitoms, tiek aiškinamojo rašto pastaboms apskritai.

18-asis TFAS pakeis 1-ąjį TAS; dauguma 1-ajame TAS nustatytų principų išlieka, su nedideliais pakeitimais. 18-asis TFAS neturės įtakos finansinių ataskaitų straipsnių vertinimui ar pripažinimui, tačiau gali pakeisti tai, ką įmonė pateikia kaip „veiklos pelną arba nuostolius“. 18-asis TFAS taikomas ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027 m. sausio 1 d. arba vėliau, įskaitant ankstesnio laikotarpio palyginamąją informaciją.

Šiuo metu Grupė vertina šių pakeitimų poveikį jos finansinėms ataskaitoms.

Remiantis Grupės vertinimu, nėra kitų standartų pakeitimų ar aiškinimų, kurie dar nėra patvirtinti Europos Sąjungoje ir kurie turėtų reikšmingą poveikį finansinėms ataskaitoms, taip pat Bendrovė nėra pradėjusi taikyti tokių standartų iki jų įsigaliojimo datos.

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

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

### 3. Pastabos

#### 3.1. Verslo jungimai

##### Įmonių įsigijimai ir įsteigimai per 2025 m.

2025 m. rugsėjo 30 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo „NY Park“ Sp. z o.o.

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

Įsigytos įmonės grynojo turto tikroji vertė įsigijimo dienai pateikta lentelėje žemiau:

	„NY Park“ Sp. z o.o.	Iš viso
Kitas trumpalaikis turtas	46	46
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	898	898
<b>Viso turto:</b>	<b>944</b>	<b>944</b>
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-
<b>Viso įsipareigojimų:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Grynasis turtas:</b>	<b>944</b>	<b>944</b>
Įsigijimo kaina	3 524	3 524

Skirtumas tarp įsigytos dukterinės įmonės grynojo turto tikrosios vertės ir įsigijimo kainos buvo pripažintas Grupės sąnaudomis apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinė įmonė neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.22. pastabą).

##### Įmonių įsigijimai ir įsteigimai per 2024 m.

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

#### 3.2. Naudojimo teise valdomas turtas

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė, kaip nuomininkė, yra sudariusi ilgalaikes nuomos sutartis dėl žemės sklypų, naudojamų nekilnojamojo turto objektų statybai ir plėtrai. Grupės sudarytų nuomos sutarčių terminai yra nuo 67 iki 88 metų.

Informacija apie Grupės naudojimo teise valdomą turtą pateikta žemiau:

	Naudojimo teise valdomas turtas
<b>2023 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>2 300 025</b>
Įsigijimai	333 095
Nuomos sutarčių pasikeitimai	(27 141)
Nusidėvėjimas	(31 943)
Valiutų kurso skirtumai	36 487
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>2 610 523</b>
Įsigijimai	21 442
Nuomos sutarčių pasikeitimai	392 441
Nusidėvėjimas	(47 988)
Valiutų kurso skirtumai	28 035
<b>2025 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>3 004 453</b>

Grupės konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai (žr. 3.12. pastabą), o Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas bei su nuomos įsipareigojimais susijusios palūkanų sąnaudos (žr. 3.22. ir 3.23. pastabą).

Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose sąnaudose (žr. 3.22. pastabą). Pokytis dėl valiutos kurso skirtumo pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose bendrose pajamose.

2025 m. Grupė atliko 226 264 Eur nuomos mokėjimų (2024 m. – 175 732 Eur). 2025 m. Grupė įsigijo 21 442 Eur (2024 m. – 333 095 Eur) naudojimo teise valdomo turto (žr. 3.12. pastabą).

### 3.3. Investicinis turtas

	Investicinis turtas
<b>Tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>127 607 886</b>
Įsigytas investicinis turtas	25 300 172
Tikrosios vertės pokytis	4 006 710
Valiutos kurso įtaka	1 462 222
<b>Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>158 376 990</b>
Įsigytas investicinis turtas	18 190 760
Tikrosios vertės pokytis	3 702 864
Valiutos kurso įtaka	1 008 364
<b>Tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>181 278 978</b>

Informacija apie investicinio turto rezultatus pateikiama toliau:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Nuomos pajamos iš investicinio turto	12 543 196	10 856 130
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), iš kurių gaunamos nuomos pajamos (įskaičiuotos į pardavimo savikainą)	(2 074 326)	(1 778 108)
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), kurios negeneravo nuomos pajamų (įtrauktos į pardavimo savikainą)	(4 255 283)	(3 331 503)
<b>Pelnas iš investicinio turto, apskaitomo tikrąja verte</b>	<b>6 213 587</b>	<b>5 746 519</b>

Kadangi pagrindinė Grupės veikla yra gauti pajamas iš investicinio turto, visos Grupės nuomos pajamos yra nuomos pajamos iš investicinio turto, o visos tiesioginės išlaidos yra susijusios su investiciniu turto.

Gautinos minimalios nuomos įmokos pagal sudarytas nuomos sutartis pateikiamos lentelėje žemiau:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	13 990 346	10 388 537
Tarp 1 – 2 metų	11 748 793	9 655 335
Tarp 2 – 3 metų	9 772 459	7 260 121
Tarp 3 – 4 metų	8 143 132	6 449 447
Tarp 4 – 5 metų	6 824 319	5 618 336
Po 5 metų	24 793 249	13 435 568
	<b>75 272 298</b>	<b>52 807 344</b>

Dalis nuomos sutarčių yra neterminuotos. Minimalios nuomos pajamos pagal šias sutartis buvo apskaičiuotos, atsižvelgiant į nuomininkams taikomą minimalų įspėjimo dėl sutarties nutraukimo laikotarpį.

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

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Taikyta diskonto norma (%)	6,49 - 10,09	6,80 – 9,95
Taikyta kapitalizacijos norma (%)	6,0 – 8,50	6,0 – 8,5
Vertės pokytis padidinus diskonto normą 1,0%	(11 196 000)	(8 730 000)
Vertės pokytis sumažinus diskonto normą 1,0%	12 263 000	9 510 000
Vertės pokytis padidinus kapitalizacijos normą 0,5%	(6 931 000)	(4 860 000)
Vertės pokytis sumažinus kapitalizacijos normą 0,5%	7 977 000	5 570 000

Grupės investicinio turto portfelį sudaro žemės sklypai ir nebaigta statyba, kurie priskiriami 2-ajam tikrosios vertės hierarchijos lygiui. Šio turto tikroji vertė nustatoma taikant lyginamąjį metodą. Šis metodas grindžiamas tiesiogiai stebimais rinkos duomenimis, pavyzdžiui, panašaus turto toje pačioje ar palyginamose vietose naujausių sandorių kainomis. Šis turtas priskiriamas 2-ajam lygiui,

nes jo vertinimas pirmiausia grindžiamas faktiniais rinkos duomenimis ir palyginamaisiais įrodymais, pakoreguotais pagal konkrečias atitinkamų sklypų charakteristikas, o ne nestebimomis ilgalaikėmis pinigų srautų prognozėmis.

Grupė neturi jokių apribojimų dėl investicinio turto realizavimo ir jokių sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti ar plėtoti investicinį turtą arba remontuoti, prižiūrėti ir tobulinti. Per 2025 m. Grupė įsigijo investicinio turto, kurio bendra įsigijimo vertė sudarė apie 5,9 mln. Eur:

- Komercinį pastatą adresu Klaipėdos g. 109, Panevėžys, Lietuva;
- Žemės sklypą adresu Šv. Kristoforo g. 5, Dituvos k., Lietuva;
- Žemės sklypą adresu Naujoji g. 7C, 7D, Alytus, Lietuva.

2025 m. Grupė užbaigė investicinio turto statybą, kurios bendra savikaina sudarė apie 6,5 mln. Eur:

- Komercinį pastatą adresu Kupiškio g. 50, 52, Utena, Lietuva.

Sumokėtų avansų už investicinį turtą tikroji vertė lygi 2025 m. gruodžio 31 d. balansinei vertei 1 143 579 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 1 098 429 Eur) ir buvo lygi pirkimo kainai. Kadangi kintamųjų nebuvo, sumokėtiems avansams jautrumo analizė nebuvo parengta. Šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymo dieną investicinio turto nuosavybė dar nebuvo perėjusi Grupei. 2025 m. gruodžio 31 d. Grupės vykdomi materialaus turto statybos darbai, priskirti investiciniam turtui, yra lygūs 5 711 160 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 1 155 245 Eur).

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

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

Lentelėje žemiau pateikiamas investicinio turto tikrosios vertės priskyrimas 2025 m. gruodžio 31 d. pagal tikrosios vertės hierarchiją ir geografines sritis:

	1 Lygis	2 Lygis	3 Lygis	Tikroji vertė
Lietuva	-	6 692 862	76 555 446	83 248 308
Lenkija	-	57 547	97 973 123	98 030 670
	-	<b>6 750 409</b>	<b>174 528 569</b>	<b>181 278 978</b>

Lentelėje žemiau pateikiamas investicinio turto tikrosios vertės priskyrimas 2024 m. gruodžio 31 d. pagal tikrosios vertės hierarchiją ir geografines sritis:

	1 Lygis	2 Lygis	3 Lygis	Tikroji vertė
Lietuva	-	15 829 592	47 855 098	63 684 690
Lenkija	-	-	94 692 300	94 692 300
	-	<b>15 829 592</b>	<b>142 547 398</b>	<b>158 376 990</b>

### 3.4. Kitas ilgalaikis turtas

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigai ilgalaikėse deponuotose sąskaitose	700 000	470 000
Pinigai apribotose banko sąskaitose	466 016	1 474 708
Garantijos	50 000	-
<b>Iš viso</b>	<b>1 216 016</b>	<b>1 944 708</b>

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė yra įkeitusi 700 000 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 470 000 Eur) kaip ilgalaikį užstatą bankui, užtikrinant paskolos sutarčių reikalavimų vykdymą. Bankas įsipareigoja Grupei gražinti užstatą, kai tik bus įvykdytos visos paskolos sutartyje numatytos sąlygos.

Pinigai riboto naudojimo banko sąskaitose yra susiję su iš nuomininkų gautais užstatais, rezervuotomis lėšomis kitai paskolos įmokai bei investicinio turto remonto darbams.

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo banko garantiją, reikalingą šilumos tiekimo tinklų rekonstrukcijos darbams pradėti ir vykdyti. Garantijos suma sudaro 50 000 Eur ir yra suteikta penkerių metų laikotarpiui.

### 3.5. Išvestinės finansinės priemonės

Apsikeitimo sandoris	Nominalas	Likutinė nominalo suma	Terminas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Kredito įstaiga 3	9 450 000	7 596 661	2025-01-25	-	15 241
Kredito įstaiga 1	4 823 000	4 645 174	2028-07-28	-	204 644
Kredito įstaiga 1	1 505 000	1 459 672	2028-07-28	-	63 859
Kredito įstaiga 1	5 250 000	5 056 431	2028-07-28	-	222 762
Kredito įstaiga 1	3 024 000	2 912 504	2028-07-28	-	128 311
Kredito įstaiga 1	4 298 000	4 168 553	2028-07-28	-	182 368
Kredito įstaiga 2	1 932 504	1 840 272	2029-11-29	(52 493)	(68 099)
Kredito įstaiga 2	1 751 620	1 713 910	2029-11-29	(60 713)	(36 196)
Kredito įstaiga 2	1 381 250	1 336 301	2026-12-26	-	(37 995)
Kredito įstaiga 3	6 000 000	5 844 510	2027-09-27	(62 285)	(96 863)
Kredito įstaiga 2	3 350 966	3 278 813	2029-11-29	(598)	-
Kredito įstaiga 2	4 024 246	3 937 603	2029-11-29	(718)	-
Kredito įstaiga 2	3 603 260	3 525 680	2029-11-29	(644)	-
Kredito įstaiga 2	3 367 000	3 318 898	2030-03-30	3 099	-
<b>Iš viso</b>				<b>(174 352)</b>	<b>578 032</b>

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi kintamų palūkanų normų apsidraudimo sandorių 24 020 596 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 40 694 500 Eur) sumai su bankais, siekiant apsidrausti dėl Banko paskolos (13), Banko paskolos (14), Banko paskolos (15), Banko paskolos (16), Banko paskolos (17), Banko paskolos (18), Banko paskolos (20) palūkanų normų svyravimų. Apsikeitimo sandorių palūkanų norma svyruoja nuo 2,35 iki 3,33 proc.

Pagal apsidraudimo sandorį, Grupė bankui moka fiksuotąsias palūkanas. Tuo tarpu, priklausomai nuo kintamosios palūkanų normos rinkoje, Grupė moka palūkanas bankui, jeigu rinkos palūkanų norma yra neigiama, arba bankas moka jas Grupei, jeigu rinkos palūkanų norma yra teigiama.

Lentelėje žemiau pateikiamas išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokytis per 2025 m. bei jos likutis 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Tikrosios vertės pasikeitimas	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos (gautos) palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Palūkanų apsidraudimo sandoris	578 032	(757 871)	(1 099 946)	1 101 324	4 109	(174 352)
<b>Iš viso</b>	<b>578 032</b>	<b>(757 871)</b>	<b>(1 099 946)</b>	<b>1 101 324</b>	<b>4 109</b>	<b>(174 352)</b>

Lentelėje žemiau pateikiamas išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokytis per 2024 m. bei jos likutis 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Tikrosios vertės pasikeitimas	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos (gautos) palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Palūkanų apsidraudimo sandoris	1 261 796	(671 254)	361 534	(393 468)	19 424	578 032
<b>Iš viso</b>	<b>1 261 796</b>	<b>(671 254)</b>	<b>361 534</b>	<b>(393 468)</b>	<b>19 424</b>	<b>578 032</b>

Išvestinės finansinės priemonės vertinamos tikrąja verte kiekvieną ataskaitinę datą. Tikrosios vertės pokyčiai pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Išvestinės finansinės priemonės pagal tikrosios vertės hierarchiją priskiriamos 3 lygiui. Ataskaitiniu laikotarpiu perklasifikavimų tarp tikrosios vertės hierarchijos lygių nebuvo.

Išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės nustatomos remiantis iš bankų gauta tikrųjų verčių informacija. Bankai apskaičiuoja tikrąsias vertes taikydami pirkimo / pardavimo kainas (*bid / ask*), neįtraukdami maržų, kurios nustatomos remiantis šiuo metu prieinamais rinkos kursais.

### 3.6. Kitas trumpalaikis turtas

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Avansinis pelno mokestis	283 893	341 232
Garantijos	150 000	-
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	42 925	26 773
Pinigai apribotose bankų sąskaitose	28 542	38 430
Depozitai	18 631	19 084
Išankstiniai apmokėjimai tiekėjams	2 306	7 267
Kitas trumpalaikis turtas	751	-
<b>Iš viso</b>	<b>527 048</b>	<b>432 786</b>

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi finansinio užtikrinimo sutartį su draudimo bendrove, reikalingą žiedinės sankryžos projektavimo ir įgyvendinimo darbams. Užtikrinimo suma 150 000 Eur ir galioja iki 2026 m. balandžio mėn.

### 3.7. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Sutarčių turtas	440 674	462 762
Prekybos gautinos sumos (3.8 pastaba)	283 780	235 833
Gauti depozitai už nuomojamas patalpas (3.13 pastaba)	(357 883)	(372 168)
	<b>366 571</b>	<b>326 427</b>

2025 m. gruodžio 31 d. buvo sukaupta 440 674 Eur (2024 m. – 462 762 Eur) nuomos pajamų, kurioms dar nebuvo išrašytos sąskaitos-faktūros. Sutarčių turtui tikėtinas kredito nuostolis laikomas nereikšmingu, todėl pripažintas nebuvo.

Prekybos gautinos sumos yra susijusios su patalpų nuomos pajamomis. Detalesnė informacija pateikta atitinkamose pastabose.

### 3.8. Prekybos gautinos sumos

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos	284 119	339 589
Tikėtinas kredito nuostolis	(339)	(103 756)
<b>Iš viso</b>	<b>283 780</b>	<b>235 833</b>

Iš pirkėjų gautinas sumas sudaro iš klientų gautinos sumos už nuomą ir komunalines paslaugas pagal išrašytas sąskaitas faktūras.

Gautinų sumų tikėtinų kredito nuostolių pokyčiai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Tikėtinas kredito nuostolis
<b>Likutinė vertė 2024 m. sausio 1 d.</b>	<b>(97 835)</b>
Pripažintas tikėtinas kredito nuostolis	(5 921)
Nurašytas tikėtinas kredito nuostolis	-
<b>Likutinė vertė 2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>(103 756)</b>
Pripažintas tikėtinas kredito nuostolis	-
Nurašytas tikėtinas kredito nuostolis	103 417
<b>Likutinė vertė 2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>(339)</b>

### Pirkėjų skolų senėjimo analizė

	Iš viso	Nepradelsta	1 – 30 dienų	31 – 90 dienų	91 – 180 dienų	Daugiau nei 181 diena	Tikėtinas kredito nuostolis
2024 m. gruodžio 31 d.	235 833	131 485	78 242	982	737	128 143	(103 756)
2025 m. gruodžio 31 d.	283 780	122 024	94 012	13 451	13 180	41 452	(339)

### Grupė nuomotoja

Grupė yra sudariusi investicinio turto nuomos sutartis. Komercinio nekilnojamojo turto nuomos sutartys paprastai yra nuo 1 iki 15 metų trukmės ir apima sąlygas, leidžiančias periodiškai padidinti nuomos mokestį pagal vyraujančias rinkos sąlygas. Kai kuriose nuomos sutartyse yra galimybė nutraukti sutartį nepasibaigus nuomos terminui.

Pajamos pagal nuomos sutartis yra pripažįstamos nuomos pajamomis tiesiogiai per visą laikotarpį ir apskaitomos pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

### 3.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitose	5 641 308	2 752 439
Indėliai iki pareikalavimo	1 040 721	435 597
Pinigai ilgalaikių indėlių sąskaitose (3.4 pastaba)	(700 000)	(470 000)
<b>Iš viso</b>	<b>5 982 029</b>	<b>2 718 036</b>

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

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

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus, todėl dėl nereikšmingumo tikėtini kredito nuostoliai nebuvo pripažinti. Banko reitingai pateikti žemiau:

	Moody's	Standard & Poor's
AB Swedbank	AA2	AA-
SEB bankas, AB	AA3	AA-
Luminor Bank AS	A2	-
mBANK SA	A2	A-
Pekao	A2	A-

### Grynosios skolos suderinimas

	Finansinės skolos	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	Iš viso
<b>2024 m. sausio 1 d. grynoji skola</b>	<b>(88 918 155)</b>	<b>3 338 331</b>	<b>(85 579 824)</b>
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(13 088 549)	(13 088 549)
Išmokėti dividendai	-	(400 000)	(400 000)
Gautos paskolos	(46 875 587)	46 875 587	-
Paskolų grąžinimai	37 279 133	(37 279 133)	-
Sumokėtos palūkanos	8 194 631	(7 801 163)	393 468
Išleistos obligacijos	(33 754 919)	33 754 919	-
Pervedimai iš (i) deponuotą banko sąskaitą	-	(1 570 708)	(1 570 708)
Išleistų obligacijų išpirkimas	26 652 989	(22 377 635)	4 275 354
Priskaičiuotos palūkanos	(7 301 141)	-	(7 301 141)
Akcijų išleidimas	-	1 326 980	1 326 980
Valiutos kurso įtaka	(71 562)	(60 593)	(132 155)
<b>2024 m. gruodžio 31 d. grynoji skola</b>	<b>(104 794 611)</b>	<b>2 718 036</b>	<b>(102 076 575)</b>
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(12 711 222)	(12 711 222)
Dukterinės įmonės įsigijimas	-	(2 626)	(2 626)
Išmokėti dividendai	-	(1 274 534)	(1 274 534)
Gautos paskolos	(61 867 211)	61 867 211	-
Paskolų grąžinimai	40 762 364	(40 762 364)	-
Sumokėtos palūkanos	8 720 240	(8 720 240)	-
Išleistos obligacijos	(11 585 173)	7 531 540	(4 053 633)
Pervedimai iš (i) deponuotą banko sąskaitą	-	578 692	578 692
Išleistų obligacijų išpirkimas	7 709 156	(3 655 523)	4 053 633
Priskaičiuotos palūkanos	(8 158 664)	-	(8 158 664)
Valiutos kurso įtaka	(407 294)	413 059	5 765
<b>2025 m. gruodžio 31 d. grynoji skola</b>	<b>(129 621 193)</b>	<b>5 982 029</b>	<b>(123 639 164)</b>

### 3.10. Nuosavas kapitalas

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Apmokėtas įstatinis kapitalas	41 863 344	41 863 344
Akcijų priedai	636	636
<b>Iš viso</b>	<b>41 863 980</b>	<b>41 863 980</b>

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas yra lygus 41 863 344 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 41 863 344 Eur) ir jį sudarė 41 863 344 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė lygi 1 eurui. 2024 metais įstatinis kapitalas padidintas išleidžiant 3 826 980 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų. 2025 m. gruodžio 31 dienai Bendrovės akcijų priedai sudarė 636 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur).

Lentelėje žemiau pateikiamos Bendrovės išleistų akcijų vertės 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d.:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>Laikotarpio pradžioje</b>	<b>41 863 980</b>	<b>38 037 000</b>
Išleistos akcijos	-	3 826 980
<b>Laikotarpio pabaigoje</b>	<b>41 863 980</b>	<b>41 863 980</b>

### Privalomasis rezervas

Lietuvos Respublikos įstatymai reikalauja suformuoti privalomąjį rezervą. Į jį Bendrovė kasmet turėtų pervesti 5% paskirstytino pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos Respublikoje finansinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, tol, kol tas rezervas ir akcijų priedai pasieks 10% įstatinio kapitalo sumos. Bendrovės privalomasis rezervas 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė 167 220 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 0 Eur).

### Grynujų aktyvų vertė (GAV)

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	51 837 002	50 953 880
Grynojo turto sumažėjimas	(6 157 545)	(7 505 600)
<b>Grynujų aktyvų vertė (GAV)</b>	<b>45 679 457</b>	<b>43 448 280</b>
Apmokėtas įstatinis kapitalas	41 863 344	41 863 344
Akcijos vertė, Eur	1,0912	1,0379

TFAS reikalauja paruošti konsoliduotąsias Bendrovės finansines ataskaitas, kuriose pateikiamas konsoliduotas Bendrovės ir Grupės įmonių nuosavas kapitalas. Tuo tarpu, pagal Valdymo įmonės patvirtintą GAV apskaičiavimo tvarką, Bendrovės GAV apskaičiuojama nuo Bendrovės nekonsoliduoto grynojo turto vertinamo tikrąja verte. Todėl 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV. Skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir GAV daugiausia atsiranda dėl skirtingų vertinimo ir apskaitos metodų, taikomų pagal GAV skaičiavimo metodiką ir TFAS. GAV tikslais investicijos į nuosavybės instrumentus vertinamos tikrąja verte, remiantis naujausiu nepriklausomu vertinimu, o konsoliduotose finansinėse ataskaitose dukterinės įmonės įtraukiamos remiantis jų TFAS grynuoju turto. Be to, paskoloms ir obligacijoms pagal GAV skaičiavimo taisyklės ir TFAS taikomi skirtingi vertės sumažėjimo vertinimo metodai. Taip pat investicijos, įsigytos kaip turto sandoriai, GAV tikslais ir pagal TFAS konsolidavimo principus pripažįstamos skirtingai, kai dukterinės įmonės turtas ir įsipareigojimai pripažįstami tikrąja verte, nepripažįstant atidėtojo pelno mokesčio turto ar įsipareigojimų.

### 3.11. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos

Ilgalaikių paskolų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaiškės paskolos	Terminas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (5)	2027-01-27	-	9 431 042
Banko paskola (8)	2028-08-28	-	4 022 186
Banko paskola (9)	2028-08-28	-	5 716 646
Banko paskola (10)	2028-08-28	-	6 414 898
Banko paskola (11)	2028-08-28	-	2 001 759
Banko paskola (12)	2028-08-28	-	6 982 860
Banko paskola (13)	2029-07-29	9 440 731	9 654 164
Banko paskola (14)	2029-12-29	6 365 233	6 017 600
Banko paskola (15)	2029-12-29	7 644 141	7 226 943
Banko paskola (16)	2029-12-29	6 844 469	6 471 114
Banko paskola (17)	2029-12-29	3 671 305	3 471 029
Banko paskola (18)	2029-12-29	3 327 238	3 145 429
Banko paskola (20)	2030-05-30	6 445 400	-
Banko paskola (21)	2030-08-30	6 090 360	-
Banko paskola (22)	2030-09-30	12 574 689	-
Banko paskola (23)	2030-09-30	5 516 810	-
Banko paskola (24)	2030-09-30	6 174 975	-
Banko paskola (25)	2030-09-30	7 245 161	-
Banko paskola (26)	2030-09-30	2 758 940	-
Banko paskola (27)	2030-09-30	7 823 062	-
Išleistos obligacijos (4)	2026-10-26	-	23 648 330
<b>Iš viso</b>		<b>91 922 514</b>	<b>94 204 000</b>

Trumpalaikių paskolų ir išleistų obligacijų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaiškės paskolos einamųjų metų dalis	Terminas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (5)	2027-01-27	-	545 240
Banko paskola (8)	2028-08-28	-	111 940
Banko paskola (9)	2028-08-28	-	159 150
Banko paskola (10)	2028-08-28	-	178 570
Banko paskola (11)	2028-08-28	-	55 729
Banko paskola (12)	2028-08-28	-	194 396
Banko paskola (13)	2029-07-29	208 510	194 509
Banko paskola (14)	2029-12-29	192 400	192 400
Banko paskola (15)	2029-12-29	231 057	231 057
Banko paskola (16)	2029-12-29	206 886	206 886
Banko paskola (17)	2029-12-29	110 971	110 971
Banko paskola (18)	2029-12-29	100 571	100 571
Banko paskola (20)	2030-05-30	192 400	-
Banko paskola (21)	2030-08-30	51 905	-
Banko paskola (22)	2030-09-30	238 839	-
Banko paskola (23)	2030-09-30	104 785	-
Banko paskola (24)	2030-09-30	117 285	-
Banko paskola (25)	2030-09-30	137 612	-
Banko paskola (26)	2030-09-30	52 402	-
Banko paskola (27)	2030-09-30	148 588	-
<b>Trumpalaikės Išleistos obligacijos</b>			
Išleistos obligacijos (3)	2025-02-25	-	8 309 192
Išleistos obligacijos (4)	2026-10-26	35 604 468	-
<b>Iš viso</b>		<b>37 698 679</b>	<b>10 590 611</b>

Banko paskolų palūkanų norma susideda iš kintamosios dalies – EURIBOR, ir fiksuotos dalies – banko maržos, kuri svyruoja nuo 1,95 iki 2,8 proc. Ilgalaiškėms paskoloms ir išleistoms obligacijoms taikoma fiksuota palūkanų norma nuo 4,66 iki 8,5 proc.

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

Paskolos sutartis	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (5)	-	23 000 000
Banko paskola (8)	-	8 300 000
Banko paskola (9)	-	11 340 000
Banko paskola (10)	-	13 280 000
Banko paskola (11)	-	4 400 000
Banko paskola (12)	-	14 850 000
Banko paskola (13)	10 950 000	10 790 000
Banko paskola (14)	13 160 000	12 910 000
Banko paskola (15)	12 630 000	12 160 000
Banko paskola (16)	6 260 000	6 190 000
Banko paskola (17)	6 000 000	5 670 000
Banko paskola (18)	17 086 000	17 060 000
Banko paskola (20)	9 704 000	-
Banko paskola (21)	12 900 000	-
Banko paskola (22)	23 508 000	-
Banko paskola (23)	10 339 000	-
Banko paskola (24)	11 940 000	-
Banko paskola (25)	13 511 000	-
Banko paskola (26)	5 848 000	-
Banko paskola (27)	15 669 000	-
<b>Iš viso</b>	<b>169 505 000</b>	<b>139 950 000</b>

Įkeistas investicinis turtas atskleistas 3.3 pastaboje.

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

Lentelėje žemiau pateikiamas paskolų ir obligacijų judėjimas per 2025 m. bei jų likutis 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>							
Išleistos obligacijos (3)	7 738 088	-	(7 709 156)	55 347	(84 279)	-	-
Išleistos obligacijos (4)	24 219 434	11 585 173	-	3 019 382	(3 219 521)	-	35 604 468
Trumpalaikė paskola (5)	-	2 000 000	(2 000 000)	65 444	(65 444)	-	-
Trumpalaikė paskola (6)	-	1 500 000	(1 500 000)	36 417	(36 417)	-	-
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>							
Banko paskola (5)	9 976 282	-	(10 019 932)	419 617	(419 617)	43 650	-
Banko paskola (8)	4 134 126	-	(4 173 222)	191 294	(191 294)	39 096	-
Banko paskola (9)	5 875 796	-	(5 931 385)	271 886	(271 886)	55 589	-
Banko paskola (10)	6 593 468	-	(6 655 903)	305 097	(305 097)	62 435	-
Banko paskola (11)	2 057 488	-	(2 076 951)	95 205	(95 205)	19 463	-
Banko paskola (12)	7 177 256	-	(7 245 178)	332 109	(332 109)	67 922	-
Banko paskola (13)	6 210 000	524 000	(176 367)	283 970	(283 970)	-	6 557 633
Banko paskola (14)	7 458 000	629 000	(211 802)	341 362	(341 362)	-	7 875 198
Banko paskola (15)	6 678 000	563 000	(189 645)	305 652	(305 652)	-	7 051 355
Banko paskola (16)	3 582 000	302 000	(101 724)	163 949	(163 949)	-	3 782 276
Banko paskola (17)	3 246 000	274 000	(92 191)	148 583	(148 583)	-	3 427 809
Banko paskola (18)	9 848 673	-	(194 616)	515 224	(515 224)	(4 817)	9 649 240
Banko paskola (20)	-	6 734 000	(96 200)	229 169	(229 169)	-	6 637 800
Banko paskola (21)	-	6 142 265	-	43 277	(43 277)	-	6 142 265
Banko paskola (22)	-	12 904 879	(29 051)	70 108	(169 438)	37 030	12 813 528

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Banko paskola (23)	-	5 661 673	(12 745)	30 758	(74 336)	16 245	5 621 595
Banko paskola (24)	-	6 337 120	(14 266)	34 427	(83 205)	18 184	6 292 260
Banko paskola (25)	-	7 435 407	(16 738)	40 394	(97 625)	21 335	7 382 773
Banko paskola (26)	-	2 831 385	(6 374)	15 053	(36 846)	8 125	2 811 343
Banko paskola (27)	-	8 028 482	(18 074)	43 616	(105 412)	23 038	7 971 650
<b>Viso įsipareigojimų</b>	<b>104 794 611</b>	<b>73 452 384</b>	<b>(48 471 520)</b>	<b>7 057 340</b>	<b>(7 618 916)</b>	<b>407 294</b>	<b>129 621 193</b>

2025 m. sausio 19 d., vadovaujantis emisijos sąlygomis, Grupė išpirko 7,4 mln. Eur nominaliosios vertės obligacijas, išleistas 2024 m. Iš šios sumos 3,5 mln. Eur buvo išmokėta investuotojams, o 3,9 mln. eurų investuotojų buvo perkelta (reinvestuota) į trečiąją obligacijų emisijos dalį 2025 m. sausio mėn.

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

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

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>							
Išleistos obligacijos (1)	15 735 208	-	(15 014 304)	1 024 188	(1 745 092)	-	-
Išleistos obligacijos (2)	9 229 925	-	(9 073 280)	165 265	(321 910)	-	-
Išleistos obligacijos (3)	-	10 106 589	(2 565 405)	673 422	(476 518)	-	7 738 088
Trumpalaikė paskola (1)	5 791 500	-	(5 500 000)	626 453	(917 953)	-	-
Trumpalaikė paskola (2)	-	600 000	(600 000)	8 017	(8 017)	-	-
Trumpalaikė paskola (3)	-	4 000 000	(4 000 000)	129 556	(129 556)	-	-
Trumpalaikė paskola (4)	-	1 000 000	(1 000 000)	31 778	(31 778)	-	-
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>							
Banko paskola (1)	4 843 843	-	(4 843 843)	274 664	(274 664)	-	-
Banko paskola (2)	2 997 500	-	(2 997 500)	169 818	(169 818)	-	-
Banko paskola (3)	1 362 500	-	(1 362 500)	85 491	(85 491)	-	-
Banko paskola (4)	1 410 540	-	(1 410 540)	78 518	(78 518)	-	-
Banko paskola (5)	10 511 185	-	(550 827)	643 480	(643 480)	15 924	9 976 282
Banko paskola (6)	5 884 593	-	(5 875 000)	396 505	(406 098)	-	-
Banko paskola (7)	4 007 098	-	(4 000 000)	265 991	(273 089)	-	-
Banko paskola (8)	4 343 111	-	(142 476)	282 000	(358 122)	9 613	4 134 126
Banko paskola (9)	6 172 819	-	(202 501)	400 807	(508 998)	13 669	5 875 796
Banko paskola (10)	6 926 774	-	(227 230)	449 770	(571 176)	15 330	6 593 468
Banko paskola (11)	2 161 495	-	(70 908)	140 348	(178 232)	4 785	2 057 488
Banko paskola (12)	7 540 064	-	(247 346)	489 589	(621 744)	16 693	7 177 256
Banko paskola (13)	-	6 210 000	-	8 662	(8 662)	-	6 210 000
Banko paskola (14)	-	7 458 000	-	11 051	(11 051)	-	7 458 000
Banko paskola (15)	-	6 678 000	-	9 648	(9 648)	-	6 678 000
Banko paskola (16)	-	3 582 000	-	5 354	(5 354)	-	3 582 000
Banko paskola (17)	-	3 246 000	-	4 883	(4 883)	-	3 246 000
Banko paskola (18)	-	9 905 846	(52 721)	263 999	(263 999)	(4 452)	9 848 673
Banko paskola (19)	-	4 195 741	(4 195 741)	90 780	(90 780)	-	-
Išleistos obligacijos (4)	-	23 648 330	-	571 104	-	-	24 219 434
<b>Viso įsipareigojimų</b>	<b>88 918 155</b>	<b>80 630 506</b>	<b>(63 932 122)</b>	<b>7 301 141</b>	<b>(8 194 631)</b>	<b>71 562</b>	<b>104 794 611</b>

2024 m. vasario 12 d. buvo patvirtintos sąlygos dėl Grupės 10 mln. Eur neviešos obligacijų emisijos platinimo (lentelėje obligacijos Nr. 3). Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2025 m. vasario 11 d. Palūkanos išmokamos kas pusmetį. Per 2024 m. Grupė išplatino 9,974 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

2024 m. rugpjūčio 13 d. buvo patvirtintas Grupės prospektas dėl 35 mln. Eur vertės viešų obligacijų platinimo (lentelėje obligacijos Nr. 4). Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2026 m. spalio 5 d. Palūkanos išmokamos kas pusmetį. Per 2024 m. Grupė išplatino 23,774 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

### Paskolų grąžinimo terminai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	37 698 679	10 590 611
Nuo 1 iki 5 metų	91 922 514	94 204 000
<b>Iš viso</b>	<b>129 621 193</b>	<b>104 794 611</b>

### 3.12. Nuomos įsipareigojimai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	2 893 478	2 674 875
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	207 576	1 502
<b>Iš viso</b>	<b>3 101 054</b>	<b>2 676 377</b>

Grupė savo veikloje naudoja nuomojamą nekilnojamojį turtą – žemę. Šie įsipareigojimai apskaityti dabartine likusių žemės nuomos mokėjimų verte, diskontuota palūkanų norma. Palūkanų norma, pritaikyta diskontuoti žemės nuomos mokėjimams pirmajai sutarčiai buvo 10,80 proc., antrajai 9,98 proc., trečiajai 8,85 proc.

Per 2025 m. Grupė nesudarė naujų žemės nuomos sutarčių.

Per 2024 m. Grupė sudarė vieną naują žemės nuomos sutartį 1 420 818 Eur sumai, kurios palūkanų norma pritaikyta diskontuoti žemės nuomos mokėjimams buvo 7,35 proc.

Palūkanų normos naudojamos diskontuoti nuomos mokėjimams atitinka palūkanų normas, naudojamas nekilnojamojo ir investicinio turto vertinimo ataskaitose, parengtose nepriklausomų turto vertintojų.

Lentelėje žemiau pateikiamas nuomos įsipareigojimų judėjimas per 2025 m. ir 2024 m.:

	Nuomos įsipareigojimai
<b>2024 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>2 334 435</b>
Pripažinti nuomos įsipareigojimai	333 095
Nuomos sutarčių pasikeitimai	(27 141)
Mokėjimai	(175 732)
Sukauptos palūkanos	172 987
Valiutų kurso skirtumas	38 733
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>2 676 377</b>
Pripažinti nuomos įsipareigojimai	21 442
Nuomos sutarčių pasikeitimai	392 441
Mokėjimai	(226 264)
Sukauptos palūkanos	207 617
Valiutų kurso skirtumas	29 441
<b>2025 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>3 101 054</b>

### 3.13. Sutarčių įsipareigojimai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai</b>		
Gauti ilgalaikiai depozitai iš nuomininkų	236 603	276 599
<b>Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai</b>		
Gauti trumpalaikiai depozitai iš nuomininkų	121 280	95 569

Gauti depozitai iš nuomininkų yra depozitai už nuomojamas patalpas, kurie grąžinami nuomininkams nutraukus nuomos sutartį ar jai pasibaigus, arba užskaitomi su gautinomis sumomis nuomininkams nevykdant įsipareigojimų. Ilgalaikiai depozitai, tai depozitai, grąžintini pagal nuomos sutartis, galiojančias ilgiau nei vienerius metus. Trumpalaikiai depozitai – tai depozitai, grąžintini pagal nuomos sutartis, kurios baigsis per ateinančius metus.

### 3.14. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Skolos tiekėjams	2 827 151	5 499 175
Sukauptos sąnaudos	642 503	639 789
Gauti išankstiniai apmokėjimai	155 954	42 250
Mokėtinas PVM	120 789	798
Nekilnojamojo turto mokestis	40 624	31 822
Kitos mokėtinos sumos	1 815	5 741
<b>Iš viso</b>	<b>3 788 836</b>	<b>6 219 575</b>

Skolas tiekėjams daugiausia sudaro mokėtina suma už statybos darbus – virš 2 mln. Eur. Sukauptas sąnaudas sudaro 172 490 Eur mokėtinas valdymo mokestis (2024 m. gruodžio 31 d. – 160 475 Eur), 10 343 Eur mokėtinos sumos depozitoriumui (2024 m. gruodžio 31 d. – 9 629 Eur), 216 382 Eur mokėtinas audito mokestis (2024 m. gruodžio 31 d. – 206 501 Eur) ir kitos veiklos sąnaudos.

### 3.15. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Premijų sukaupimai	138 616	26 373
Atostoginių sukaupimai	41 720	18 441
Mokesčiai susiję su darbo užmokesčiu	13 881	14 102
Darbo užmokestis	7 638	6 878
Kitos mokėtinos sumos darbuotojams	180	43
<b>Iš viso</b>	<b>202 035</b>	<b>65 837</b>

### 3.16. Pajamos

	2025 m.	2024 m.
Nuomos pajamos	12 486 022	10 780 731
Eksploatacinių ir komunalinių išlaidų pajamos	2 075 424	1 722 687
Kitos netipinės pajamos	112 383	112 109
Kitos nuomos pajamos	57 174	75 399
Baudų ir delspinigių pajamos	6 846	38 142
<b>Iš viso</b>	<b>14 737 849</b>	<b>12 729 068</b>

Pajamos pripažįstamos per laikotarpį, už kurį yra teikiamos paslaugos.

### 3.17. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos

	2025 m.	2024 m.
Nekilnojamojo turto mokestis	776 899	649 248
Žemės mokestis	11 728	9 810
<b>Iš viso</b>	<b>788 627</b>	<b>659 058</b>

### 3.18. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos

	2025 m.	2024 m.
Pastatų valymo ir atliekų tvarkymo sąnaudos	460 749	404 413
Kitos pastatų priežiūros sąnaudos	338 433	386 639
Pastatų remonto sąnaudos	125 015	27 006
Apsaugos sąnaudos	105 381	88 509
<b>Iš viso</b>	<b>1 029 578</b>	<b>906 567</b>

### 3.19. Komunalinės paslaugos

	2025 m.	2024 m.
Elektros energijos sąnaudos	211 643	167 928
Vandens ir kanalizacijos sąnaudos	24 940	18 247
Šilumos energijos sąnaudos	19 538	26 308
<b>Iš viso</b>	<b>256 121</b>	<b>212 483</b>

### 3.20. Administracinės išlaidos

	2025 m.	2024 m.
Profesinių paslaugų sąnaudos	1 385 237	1 123 598
Valdymo sąnaudos	672 453	607 478
Turto valdymo sąnaudos	287 092	245 185
Audito sąnaudos	206 340	252 351
Draudimo išlaidos	59 918	55 501
Kitos sąnaudos	199 951	128 840
<b>Iš viso</b>	<b>2 810 991</b>	<b>2 412 953</b>

### 3.21. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos

	2025 m.	2024 m.
Darbo užmokesčio sąnaudos	941 951	472 872
Socialinio draudimo sąnaudos	50 998	30 784
Automobilio nuoma	12 941	13 056
Dienpinigiai	3 570	4 193
<b>Iš viso</b>	<b>1 009 460</b>	<b>520 905</b>

### 3.22. Kitos sąnaudos

	2025 m.	2024 m.
Teisės naudoti turtą nusidėvėjimas	47 988	31 943
Depozitoriumo mokestis	40 344	37 152
Sąnaudos iš turto įsigijimo	2 580	-
Baudų ir delspinigių sąnaudos	978	9 231
Kitos sąnaudos	342 942	319 319
<b>Iš viso</b>	<b>434 832</b>	<b>397 645</b>

### 3.23. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

	2025 m.	2024 m.
<b>Pajamos iš finansinės veiklos</b>	<b>913 535</b>	<b>1 470 533</b>
Teigiami valiutų kursų skirtumai	913 535	1 108 999
Išvestinių finansinių priemonių palūkanų pajamos	-	361 534
<b>Finansinės veiklos sąnaudos</b>	<b>(9 465 574)</b>	<b>(8 546 278)</b>
<b>Palūkanų sąnaudos</b>	<b>(9 122 774)</b>	<b>(8 145 382)</b>
Gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(3 982 611)	(4 867 163)
Išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos	(3 074 729)	(2 433 978)
Išvestinių finansinių priemonių palūkanų sąnaudos	(1 099 946)	-
Nuostolis dėl išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pokyčių	(757 871)	(671 254)
Nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudos (16-asis TFAS)	(207 617)	(172 987)
<b>Kitos finansinės išlaidos</b>	<b>(342 800)</b>	<b>(400 896)</b>
Paskolų administraciniai ir įsipareigojimų mokesčiai	(342 800)	(400 896)
<b>Iš viso</b>	<b>(8 552 039)</b>	<b>(7 075 745)</b>

Grupė moka ketvirtinį paskolų administravimo mokestį nuo Banko paskolų.

### 3.24. Pelno mokestis

Pagrindiniai pelno mokesčio sąnaudų komponentai 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. yra šie:

	2025 m.	2024 m.
Pelno mokesčio sąnaudos	114 321	160 379
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	1 367 088	1 236 498
Ankstesnių metų pelno mokesčio korekcijos	15 717	(216 448)
<b>Iš viso</b>	<b>1 497 126</b>	<b>1 180 429</b>

Pelno mokesčio sąnaudų suderinimas pateikiamas lentelėje žemiau:

	2025 m.	2024 m.
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>	<b>3 559 065</b>	<b>4 550 422</b>
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaičiuotos taikant įstatymo numatytą tarifą Lietuvoje	569 450	682 563
Ankstesnių metų pelno mokesčio korekcijos	15 717	(216 448)
Neapmokestinamos pajamos	(554 199)	(553 047)
Neleidžiami atskaitymai (nuolatiniai skirtumai)	741 166	403 186
Nepripažintas atidėtas pelno mokestis	633 474	788 791
Mokestinių tarifų skirtumo efektas	120 887	(334)
Panaudotas sukauptas mokestinis nuostolis	(29 369)	75 717
<b>Pelno mokestis pagal efektyvų pelno mokesčio tarifą</b>	<b>1 497 126</b>	<b>1 180 429</b>
Pelno mokesčio sąnaudos, pripažintos pelno (nuostolių) ataskaitoje	1 497 126	1 180 429

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMI), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMI, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Grupės uždirbtam pelnui iš veiklos Lenkijoje taikosi pagal Lenkijos mokesčių įstatymus nustatytas 19 proc. PM tarifas. Atitinkamai, skirtumas tarp mokestinio tarifo Lietuvoje (16 proc.) ir Lenkijoje (19 proc.) lygus – 120 887 Eur (2024 m. – 334 Eur).

Grupė turi 623 361 Eur (2024 m. – 1 244 481 Eur) mokestinių nuostolių, iš jų 420 576 Eur galima neribotą laiką užskaityti būsimam apmokestinamam pelnui įmonėse, kuriose susidarė mokestinis nuostolis, o 202 784 Eur – per 5 metus.

Sukauptų mokestinių nuostolių įtaka atidėtajam pelno mokesčiui pateikta lentelėje žemiau.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Sukauptas mokestinis nuostolis	110 027	201 792
Sukauptos sąnaudos	373 400	588 607
Kitų įsipareigojimų skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	649 549	637 956
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš vertės sumažėjimą	1 132 976	1 428 355
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
<b>Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte</b>	<b>1 132 976</b>	<b>1 428 355</b>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>		
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(3 075 534)	(2 040 060)
Kito turto skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(1 709 332)	(1 665 517)
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>	<b>(4 784 866)</b>	<b>(3 705 577)</b>
<b>Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte</b>	<b>(3 651 890)</b>	<b>(2 277 222)</b>

Laikinieji skirtumai, susiję su investicijomis į Grupės dukterines įmones, dėl kurių pateiktais laikotarpiais nebuvo pripažintas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, sudarė 3 467 651 Eur (2024 m. – 3 467 651 Eur).

### 3.25. Susijusių šalių sandoriai

#### Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Vadovų skaičius metų pabaigai	1	1
Vidutinis vadovų skaičius per metus	1	1
Vadovams išmokėtas darbo užmokestis	58 978	62 847

Kitų išmokų vadovams išmokėta nebuvo.

#### Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. ir jų likučiai 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Valdymo įmonė	-	678 612	-	172 390
<b>Iš viso</b>	<b>-</b>	<b>678 612</b>	<b>-</b>	<b>172 390</b>

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

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Valdymo įmonė	-	612 149	-	160 475
<b>Iš viso</b>	<b>-</b>	<b>612 149</b>	<b>-</b>	<b>160 475</b>

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

### Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

<b>2024 m. sausio 1 d.</b>	<b>5 660 000</b>
Išplatintos akcijos	2 500 000
Išpirktos akcijos	-
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>8 160 000</b>
Išplatintos akcijos	-
Išpirktos akcijos	-
<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>8 160 000</b>

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 8 160 000 Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 19,49% nuo bendros akcijų sumos.

### 3.26. Veiklos tęstinumas

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė turi viešųjų obligacijų ir sukauptų palūkanų už 35 604 468 Eur, kurių išpirkimo terminas – 2026 m. spalio 6 d. Dėl šios priežasties 2025 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai (42 018 406 Eur) viršijo trumpalaikį turtą (7 233 531 Eur), todėl minėtos obligacijos turi būti refinansuotos iki jų išpirkimo termino. Grupės vadovybė parengė šį su refinansavimu susijusį planą ir rizikos valdymo priemones:

- **Refinansavimo planas ir teigiamos bankų indikacijos:** Grupė planuoja 2026 m. trečiąjį ketvirtį išleisti naują obligacijų emisiją, kurios bendra vertė sudarys iki 50 mln. Eur. Vadovybė jau gavo pasiūlymą dėl pagrindinio emisijos platintojo vaidmens iš didelio banko, kuris taip pat yra svarbus esamas Grupės finansuotojas. Pirminės platintojų indikacijos yra teigiamos, išreiškiančios pasitikėjimą sėkmingu naujos emisijos išplatiniu, atsižvelgiant į dabartinį rinkos susidomėjimą.
- **Užtikrinta prieiga prie kapitalo rinkų:** Grupės gebėjimą pritraukti investuotojus pagrindžia 2025 m. sausio mėn. sėkmingai išleista paskutinė obligacijų emisijos dalis, kurios metu pritraukta 11,2 mln. Eur, o investuotojų paklausa pasiūlą viršijo daugiau nei 30 proc.
- **Stiprus kredito įstaigų palaikymas:** Ataskaitiniais metais didelė dalis Grupės paskolų buvo refinansuota palankesnėmis sąlygomis, o tai rodo nenutrūkstamą kredito įstaigų pasiryžimą finansuoti Grupę. Be to, po ataskaitinio laikotarpio pabaigos kredito įstaigos suteikė papildomą 24,32 mln. Eur finansavimą, patvirtindamos savo pasitikėjimą Grupės verslo modeliu ir finansine būkle.
- **Pagerėjusios pinigų srautų prognozės:** 2026 m. buvo sėkmingai užbaigti keli projektai, kurie 2025 m. gruodžio 31 d. dar buvo vystomi. Atitinkamai Grupės 2026 m. biudžetuose numatomi didesni pinigų srautai, lyginant su 2025 m., o tai dar labiau stiprina Grupės likvidumo poziciją.
- **Strateginis lankstumas:** Siekdama optimizuoti kapitalo kainą, vadovybė toliau vertina kelias platinimo alternatyvas, įskaitant institucinių bei mažmeninių investuotojų derinį ir galimybę pasinaudoti Šiaurės šalių (angl. Nordic) kapitalo rinkomis kartu su „Nasdaq Vilnius“.
- **Verslo plėtra:** Emisijos dalis, viršijanti refinansavimo poreikius, bus skirta verslo plėtrai, kuri, vadovybės vertinimu, dar labiau sustiprins Grupės pinigų srautus ir kapitalo struktūrą.

Remdamasi aukščiau nurodytomis aplinkybėmis, vadovybė nemato jokių reikšmingų neapibrėžtumų dėl sėkmingo dabartinių trumpalaikių įsipareigojimų refinansavimo. Vadovybės vertinimu, pagrindinis likęs neapibrėžtumas susijęs ne su pačiu refinansavimo prieinamumu, o su emisijos metu galiosiančia palūkanų norma, kuri, vadovybės lūkesčiu, gali būti mažesnė nei dabartinė. Todėl šios konsoliduotos finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis veiklos tęstinumo principu.

### 3.27. Poataskaitiniai įvykiai

2026 m. sausio mėn. Grupė sėkmingai gavo statybos leidimus dviejų naujų maisto prekių parduotuvių vystymui Vilniuje ir Pabradėje. Abiem projektams jau yra sudarytos ilgalaikės nuomos sutartys.

2026 m. vasario mėn. Grupė įsigijo prekybos parką Konine, Lenkijoje, toliau plėtodama savo mažmeninės prekybos nekilnojamojo turto portfelį Lenkijoje. Užbaigusi šį įsigijimą, Grupė įvykdė sąlygas papildomam lėšų išmokėjimui pagal galiojančią finansavimo sutartį su kredito įstaiga, todėl buvo išmokėta papildoma 12,75 mln. Eur suma.

2026 m. pirmąjį ketvirtį Grupė, be jau finansuojamo Utenos prekybos parko, užsitikrino kredito įstaigos finansavimą dar penkių parduotuvių vystymui Vilniuje, Klaipėdoje, Klaipėdos rajone ir Pabradėje. Bankas suteiks iki 24,32 mln. Eur finansavimą.

2026 m. kovo mėn. Grupė sėkmingai užbaigė maisto prekių parduotuvės Vilniuje, esančios Burbiškių g. 31, statybas. Bendros investicijos į projektą sudarė beveik 5 mln. eurų.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

**Šias konsoliduotąsias finansines ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Valdymo įmonės direktorė  
Bendrovės valdytojas  
Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

*Vilma Tvaronavičienė  
Paulius Nevinskas  
Tadas Pranckevičius*

## Konsoliduotoji vadovybės ataskaita

### Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – „Bendrovė“ arba kartu su dukterinėmis bendrovėmis „Grupė“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančių NT objektų Baltijos jūros regiono šalyse – Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – „Valdymo įmonė“), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „LORDS LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VĮK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VĮK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licencija, licenciją, Nr. 1.

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

### Objektyvi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

Grupės grynujų aktyvų vertė (GAV) bei dalyvių skaičius 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pateikti lentelėje žemiau:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
GAV	45 679 456,84	43 448 280,14
Dalyvių skaičius	38	36

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

	Laikotarpis			
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto vertės pokytis	0,0533 €	0,0736 €	0,0264 €	-
Metinė bendroji investicijų grąža	4,84%	3,24%	-0,47%	-
Metinė grynoji investicijų grąža	3,42%	1,74%	-1,95%	-
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis	0,0352 €	0,0339 €	0,0196 €	-

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

	Per 3 metus	Per 5 metus	Per 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis akcijos vertės pokytis, %	5,18%	-	-	1,76%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	1,05%	-	-	-7,46%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	2,52%	-	-	-5,93%
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0295 €	-	-	0,0690 €

Didžiausia ir mažiausia akcijų vertės:

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta akcijos vertė	2025-04-30	1,0053	2024-04-30	0,9359
Didžiausia nustatyta akcijos vertė	2025-05-31	1,1165	2024-11-30	1,0462

Metinė grynoji investicijų grąža – investicijų grąža, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos ir valdymo išlaidas.

Metinė bendroji investicijų grąža – investicijų grąža, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos išlaidas.

Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis – statistinis rizikos rodiklis, parodantis, kaip stipriai svyruoja vieneto vertės pokyčiai, palyginus su jų vidutiniu pokyčiu.

Vidutinis apskaitos (investicinio) vieneto vertės pokytis – geometrinis metinių apskaitos vieneto santykinų vertės pokyčių vidurkis per atitinkamą laikotarpį, išreikštas metinėmis palūkanomis.

Vidutinė bendroji investicijų grąža – bendroji atitinkamo laikotarpio investicijų grąža, išreikšta metinėmis palūkanomis.

Vidutinė grynoji investicijų grąža – grynoji atitinkamo laikotarpio investicijų grąža, išreikšta metinėmis palūkanomis.

### Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

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

### Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

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

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

#### 1. Atsakingo verslo veiksmai Valdymo įmonėje

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

įmonės procedūromis, Valdymo įmonė užtikrina galimybę konfidencialiais kanalais pranešti apie netinkamas darbo sąlygas, netinkamą ar diskriminuojantį elgesį.

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

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

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

## 2. Aplinkosauga ir veiksmai dėl klimato kaitos

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

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

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

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

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

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

Valdymo įmonė savo veikloje yra patvirtinusi Interesų konfliktų vengimo politiką, kurioje nustatomi bendrieji Valdymo įmonės veiklos standartai, kuriais savo veikloje turi vadovautis Valdymo įmonės darbuotojai. Tai dalykinės elgsenos gairių rinkinys, kuris nustato priemones, skirtas nustatyti, valdyti, stebėti, atskleisti ir išspręsti galinčius kilti interesų konfliktus. Valdymo įmonė taip pat savo veikloje yra patvirtinusi Skatinimo priemonių politiką, kurios tikslas – užtikrinti, kad Valdymo įmonė ir jos darbuotojai, teikdami kolektyvinio investavimo subjektų valdymo paslaugas, veiktų sąžiningai, teisingai ir profesionaliai, geriausiaisiais kolektyvinio investavimo subjektų interesais, vengdami bet kokių interesų konfliktų, susijusių su skatinimo priemonių gavimu ar teikimu, kadangi toks skatinimo priemonių teikimas ar gavimas gali sudaryti prielaidas elgtis šališkai ir taip pažeisti pareigą elgtis geriausiaisiais kolektyvinio investavimo subjektų interesais.

#### 4. Papildoma nefinansinė informacija, su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas

Kadangi Valdymo įmonės darbuotojų skaičius neviršija 500 (Valdymo įmonės darbuotojų skaičius 2025 m. gruodžio 31 d. datai buvo 38 darbuotojai), Valdymo įmonei nėra taikomi reikalavimai dėl nefinansinės ataskaitos rengimo.

#### Prekybos centrų rinkos analizė

2025 m. mažmeninės prekybos nekilnojamojo turto rinka Baltijos jūros regione išliko stabili. Rinkos stabilumą palaikė palaipsniui atsigauananti namų ūkių perkamoji galia, stabilizavusi infliacija (remiantis „Eurostat“ duomenimis, 2025 m. infliacija Lietuvoje siekė 3,4%, o ES27 – 2,5%) bei nuosaikus vidaus vartojimo augimas po 2022–2023 m. didelės infliacijos laikotarpių (remiantis suderintu vartotojų kainų indeksu, „Eurostat“ duomenys rodo, kad infliacija Lietuvoje 2022 m. ir 2023 m. siekė atitinkamai 18,9% ir 8,7%, o ES27 – 9,2% ir 6,4%).

Prekybos centrų segmente užimtumo lygis išliko aukštas, ypač tuose objektuose, kurių pagrindiniai nuomininkai yra maisto prekių parduotuvės bei kasdienio vartojimo prekių ir paslaugų teikėjai, kurie paprastai yra atsparesni ekonominiams svyravimams. Atsižvelgiant į nuosaikų ekonomikos augimo prognozes ir stabilizavusią infliaciją, tikimasi, kad santykinai stabilios mažmeninės prekybos nekilnojamojo turto rinkos sąlygos regione išliks ir artimiausiu laikotarpiu.

Aukščiau paminėtas tendencijas atspindi žemiau pateiktoje lentelėje nurodyti metiniai maisto produktų, gėrimų ir tabako pardavimų pokyčiai.

#### Maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai\*

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lietuva	2,6	0,6	3,4	1,9	2,4	5,9	-5,9	-4,0	4,0	1,3
Latvija	-1,3	4,0	4,2	1,1	3,6	-3,7	-0,8	-5,0	-1,5	-1,8
Estija	1,1	-2,2	-1,4	3,9	3,6	4,3	-3,0	-4,0	-3,3	-4,3
Lenkija	2,8	4,6	3,9	-0,2	-2,1	-1,1	9,5	-4,0	0,8	-1,1
Danija	0,3	-1,4	0,0	-0,5	3,5	-0,3	-5,5	-2,1	-1,3	-0,2
Švedija	0,9	0,5	1,3	1,0	1,7	1,7	-1,9	-3,6	1,1	0,2
Suomija	0,4	1,8	0,4	0,1	5,4	0,5	-4,9	-2,0	0,1	-0,5
Vokietija	0,4	2,2	1,6	1,5	5,3	-1,7	-4,8	-3,7	0,7	1,6

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

Šaltinis: Eurostat

#### Grupės kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB "Janonio 27"	LT	2021-06-18	100%	4 741 585	1,00
UAB "Investicija 21"	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA „Gronvest“	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB "SMI Alytus"	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB "BFIII Kaunas"	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB "Kuršėnų turtas"	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
"Peppercorn 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,85
„Reninvest Holdings“ OÜ	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	1 872 850	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,85
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	778 600	1,00
"Valcutel Investments" Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,85

**Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**Konsoliduoti vadovybės ataskaita už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**TEWOX**

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
"Dottileby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,79
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,79
UAB "JUPA turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00
UAB „Tewox Operations“	LT	2025-04-29	100%	1 000	1,00

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB "Janonio 27"	LT	2021-06-18	100%	1 226 500	1,00
UAB "Investicija 21"	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA „Gronvest“	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB "SMI Alytus"	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB "BFIII Kaunas"	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB "Kuršėnų turtas"	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
"Peppercorn 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,72
„Reninvest Holdings“ OÜ	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
"Dottileby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,72
UAB "JUPA turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00

Pagrindinė dukterinių bendrovių veikla – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas gauna iš Lietuvoje ir Lenkijoje esančių NT objektų, išskyrus veiklos nevykdančias dukterines bendroves SIA „Gronvest“ ir „Reninvest Holdings“ OÜ, esančias Latvijoje ir Estijoje.

Šių dukterinių įmonių metinėse finansinėse ataskaitose pateikti finansiniai duomenys ir papildomi atskleidimai yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

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

Grupės apmokėtas įstatinis kapitalas 2025 m. gruodžio 31 d. lygus 41 863 344 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. 41 863 344 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 41 863 344 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi.

#### **Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos**

2026 m. sausio mėn. Grupė sėkmingai gavo statybos leidimus dviejų naujų maisto prekių parduotuvių vystymui Vilniuje ir Pabradėje. Abiem projektams jau yra sudarytos ilgalaikės nuomos sutartys.

2026 m. vasario mėn. Grupė įsigijo prekybos parką Konine, Lenkijoje, toliau plėtodama savo mažmeninės prekybos nekilnojamojo turto portfelį Lenkijoje. Užbaigusi šį įsigijimą, Grupė įvykdė sąlygas papildomam lėšų išmokėjimui pagal galiojančią finansavimo sutartį su kredito įstaiga, todėl buvo išmokėta papildoma 12,75 mln. Eur suma.

2026 m. pirmąjį ketvirtį Grupė, be jau finansuojamo Utenos prekybos parko, užsitikrino kredito įstaigos finansavimą dar penkių parduotuvių vystymui Vilniuje, Klaipėdoje, Klaipėdos rajone ir Pabradėje. Bankas suteiks iki 24,32 mln. Eur finansavimą.

2026 m. kovo mėn. Grupė sėkmingai užbaigė maisto prekių parduotuvės Vilniuje, esančios Burbiškių g. 31, statybas. Bendros investicijos į projektą sudarė beveik 5 mln. eurų.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

### Grupės veiklos planai ir prognozės

Grupės tikslas – Įstatuose nustatyta tvarka platinant akcijas kaupti akcininkų lėšas ir padalijant riziką jas kolektyviai investuoti į Įstatuose nurodytą turtą, vadovaujantis Grupės investavimo strategija bei laikantis teisės aktuose nustatytų investavimo reikalavimų. Siekdama šio tikslo Grupė vykdo investavimo ir reinvestavimo veiklą.

### Planai ir strategija

Grupė planuoja:

- investuoti į maisto prekybos centrų bei prekybos parkų projektus Baltijos jūros regione;
- diversifikuoti savo portfelį tiek geografiškai, tiek įsigyjant skirtingų maisto operatorių operuojamus turtus;
- kurti portfelį, kuris rinkoje generuotų stabilų ir nuspėjamą pinigų srautą. Laikui bėgant srautas turėtų didėti indeksuojant nuomos kainas;
- aktyviai ieškoti galimybių įsigyti turtus, kurie būtų tankiai apgyvendintose vietovėse ir šalia pagrindinių transporto koridorių.

### Informacija apie Grupės tyrimų ir plėtros veiklą

Tokia veikla nevykdoma.

**Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir Grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai Grupė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant Grupės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas**

Ši informacija atskleista finansinių ataskaitų 2.5. pastaboje.

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

Grupė neturi valdybos. Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei

**Valdymo įmonės valdyba:** 2025 m. gruodžio 31 d. valdybą sudarė 4 valdybos nariai:

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

Duomenys apie valdybos narių dalyvavimą kitų įmonių, įstaigų ir organizacijų veikloje bei kapitale:

Eil. Nr.	Valdybos narys	Įmonės, įstaigos arba organizacijos pavadinimas	Užimamos pareigos	Turima kapitalo ir balsų dalis procentais
1.	Antanas Vainauskas	UAB „Serenus“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „INVESTI LT“	Vadovas	50% akcijų priklauso UAB „Serenus“
		Advokatų kontora „Vainauskas ir partneriai“	Advokatas	100%
		UAB „LL Investicijos“	Valdybos narys	0%
		UAB „TAN Oil“	Valdybos narys	0%
		UAB „Emont“	Direktorius	100% akcijų priklauso UAB „Serenus“
2.	Mindaugas Marcinkevičius	UAB „Glera“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Taikos projektas“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Biruliškių projektas“	Akcininkas	100%
		„Attexo“ OÜ	Akcininkas, Valdybos narys	100%
		UAB „Ordeta“	Valdybos narys	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
3.	Andrius Stonkus	UAB „Aemulus“	Akcininkas	100%
		„Starlynx investment“ OÜ	Valdybos narys	100%
		UAB „Konversijos projektai“	Netiesioginis akcininkas (per UAB „Aemulus“)	100%
		UAB „Parkdema“	Valdybos narys	0%
		UAB „Cogito Invest“	Vadovas, valdybos narys	0%
		UAB „Humitas“	Netiesioginis akcininkas (per „Starlynx investment“ OÜ)	50%
		AB „Sparta“	Stebėtojų tarybos narys	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
		UAB „Sostinės bokštai“	Valdybos narys	0%
		AB „CRANBALT“	Valdybos narys	0%
4.	Jan Ake Gustaf Litborn	„Born Law“ AB	Vadovaujantis partneris	0%
		„Born Law“ KB	Vadovaujantis partneris (per „Born Law“ AB)	0%
		„Varakani“ AB	Akcininkas	100%
		„Donap“ AB	Akcininkas	100%
		„Atlant Ocean Racing“ AB	Akcininkas	19%
		„Backastad“ AB	Akcininkas	15%
5.	Marius Žemaitis	Vilniaus jėzuitų gimnazijos paramos fondas	Valdybos narys	0%
		Central Development Fund	Fondo valdytojas	0%
		UAB „Inrega“	Vadovas	0%
		Lords LB Special Fund I Subfund A	Fondo valdytojas	0%
		UAB „Investmira“	Vadovas	0%
		UAB „Investmiros valdymas“	Vadovas	0%
		EPF 1 PL Sp. z o.o.	Vadovas	0%
		Right Bank Development Fund	Fondo valdytojas	0%
		UAB „Kvartalas“	Vadovas	0%
		Lords LB Special Fund III	Fondo valdytojas	0%
		UAB „Vilniaus miesto projektai“	Vadovas	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%

**Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**  
**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius**  
**Konsoliduotoji vadovybės ataskaita už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus**  
**Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**  
(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)



### **Informacija apie Grupės valdymo ir priežiūros narių atlygį**

Grupės patrunuojančiosios bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri atlieka Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Už šias paslaugas Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis. Grupė neturi savo patvirtintos atlygio politikos. Tiek, kiek tai tikslinga ir aktualu atsižvelgiant į Bendrovės struktūrą, Bendrovė vadovaujasi Valdymo įmonės valdybos patvirtinta atlygio politika, o Grupės vadovybės atlygį nustato Valdymo įmonė. Informacija apie valdymo mokesčio dydį ir vadovybei išmokėtą darbo užmokestį pateikiama konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.25 pastaboje. Grupėje nėra sudarytų kolegialių organų, atliekančių priežiūros funkcijas. Grupė neturi atskiros interneto svetainės ir šios informacijos neviešina.

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

***Paulius Nevinskas***

## Valdysenos ataskaita

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – **Bendrovė**), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 12 straipsnio 3 dalimi ir AB Nasdaq Vilnius listingavimo taisyklių 25.4. punktu, atskleidžia, kaip ji laikosi Nasdaq Vilnius listinguojamų bendrovių valdysenos kodekso ir konkrečių jo nuostatų ar rekomendacijų. Jei šio kodekso ar kai kurių jo nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma, tai yra nurodoma, kurių konkrečių nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma ir dėl kokių priežasčių, taip pat pateikiama kita šioje formoje nurodyta paaiškinanti informacija.

### 1. Bendrovės valdysenos ataskaitos laisvos formos santrauka:

Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas, kurio veiklos forma yra specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi. Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – **Valdymo įmonė**) tarp Bendrovės ir Valdymo įmonės sudarytos Bendrovės valdymo sutarties pagrindu, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu (toliau – **KISĮ**), Akcinių bendrovių įstatymu (toliau – **ABĮ**) nustatytos Bendrovės valdymo organų teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

Bendrovės valdymo organo teises ir pareigas, funkcijas ir kompetenciją nustato Bendrovės įstatai, Valdymo įmonės dokumentai bei LR galiojantys teisės aktai. Valdymo įmonė atsakinga už Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą. Vadovaujantis Bendrovės įstatais, investicinius sprendimus dėl Bendrovės turto valdymo priima Bendrovės valdytojas, tam tikrus sprendimus gali priimti ir Valdymo įmonės valdyba.

Bendrovės visuotinio akcininkų surinkimo kompetencija, jo sušaukimas bei sprendimo priėmimo tvarka nesiskiria nuo ABĮ numatytos kompetencijos ir tvarkos tiek, kiek Bendrovės įstatuose nenurodyta kitaip. Be ABĮ numatytų kompetencijų visuotinis akcininkų surinkimas sprendžia dėl Valdymo įmonės keitimo ir funkcijų perdavimo kitai valdymo įmonei, sutarties turinio ir sudarymo su Valdymo įmone, Bendrovės veiklos pratęsimo, dėl įgaliojimų suteikimo Valdymo įmonei. Visuotinis akcininkų susirinkimas neturi teisės priimti sprendimų, kurie Bendrovės įstatuose pavesti Valdymo įmonės kompetencijai arba spręsti klausimų, kurie pagal įstatymus ar kitus Bendrovės ir/ar Valdymo įmonės dokumentus yra valdymo organų funkcijos.

### 2. Struktūrizuota lentelė:

#### 1 principas: Visuotinis akcininkų susirinkimas, nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės

Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų traktavimą. Bendrovės valdysenos sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
1.1. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti su teisės aktuose numatyta informacija ir (ar) dokumentais bei dalyvauti priimant Bendrovei svarbius sprendimus.	TAIP	Bendrovės akcijomis nėra prekiaujama NASDAQ Biržoje. Bendrovė yra išplatinusi obligacijų NASDAQ Biržoje pagal ISIN LT0000409567. Akcininkai apie vyksiančius akcininkų susirinkimus yra informuojami individualiais elektroniniais laiškais, informacija pateikiama lietuvių bei anglų kalbomis. Visi akcininkai turi lygias teises dalyvauti Bendrovės akcininkų susirinkimuose.
1.2. Rekomenduojama, kad Bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	TAIP	Bendrovės įstatinį kapitalą sudaro paprastosios vardinės nematerialiosios vienodos nominalios vertės akcijos, kurios nėra skirstomos į skirtingas rūšis ir/ar klases, todėl visiems Bendrovės akcininkams suteikia vienodas teises.
1.3. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	TAIP	Bendrovės potencialius investuotojus pritraukia ir akcijų platinimą vykdo Valdymo įmonė ir deleguota bendrovė. Akcijos platinamos ne viešo platinimo būdu, vadovaujantis akcijų platinimą reglamentuojančiais teisės aktais, Bendrovės įstatais ir prospektu. Bendrovės prospektas, įstatai, pagrindinės informacijos dokumento kopija ir Bendrovės metų veiklos ataskaitos kopija visais atvejais pateikiama prieš Investavimo sutarties sudarymą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
1.4. Dėl itin svarbių išskirtinių sandorių, tokių kaip viso ar beveik viso Bendrovės turto perleidimo, kas iš esmės reikštų Bendrovės perleidimą, turėtų būti gautas visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas.	NEAKTUALU	Bendrovės įstatuose ir prospekte numatyta, kad Bendrovės turto, kitų specialiosios paskirties bendrovių, kurias kontroliuoja Bendrovė (toliau – SPV) įsigijimo, perleidimo, valdymo, valdymo apribojimo, sprendimai, susiję su Bendrovės ir SPV veiklos bei turto įsigijimo, finansavimo, o taip pat sprendimai dėl Bendrovės, kaip kitų įmonių akcininkės, teisių realizavimo yra priskirti Valdymo įmonės atsakomybei.
1.5. Visuotinio akcininkų susirinkimo organizavimo ir dalyvavimo jame procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui visuotiniame akcininkų susirinkime. Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą Bendrovė turėtų nurodyti paskutinę dieną, kada vėliausiai galima pateikti siūlomus sprendimo projektus.	TAIP	Akcininkai apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą informuojami vadovaujantis galiojančių LR teisės aktų ir Bendrovės įstatų reikalavimų, terminų, paskelbimo būdų ir priemonių. Visuotinis akcininkų susirinkimas visada vyksta Bendrovės registruotos buveinės adresu.
1.6. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniam akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Rekomenduojama šią informaciją paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje. Viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti Bendrovei arba būtų atskleistos Bendrovės komercinės paslaptys.	TAIP	Bendrovės akcijomis nėra prekiaujama NASDAQ Biržoje. Pranešimai apie skelbiamus visuotinius akcininkų surinkimus yra išsiunčiami akcininkams elektroniniais laiškais lietuvių ir anglų kalbomis, nurodant kaip akcininkai gali susipažinti su susirinkimo darbotvarke, klausimais, kita dokumentacija.
1.7. Akcininkams, turintiems teisę balsuoti, turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį	TAIP	Bendrovės įstatuose numatyta teisė visuotiniame akcininkų susirinkime dalyvauti: a) akcininkui pačiam asmeniškai, b) įgalioti dalyvauti asmenis, su kuriais sudaryta balsavimo teisės sutartis arba c) suteikti įgaliojimą Valdymo įmonei atstovauti akcininką ir balsuoti už jį.
1.8. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose, Bendrovėms rekomenduojama plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę.	NE	Bendrovė kol kas nesudaro akcininkams galimybės dalyvauti susirinkimuose elektroninėmis priemonėmis. Akcininkas savo teises gali įgyvendinti šios ataskaitos 1.7 punkte aprašytais būdais.
1.9. Pranešime apie šaukiamo visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektus rekomenduojama atskleisti naujas kolegialaus organo narių kandidatūras, siūlomą jiems atlygį, siūlomą išrinkti audito įmonę, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Kai siūloma išrinkti naują kolegialaus organo narį, rekomenduojama informuoti apie jo išsilavinimą, darbo patirtį ir kitas užimamas (ar siūlomas užimti) kitas vadovaujamas pareigas.	NEAKTUALU	Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi, jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei ir Valdymo įmonės valdybai.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
1.10. Bendrovės kolegialaus organo nariai, administracijos vadovai <sup>1</sup> ar kiti su Bendrove susiję kompetentingi asmenys, galintys pateikti informaciją, susijusią su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarke, turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime. Siūlomi kandidatai į kolegialaus organo narius taip pat turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime, jeigu naujų narių rinkimai įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę.	TAIP	Bendrovės akcininkų susirinkimuose visada dalyvauja Valdymo įmonės atstovai, Bendrovės valdytojas.

## 2 principas: Stebėtojų taryba

### 2.1. Stebėtojų tarybos funkcijos ir atsakomybė

Bendrovės stebėtojų taryba turėtų užtikrinti Bendrovės ir jos akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bei nešališką Bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą, taip pat nuolat teikti rekomendacijas Bendrovės valdymo organams.

Stebėtojų taryba turėtų užtikrinti Bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
2.1.1. Stebėtojų tarybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti Bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę.	NEAKTUALU	Nei Bendrovėje, nei Valdymo įmonėje stebėtojų taryba nesudaroma.
2.1.2. Kai stebėtojų tarybos sprendimai gali skirtingai paveikti Bendrovės akcininkų interesus, stebėtojų taryba su visais akcininkais turėtų elgtis nešališkai. Ji turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie Bendrovės strategiją, rizikos valdymą ir kontrolę, interesų konfliktų sprendimą.		
2.1.3. Stebėtojų taryba turėtų būti nešališka priimdama sprendimus, turinčius reikšmę Bendrovės veiklai ir strategijai. Stebėtojų tarybos narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys.		
2.1.4. Stebėtojų tarybos nariai turėtų aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad stebėtojų tarybos sprendimas gali pakenkti Bendrovei. Nepriklausomi <sup>2</sup> stebėtojų tarybos nariai turėtų: a) išlikti nepriklausomi atlikdami analizę, priimdami sprendimus; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kelti abejonių, kad stebėtojų tarybos nariai nėra nepriklausomi.		
2.1.5. Stebėtojų taryba turėtų prižiūrėti, kad Bendrovės mokesčių planavimo strategijos būtų sudaromos ir įgyvendinamos vadovaujantis teisės aktais, siekiant išvengti ydingos praktikos, nesusijusios su ilgalaikiais Bendrovės ir jos akcininkų interesais, dėl ko gali atsirasti reputacijos, teisinė ar kita rizika.		
2.1.6. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad stebėtojų taryba būtų aprūpinta pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus stebėtojų tarybos ir jos komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais.		

<sup>1</sup> Šio kodekso prasme administracijos vadovai yra tie bendrovės darbuotojai, kurie užima aukščiausios grandies vadovaujančias pareigas.

<sup>2</sup> Šio Kodekso prasme stebėtojų tarybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 31 straipsnio 7 ir 8 dalyse yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

## 2.2. Stebėtojų tarybos sudarymas

Stebėtojų tarybos sudarymo tvarka turėtų užtikrinti tinkamą interesų konfliktų sprendimą, efektyvią ir sąžiningą Bendrovės valdyseną.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
<p>2.2.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti stebėtojų tarybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą stebėtojų tarybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad stebėtojų tarybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.</p>	NEAKTUALU	Nei Bendrovėje, nei Valdymo įmonėje stebėtojų taryba nesudaroma.
<p>2.2.2. Stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas.</p>		
<p>2.2.3. Stebėtojų tarybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Buvęs Bendrovės vadovas ar valdybos narys tuoj pat neturėtų būti skiriamas į stebėtojų tarybos pirmininko pareigas. Kai Bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.</p>		
<p>2.2.4. Stebėtojų tarybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas stebėtojų tarybos narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač vadovaujančias pareigas kitose Bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti stebėtojų tarybos nario pareigas. Jeigu stebėtojų tarybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje stebėtojų tarybos posėdžių per Bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami Bendrovės akcininkai.</p>		
<p>2.2.5. Kai siūloma paskirti stebėtojų tarybos narį, turėtų būti skelbiama, kurie stebėtojų tarybos nariai laikomi nepriklausomais. Stebėtojų taryba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su Bendrove susijusių aplinkybių.</p>		
<p>2.2.6. Stebėtojų tarybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą stebėtojų tarybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.</p>		
<p>2.2.7. Kiekvienais metais stebėtojų taryba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti stebėtojų tarybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno stebėtojų tarybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar stebėtojų taryba pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Stebėtojų taryba turėtų bent kartą per metus paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.</p>		

### 3 principas: Valdyba

#### 3.1. Valdybos funkcijos ir atsakomybė

Valdyba turėtų užtikrinti Bendrovės strategijos įgyvendinimą, taip pat tinkamą Bendrovės valdyseną, atsižvelgiant į akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių interesus.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
3.1.1. Valdyba turėtų užtikrinti Bendrovės strategijos, kurią patvirtino stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, įgyvendinimą. Tais atvejais, kai stebėtojų taryba nesudaroma, valdyba taip pat yra atsakinga už Bendrovės strategijos patvirtinimą.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos bei vadovo funkcijas. Bendrovės investavimo strategija numatyta Bendrovės įstatuose. Valdymo įmonė atsakinga už strategijos įgyvendinimą.
3.1.2. Valdyba, kaip kolegialus Bendrovės valdymo organas, atlieka jai įstatyme ir Bendrovės įstatuose priskirtas funkcijas, o tais atvejais, kai Bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, be kita ko, atlieka įstatyme nustatytas priežiūros funkcijas. Valdyba, vykdydama jai priskirtas funkcijas, turėtų atsižvelgti į Bendrovės, akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių poreikius, atitinkamai siekiant tvaraus verslo kūrimo.	NEAKTUALU	Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės akcininkų susirinkimų organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos valdymą, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų vykdymą.
3.1.3. Valdyba turėtų užtikrinti, kad bus laikomasi įstatymų ir Bendrovės vidaus politikos nuostatų, taikomų Bendrovei ar Bendrovių grupei, kuriai priklauso ši Bendrovė. Ji taip pat turėtų nustatyti atitinkamas rizikos valdymo ir kontrolės priemones užtikrinant reguliarią ir tiesioginę vadovų atskaitomybę.	NEAKTUALU	Įstatymų bei Bendrovės vidaus politikų nuostatų laikymąsi užtikrina Valdymo įmonė ir jos darbuotojai.
3.1.4. Valdyba taip pat turėtų užtikrinti, kad Bendrovėje būtų įdiegtos priemonės, kurios įtrauktos į EBPO geros praktikos rekomendacijas <sup>3</sup> dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties, siekiant užtikrinti, kad būtų laikomasi galiojančių įstatymų, taisyklių ir standartų.	NEAKTUALU	Valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos bei vadovo funkcijas. Valdymo įmonė yra patvirtinusi atitikties, rizikos valdymo, veiklos organizavimo politikas.
3.1.5. Valdyba, skirdama Bendrovės vadovą, turėtų atsižvelgti į tinkamą kandidato kvalifikacijos, patirties ir kompetencijos pusiausvyrą.	NEAKTUALU	Valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos bei vadovo funkcijas. Valdymo įmonės valdyba priima sprendimą dėl Bendrovės įgalioto atstovo – Bendrovės valdytojo paskyrimo, įvertindama jo patirtį, žinias, kompetencijas bei reputaciją ir pateikia pranešimą apie tokį paskyrimą Lietuvos bankui.

#### 3.2. Valdybos sudarymas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
3.2.1. Stebėtojų tarybos arba visuotinio akcininkų susirinkimo, jei stebėtojų taryba nesudaroma, išrinkti valdybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą valdybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad valdybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos bei vadovo funkcijas.

<sup>3</sup> Nuoroda į EBPO geros praktikos rekomendacijas dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties: <https://www.oecd.org/daf/anti-bribery/44884389.pdf>

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
3.2.2. Kandidatų į valdybos narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleisti nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų stebėtojų tarybos posėdyje, kuriame bus renkama valdyba ar atskiri jos nariai. Jeigu stebėtojų taryba nesudaroma, šiame punkte nustatyta informacija turėtų būti pateikiama visuotiniam akcininkų susirinkimui. Valdyba kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos Bendrovės metiniame pranešime.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Informacija apie Valdymo įmonės valdybos narių bei Bendrovės vadovų dalyvavimą kitų įmonių veikloje pateikta Bendrovės vadovybės ataskaitoje.
3.2.3. Visi nauji valdybos nariai turėtų būti supažindinti su pareigomis, Bendrovės struktūra bei veikla.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nesudaromi, vadovo ir valdybos funkcijos perduotos Valdymo įmonei.
3.2.4. Valdybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas.		
3.2.5. Valdybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Kai stebėtojų taryba nėra sudaroma, buvęs Bendrovės vadovas tuoj pat neturėtų būti skiriamas į valdybos pirmininko postą. Kai Bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.		
3.2.6. Valdybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Jeigu valdybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje valdybos posėdžių per Bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojama Bendrovės stebėtojų taryba, jeigu stebėtojų taryba Bendrovėje nėra sudaroma – visuotinis akcininkų susirinkimas.		
3.2.7. Jeigu Įstatyme nustatytais atvejais renkant valdybą, kai nesudaroma stebėtojų taryba, dalis jos narių bus nepriklausomi <sup>4</sup> , turėtų būti skelbiama, kurie valdybos nariai laikomi nepriklausomais. Valdyba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka visus Įstatyme nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su Bendrove susijusių aplinkybių.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės vadovams nepriklausomumo vertinimas nėra atliekamas.
3.2.8. Valdybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.	NEAKTUALU	Valdymo įmonei mokamas valdymo mokeskis yra atskleistas Bendrovės finansinėse ataskaitose, vadovaujantis galiojančiais Bendrovės ir Valdymo įmonės valdymo sutartimi. Valdymo įmonės darbuotojai bei Bendrovės valdytojas gauna darbo užmokesį pagal pasirašytas darbo sutartis.

<sup>4</sup> Šio Kodekso prasme valdybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 33 straipsnio 7 dalyje yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
3.2.9. Valdybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti Bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami ir į kitus interesų turėtojus. Priimdami sprendimus jie neturėtų siekti asmeninių interesų, jiems turėtų būti taikomi susitarimai dėl nekonkuravimo, taip pat jie neturėtų pažeidžiant Bendrovės interesus pasinaudoti verslo informacija ir galimybėmis, kurios yra susijusios su Bendrovės veikla.	NEAKTUALU	Bendrovės Valdymo įmonės pareiga veikti sąžiningai ir profesionaliai, kaip įtvirtinta Bendrovės įstatuose ir vidaus dokumentuose.
3.2.10. Kiekvienais metais valdyba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti valdybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno valdybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar valdyba pasiekė nustatytą veiklos tikslų. Valdyba turėtų bent kartą per metus nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų viešai paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nesudaromi, vadovo ir valdybos funkcijos perduotos Valdymo įmonei, Valdymo įmonės veiklos įvertinimas Bendrovės atžvilgiu nėra atliekamas.

#### 4 principas: Bendrovės stebėtojų tarybos ir valdybos darbo tvarka

Bendrovėje nustatyta stebėtojų tarybos, jeigu ji sudaroma, ir valdybos darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų Bendrovės organų bendradarbiavimą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
4.1. Valdyba ir stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdama naudoti tiek Bendrovei, tiek ir jos akcininkams. Gera Bendrovių valdysena reikalauja atviros diskusijos tarp valdybos ir stebėtojų tarybos. Valdyba turėtų reguliariai, o esant reikalui – nedelsiant informuoti stebėtojų tarybą apie visus svarbius Bendrovei klausimus, susijusius su planavimu, verslo plėtra, rizikų valdymu ir kontrole, įsipareigojimų laikymusi Bendrovėje. Valdyba turėtų informuoti stebėtojų tarybą apie faktinius verslo plėtros nukrypimus nuo anksčiau suformuluotų planų ir tikslų, nurodant to priežastis.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, joje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.
4.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena Bendrovė pati sprendžia, kokių periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių Bendrovės valdysenos klausimų sprendimas. Bendrovės kolegialių organų posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metų ketvirtį.		
4.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykti diskusija, po kurios būtų priimami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga su posėdžio darbotvarke susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai ir jie sutinka su tokiu darbotvarkės pakeitimu ar papildymu arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius Bendrovei klausimus.		

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
4.4. Siekiant koordinuoti Bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, Bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamų posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti spręsdami kitus su Bendrovės valdysena susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri Bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlygio nustatymu.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, joje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

## 5 principas: Skyrimo, atlygio ir audito komitetai

### 5.1. Komitetų paskirtis ir sudarymas

Bendrovėje sudaryti komitetai turėtų didinti stebėtojų tarybos, o jei stebėtojų taryba nesudaroma, valdybos, kuri atlieka priežiūros funkcijas, darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvačius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai.

Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.1.1. Atsižvelgiant į konkrečias su Bendrove susijusias aplinkybes, pasirinktą Bendrovės valdysenos struktūrą, Bendrovės stebėtojų taryba, o tais atvejais, kai ji nesudaroma - valdyba, kuri atlieka priežiūros funkcijas, sudaro komitetus. Kolegialiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlygio ir audito komitetus. <sup>5</sup>	TAIP	Sprendimas dėl nepriklausomo audito komiteto suformavimo ir jo nuostatų patvirtinimo priimamas eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo metu. Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, skyrimo ir atlygio komitetai nėra formuojami.
5.1.2. Bendrovės gali nuspręsti suformuoti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju Bendrovės turėtų pateikti paaiškinimą, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus.		
5.1.3. Bendrovėse formuojamiems komitetams nustatytas funkcijas teisės aktų numatytais atvejais gali atlikti pats kolegialus organas. Tokiu atveju šio Kodekso nuostatos, susijusios su komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), kai tinka, turėtų būti taikomos visam kolegialiam organui.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, joje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Atsižvelgiant į tai, visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu formuojamas nepriklausomas audito komitetas. Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, skyrimo ir atlygio komitetai nėra formuojami.

<sup>5</sup> Teisės aktai gali numatyti pareigą sudaryti atitinkamą komitetą. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymas nustato, kad viešojo intereso įmonės (įskaitant, bet neapsiribojant, akcinėse bendrovėse, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama Lietuvos Respublikos ir (arba) bet kurios kitos valstybės narės reguliuojamoje rinkoje), privalo sudaryti audito komitetą (teisės aktai numato išimčių, kada audito komiteto funkcijas gali atlikti priežiūros funkcijas atliekantis kolegialus organas).

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.1.4. Kolegialaus organo sukurti komitetai paprastai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus, komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto nariai turėtų būti parenkami pirmiausia atsižvelgiant į jų kompetenciją, pirmenybę teikiant nepriklausomiems kolegialaus organo nariams. Valdybos pirmininkas neturėtų būti komitetų pirmininku.	NEAKTUALU	Remiantis Bendrovei taikomo Reikalavimų audito komiteto nariams aprašo, patvirtinto Lietuvos banko valdybos 2017 m. sausio 24 d. nutarimu Nr. 03-14, 9 punktu Bendrovėje skiriami 3 audito komiteto nariai, kuriems taikomi nepriklausomumo ir darbo patirties finansinės apskaitos arba finansinių ataskaitų audito srityse reikalavimai.
5.1.5. Kiekvieno suformuoto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią Bendrovė kasmet skelbia apie savo valdysenos struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime, nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus.		Kadangi dėl Bendrovės veiklos pobūdžio joje kolegialūs organai nėra sudaromi, Bendrovės Audito komiteto nuostatai, kuriuose įtvirtinami Audito komiteto įgaliojimai, tvirtinami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu. Remiantis Bendrovės audito komiteto nuostatais, Audito komitetas ne rečiau kaip kartą per metus eiliniam visuotiniam akcininkų susirinkimui teikia rašytinę savo veiklos ataskaitą.
5.1.6. Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalauti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri Bendrovės darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.		Remiantis Bendrovės Audito komiteto nuostatais, komitetas turi teisę nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) Bendrovės valdytojas ar valdymo įmonės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turi galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant vadovams ir valdymo organų nariams.

## 5.2. Skyrimo komitetas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.2.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) parinkti kandidatus į laisvas priežiūros, valdymo organų narių ir administracijos vadovų vietas bei rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir gebėjimų, kurių reikia konkrečiai pozicijai, aprašą ir įvertinti įpareigojimui atlikti reikalingą laiką; 2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį, narių įgūdžius, žinias ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių; 3) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, skyrimo komitetas nėra formuojamas.
5.2.2. Sprendžiant klausimus, susijusius su kolegialaus organo nariais, kurie su Bendrove yra susiję darbo santykiais, ir administracijos vadovais, turėtų būti konsultuojamasi su Bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.		

### 5.3. Atlygio komitetas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
<p>Pagrindinės atlygio komiteto funkcijos turėtų būti šios:</p> <p>1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl atlygio politikos, taikomos priežiūros ir valdymo organų nariams ir administracijos vadovams. Tokia politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išeitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios leistų Bendrovei susigrąžinti sumas arba sustabdyti mokėjimus, nurodant aplinkybes, dėl kurių būtų tikslinga tai padaryti;</p> <p>2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualaus atlygio kolegialių organų nariams ir administracijos vadovams siekiant, kad jie atitiktų Bendrovės atlygio politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą;</p> <p>3) reguliariai peržiūrėti atlygio politiką bei jos įgyvendinimą.</p>	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, atlygio komitetas nėra formuojamas.

### 5.4. Audito komitetas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
<p>5.4.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos yra apibrėžtos teisės aktuose, reglamentuojančiuose audito komiteto veiklą.</p> <p>5.4.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais Bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracijos vadovai turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais.</p> <p>5.4.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) valdybos pirmininkas, Bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant valdymo organų nariams.</p> <p>5.4.4. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš audito įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir Bendrovės bei jos grupės.</p>	TAIP	<p>Audito komiteto nuostatai atitinka Europos Sąjungos teisės aktų reikalavimus dėl konkrečių viešojo intereso įmonių teisės aktų nustatytų audito reikalavimų, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo ir Lietuvos banko valdybos nutarimu nustatytas nuostatas. Taip pat rengiant Audito komiteto nuostatus, atsižvelgta į taikomą Bendrovių valdymo kodeksą.</p> <p>Audito komiteto nariai yra supažindinami su Bendrovės veiklos ypatumais, jiems yra suteikta teisė gauti bet kokius dokumentus ir visą kitą informaciją, reikalingą tinkamam funkcijų įgyvendinimui, taip pat pasitelkti į pagalbą trečiuosius asmenis ypatingiems tyrimams arba kitoms užduotims atlikti. Audito komiteto nariams teikiama išsami informacija, susijusi su specifiniais viešojo intereso įmonės finansinės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Audito komitetui suteikiama galimybė dėl sprendimo susitikti ar į posėdžius kviesti Bendrovės įgaliotus atstovus, asmenis, atsakingus už Bendrovės finansus bei apskaitą, taip pat kitus asmenis, kurie, Audito komiteto narių nuomone, gali suteikti reikalingą informaciją tinkamam Audito komiteto funkcijų įgyvendinimui.</p>

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.4.5. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar Bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad Bendrovėje daromi pažeidimai, ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams.	TAIP	Audito komitetas turi teisę teikti Bendrovės akcininkų susirinkimui rekomendacijas, susijusias su audito įmonės parinkimu, skyrimu ar atšaukimu, taip pat su sutarties su tokia audito įmone, sąlygomis, nustatyti tinkamus audito įmonės atrankos kriterijus, vertinti auditorių kvalifikaciją bei patirtį, reikalauti informacijos iš audito įmonės apie taikomas vidaus kokybės kontrolės procedūras ir ją vertinti, reikalauti audito įmonės patvirtinimo dėl žinių, kvalifikacijos, patirties numatytoms užduotims atlikti bei nuolat bendradarbiauti su auditoriais, gaunant informaciją apie auditorių darbo programą, įskaitant finansinių ataskaitų audito užduočių mastą, taikomą reikšmingumo lygį, reikšmingos rizikos identifikavimo procesą.
5.4.6. Audito komitetas turėtų teikti stebėtojų tarybai, jei ji nesudaroma – valdybai, savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.		

### 6 principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas

Bendrovės valdysenos sistema turėtų skatinti Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
6.1 Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti Bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, Bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam Bendrovės organui, arba Bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.	TAIP	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Vadovaujantis Bendrovės Valdymo įmonės patvirtinta Interesų konfliktų vengimo politika, Bendrovės Valdymo įmonė privalo turėti tokią organizacinę struktūrą, kad būtų išvengta interesų konfliktų. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su Bendrovės akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai.

### 7 principas: Bendrovės atlygio politika

Bendrovėje nustatyta atlygio politika, jos peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant kolegialių organų narių ir administracijos vadovų atlygį, taip pat užtikrinti Bendrovės atlygio politikos viešumą, skaidrumą, taip pat ir ilgalaikę Bendrovės strategiją.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
7.1. Bendrovė turėtų patvirtinti ir paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje atlygio politiką, kuri turėtų būti reguliariai peržiūrima ir atitiktų ilgalaikę Bendrovės strategiją.	TAIP	Tiek, kiek tinkama ir aktualu pagal Bendrovės struktūrą, Bendrovei taikoma Valdymo įmonės valdybos patvirtinta darbuotojų atlyginimų nustatymo politika.
7.2. Atlygio politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išaitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios numatytų atvejus, kada Bendrovė gali susigrąžinti išmokėtas sumas arba sustabdyti mokėjimus.	TAIP	Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politika apima visas atlygio formas, kurios gali būti mokamos, t.y. fiksuota atlygio dalis, kintamoji atlyginimo dalis, (skiriama atsižvelgiant į Bendrovės ir (ar) darbuotojo veiklos rezultatus).

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
7.3. Siekiant vengti galimų interesų konfliktų, atlygio politika turėtų numatyti, kad kolegialių organų, kurie vykdo priežiūros funkcijas, nariai neturėtų gauti atlygio, kuris priklausytų nuo Bendrovės veiklos rezultatų.	NEAKTUALU	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje nėra sudaryti kolegialūs organai, kurie vykdo priežiūros funkcijas.
7.4. Atlygio politika turėtų pateikti pakankamai išsamią informaciją apie iškeitinių išmokų politiką. Iškeitinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų fiksuoto atlygio dalis arba jos ekvivalento suma. Iškeitinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.	NEAKTUALU	Pagal Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politiką Bendrovėje nėra taikoma iškeitinių išmokų mokėjimo politika.
7.5. Jei Bendrovėje taikoma skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema, atlygio politikoje turėtų būti pateikta pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo. Tuo atveju, kai atlygis yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Po teisių suteikimo kolegialių organų nariai ir administracijos vadovai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu.	NEAKTUALU	Pagal Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politiką Bendrovėje nėra taikoma skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema, tačiau yra numatyta galimybė kintamąjį atlyginimą mokėti finansinėmis priemonėmis.
7.6. Bendrovė turėtų paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje informaciją apie atlygio politikos įgyvendinimą, kurioje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama kolegialių organų ir vadovų atlygio politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlygio politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Tokio pobūdžio informacijoje neturėtų būti komercinę vertę turinčios informacijos. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiams Bendrovės atlygio politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.	NEAKTUALU	Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politika, kuri Bendrovei taikoma tiek, kiek aktualu, paskelbta Valdymo įmonės interneto puslapyje.
7.7. Rekomenduojama, kad atlygio politika arba bet kuris esminis atlygio politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Schemoms, pagal kurias kolegialaus organo nariams ir darbuotojams yra atlyginama akcijomis arba akcijų opcionais, turėtų pritari visuotinis akcininkų susirinkimas.	NEAKTUALU	Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politika, kuri Bendrovei taikoma tiek, kiek aktualu, paskelbta Valdymo įmonės interneto puslapyje.

#### 8 principas: Interesų turėtojų vaidmuo Bendrovės valdysenoje

Bendrovės valdysenos sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose ar abipusiuose susitarimuose, ir skatinti aktyvų Bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą, kuriant Bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje Bendrovėje.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
8.1. Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.	TAIP	Bendrovės vardu veikiantys asmenys savo elgesiu ir veiksmais užtikrina, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
8.2. Bendrovės valdysenos sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti Bendrovės valdysenoje įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo Bendrovės valdysenoje pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų ar jų atstovų dalyvavimas priimant svarbius Bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojais ar jų atstovais Bendrovės valdysenos ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas Bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į Bendrovės valdyseną Bendrovės nemokumo atvejais ir kita.	NEAKTUALU	Bendrovė neturi samdomų darbuotojų. Bendrovė sudaro galimybes Bendrovės investuotojams (akcininkams) dalyvauti Bendrovės valdyme Bendrovės įstatuose ir teisės aktuose nustatyta tvarka.
8.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja Bendrovės valdysenos procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.	TAIP	Bendrovės investuotojams (akcininkams) yra pateikiama informacija, kurią pateikti įpareigoja taikomi teisės aktai bei kita Valdymo įmonės vertinimo akcininkams svarbi informacija.
8.4. Interesų turėtojams turėtų būti sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką priežiūros funkciją vykdančiam kolegialiam organui.	TAIP	Valdymo įmonė sudaro sąlygas konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką – Valdymo įmonės internetiniame puslapyje interesų turėtojai gali pranešti apie įvairius pažeidimus, įskaitant, bet neapsiribojant, asmens duomenų apsaugos pažeidimus, įstatymų ir kitų teisės aktų Valdymo įmonės politikų, tvarkų ar instrukcijų pažeidimus, kurie, gali pakenkti Valdymo įmonės reputacijai, darbuotojų, klientų, trečiųjų asmenų sveikatai/saugumui ar visuomenės interesams. Pranešimą pateikusių asmenų konfidencialumas yra užtikrinamas visais atvejais, atsižvelgiant į taikytinus teisės aktus.

### 9 principas: Informacijos atskleidimas

Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius Bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir Bendrovės valdyseną, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
9.1. Nepažeidžiant Bendrovės konfidencialios informacijos ir komercinių paslapčių tvarkos, taip pat asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, Bendrovės viešai atskleidžiama informacija turėtų apimti, įskaitant, bet neapsiribojant:	TAIP	Žemiau minima informacija atskleidžiama pranešimuose apie esminius įvykius, skelbiamuose per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos informacijos atskleidimo sistemą, Bendrovės interneto tinklapyje, Bendrovės metinės ir tarpinės informacijos dokumentuose, tokia apimtimi kiek to reikalauja teisės aktai bei Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai taikomi Europos Sąjungoje.
9.1.1. Bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus;	TAIP	Bendrovė skelbia metines ir tarpines ataskaitas.
9.1.2. Bendrovės veiklos tikslus ir nefinansinę informaciją;	TAIP	Bendrovė skelbia pusmetines ir metines vadovybės ataskaitas, informacija skelbiama aukščiau aprašyta tvarka.
9.1.3. asmenis nuosavybės teise turinčius Bendrovės akcijų paketą ar jį tiesiogiai ir (ar) netiesiogiai, ir (ar) kartu su susijusiais asmenimis valdančius, taip pat įmonių grupės struktūrą bei jų tarpusavio ryšius, nurodant galutinį naudos gavėją.	TAIP	Informacija apie Bendrovės investuotojus (akcininkus) nėra viešai skelbiama. Ši informacija skelbiama Bendrovės prospekte, finansinėse ataskaitose ir vadovybės ataskaitoje, kiek Bendrovė tai laiko būtina.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
9.1.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, kurie iš jų yra laikomi nepriklausomais, Bendrovės vadovą, jų turimas akcijas ar balsus Bendrovėje bei dalyvavimą kitų Bendrovių valdysenoje, jų kompetenciją, atlygį;	TAIP	Bendrovėje kolegialūs organai nesudaromi. Valdymas yra perduodamas Valdymo įmonei. Informacija apie Valdymo įmonės valdybą bei Bendrovės valdytoją skelbiami pusmetinėje ir metinėje vadovybės ataskaitose.
9.1.5. esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus;	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Bendrovė darbuotojų neturi. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.
9.1.6. galimus numatyti esminius rizikos veiksnius, Bendrovės rizikos valdymo ir priežiūros politiką	TAIP	Finansinėse ataskaitose pateikiama informacija apie esmines rizikas ir jų valdymą bei priežiūrą.
9.1.7. Bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis	TAIP	Finansinėse ataskaitose atskleidžiama informacija apie Bendrovės sandorius su susijusiais asmenimis ir Valdymo įmone.
9.1.9. Bendrovės valdysenos struktūrą ir strategiją	TAIP	Bendrovės strategija numatyta Bendrovės įstatuose, kurie yra skelbiami Valdymo įmonės interneto tinklalapyje.
9.1.10. socialinės atsakomybės politikos, kovos su korupcija iniciatyvas ir priemones, svarbius vykdomus ar planuojamus investicinius projektus. Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir Bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąrašė, atskleidimu. Šis Kodekso principas neatleidžia Bendrovės nuo pareigos atskleisti informaciją, numatytą teisės aktuose.	TAIP	Valdymo įmonės Aplinkos ir socialinė politika ir kitos Bendrovėje patvirtintos tvarkos ar politikos nustato pagrindinius socialinės atsakomybės politikos, kovos su korupcija iniciatyvas, principus ir priemones. Svarbūs vykdomi ar planuojami investiciniai projektai skelbiami finansinėse ataskaitose.
9.2. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama Bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų Bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.	TAIP	Bendrovė sudaro pusmetines ir metines konsoliduotąsias finansines ataskaitas.
9.3. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, Bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, Bendrovės vadovo iš Bendrovės gaunamą atlygį ar kitokias pajamas, kaip tai detalčiau reglamentuojama 7 principė.	TAIP	Bendrovėje kolegialūs organai nesudaromi. Valdymas yra perduodamas Valdymo įmonei. Informacija apie Valdymo įmonės valdybą bei Bendrovės valdytoją skelbiami pusmetinėje ir metinėje vadovybės ataskaitose.
9.4. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimties atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu.	TAIP	Bendrovės informaciją lietuvių bei anglų kalbomis skelbiama Nasdaq Vilnius reguliuojamų pranešimų platinimo sistemoje, interneto puslapyje.

**10 principas: Bendrovės audito įmonės pasirinkimas**

Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
10.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl Bendrovės finansinės padėties ir finansinių veiklos rezultatų, Bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metiniame pranešime pateikiamos finansinės informacijos patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.	TAIP	Bendrovė yra audituojama nepriklausomo auditoriaus PricewaterhouseCoopers, UAB.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
10.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų Bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji Bendrovėje nesudaroma – Bendrovės valdyba.	TAIP	Valdymo įmonė teikia audito įmonės kandidatūrą svarstyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.
10.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš Bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, Bendrovė turėtų tai atskleisti viešai. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti Bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji Bendrovėje nesudaroma – Bendrovės valdyba, svarstydamą, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	NEAKTUALU	Audito įmonė 2025 metais Bendrovei teikė tik audito paslaugas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“  
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius  
Konsoliduotosios finansinės ataskaitos už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus  
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625  
(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

## Atsakingų asmenų patvirtinimas

Šiuo patvirtiname, kad geriausiu mūsų įsitikinimu ir žiniomis, Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės **AB „Tewox“** ir jos dukterinių įmonių (toliau – „Grupė“) konsoliduotosios finansinės ataskaitos už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikia tikrą ir teisingą Grupės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tuomet pasibaigusių metų jos veiklos rezultatų ir pinigų srautų vaizdą.

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

### *Paulius Nevinskas*

Bendrovės valdytojas kvalifikuotu el. parašu pasirašo Bendrovės finansines ataskaitas už 2025 m., 2025 m. metinę vadovybės ataskaitą bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

### *Tadas Pranckevičius*

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas kvalifikuotu el. parašu pasirašo Bendrovės finansines ataskaitas už 2025 m., bei atsakingų asmenų patvirtinimą

### *Vilma Tvaronavičienė*

Valdymo įmonės direktorė kvalifikuotu el. parašu pasirašo Bendrovės finansines ataskaitas už 2025 m., bei atsakingų asmenų patvirtinimą.