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

TEWOX

SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ BENDROVĖ AB „TEWOX“

BENDROVĖS 2025 M. GRUODŽIO 31 D. AUDITUOTOS
ATSKIROSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS,
PARENGTOS PAGAL TFAS APSKAITOS STANDARTUS, PRIIMTUS TAIKYTI
EUROPOS SĄJUNGOJE

Turinys

Atskiroji finansinės būklės ataskaita ... 3
Atskiroji bendrųjų pajamų ataskaita ... 4
Atskiroji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita ... 5
Atskiroji pinigų srautų ataskaita ... 6
Finansinių ataskaitų atskirasis aiškinamasis raštas ... 7
1. Bendroji informacija ... 7
2. Apskaitos politika ... 8
3. Pastabos ... 18
3.1. Investicijos į dukterines įmones ... 18
3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina ... 20
3.3. Kitas turtas ... 21
3.4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai ... 21
3.5. Nuosavas kapitalas ... 22
3.6. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos ... 23
3.7. Išleistos obligacijos ... 23
3.8. Pajamos ... 24
3.9. Sąnaudos ... 25
3.10. Susijusių šalių sandoriai ... 25
3.11. Veiklos tęstinumas ... 27
3.12. Poataskaitiniai įvykiai ... 28
Atskiroji vadovybės ataskaita ... 29
Valdysenos ataskaita ... 37
Atsakingų asmenų patvirtinimas ... 51
Nepriklausomo auditoriaus išvada ... 52

Atskiroji finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Kitas ilgalaikis turtas	3.3.	155	-
Investicijos į dukterines įmones	3.1.	29 961 100	21 039 668
Finansinis turtas amortizuota savikaina	3.2.	49 323 448	47 867 882
Iš viso ilgalaikio turto		**79 284 703**	**68 907 550**
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas	3.3.	171 564	2 016 097
Finansinis turtas amortizuota savikaina	3.2.	-	3 680 150
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.4.	2 097 619	1 044 724
Iš viso trumpalaikio turto		**2 269 183**	**6 740 971**
IŠ VISO TURTO		**81 553 886**	**75 648 521**

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Įstatinis kapitalas	3.5.	41 863 344	41 863 344
Akcijų priedai	3.5.	636	636
Rezervai	3.5.	167 220	-
Nepaskirstytasis pelnas		3 648 257	1 584 300
Iš viso nuosavo kapitalo		**45 679 457**	**43 448 280**
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Išleistos obligacijos	3.7.	-	23 648 330
Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų		**-**	**23 648 330**
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Išleistos obligacijos	3.7.	35 604 468	8 309 191
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	3.6.	269 961	242 720
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		**35 874 429**	**8 551 911**
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		**35 874 429**	**32 200 241**
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		**81 553 886**	**75 648 521**

Toliau pateikiamas atskirasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė	*Vilma Tvaronavičienė*
Bendrovės valdytojas	*Paulius Nevinskas*
Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	*Tadas Pranckevičius*

Atskiroji bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
Pajamos	3.8.		
Palūkanų pajamos		3 694 540	3 242 497
Investicijų į dukterines įmones tikrosios vertės pokytis		1 989 873	(3 746 823)
Dividendų pajamos		1 366 000	8 931 133
Iš viso pajamų		**7 050 413**	**8 426 807**
Sąnaudos	3.9.		
Palūkanų sąnaudos		(3 176 591)	(3 229 781)
Valdymo mokestis		(672 453)	(607 478)
Administracinės išlaidos		(274 074)	(168 397)
Audito išlaidos		(57 632)	(86 152)
Atlygis finansų tarpininkams		(48 721)	(186 817)
Teisinės išlaidos		(45 468)	(63 212)
Depozitoriumo mokestis		(40 344)	(37 152)
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo atstatymas (nuostolis)		770 588	(703 359)
Iš viso sąnaudų		**(3 544 695)**	**(5 082 348)**
Veiklos pelnas		**3 505 718**	**3 344 459**
Finansinės išlaidos		(7)	(54)
Pelnas prieš apmokestinimą		**3 505 711**	**3 344 405**
Pelno mokestis		-	-
Grynasis pelnas		**3 505 711**	**3 344 405**
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Iš viso bendrosios pajamos		**3 505 711**	**3 344 405**

Toliau pateikiamas atskirasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė	*Vilma Tvaronavičienė*
Bendrovės valdytojas	*Paulius Nevinskas*
Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	*Tadas Pranckevičius*

Atskiroji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
Likutis 2024 m. sausio 1 d.	**38 036 364**	**636**	**-**	**(1 360 105)**	**36 676 895**
Grynasis pelnas	-	-	-	3 344 405	**3 344 405**
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	**-**
Viso bendrųjų pajamų	**-**	**-**	**-**	**3 344 405**	**3 344 405**
Įstatinio kapitalo didinimas	3 826 980	-	-	-	**3 826 980**
Dividendai	-	-	-	(400 000)	**(400 000)**
2024 m. gruodžio 31 d.	**41 863 344**	**636**	**-**	**1 584 300**	**43 448 280**
Likutis 2025 m. sausio 1 d.	**41 863 344**	**636**	**-**	**1 584 300**	**43 448 280**
Grynasis pelnas	-	-	-	3 505 711	**3 505 711**
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	**-**
Viso bendrųjų pajamų	**-**	**-**	**-**	**3 505 711**	**3 505 711**
Perkėlimai į privalomąjį rezervą	-	-	167 220	(167 220)	**-**
Dividendai	-	-	-	(1 274 534)	**(1 274 534)**
Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.	**41 863 344**	**636**	**167 220**	**3 648 257**	**45 679 457**

Toliau pateikiamas atskirasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė	*Vilma Tvaronavičienė*
Bendrovės valdytojas	*Paulius Nevinskas*
Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	*Tadas Pranckevičius*

Atskiroji pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
Grynasis pelnas		**3 505 711**	**3 344 405**
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.8.	(3 694 540)	(3 242 497)
Dividendų pajamos		(1 366 000)	(8 931 133)
Finansinės išlaidos	3.9.	3 176 591	3 229 781
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo atstatymas / (nuostolis)	3.9.	(770 588)	703 359
Investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimas / (padidėjimas)	3.1., 3.8.	(1 989 873)	3 746 823
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		**(1 138 699)**	**(1 149 262)**
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)		1 619	(608)
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)		27 241	44 345
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		**(1 109 839)**	**(1 105 525)**
Sumokėti pajamų mokesčiai		-	-
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		**(1 109 839)**	**(1 105 525)**
Gautos palūkanos		1 364 931	333 867
Gauti dividendai	3.8.	3 208 759	6 919 374
Dukterinių įmonių įsigijimas		(4 524)	(1 000)
Suteiktos paskolos		(4 272 367)	(7 420 050)
Grąžintos paskolos		7 300 262	921 466
Ne nuosavybės vertybinių popierių įsigijimas		(4 869 050)	(4 802 000)
Ne nuosavybės vertybinių popierių perleidimas		238 901	2 050 630
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		**2 966 912**	**(1 997 713)**
Išmokėti dividendai		(1 274 534)	(400 000)
Sumokėtos palūkanos		(3 405 661)	(3 630 805)
Gautos paskolos		3 500 000	5 600 000
Grąžintos paskolos		(3 500 000)	(11 100 000)
Išleistos obligacijos	3.7.	7 531 540	33 754 919
Išleistų obligacijų išpirkimas	3.7.	(3 655 523)	(22 377 653)
Išleistos akcijos		-	1 326 980
Grynieji pinigai iš finansinės veiklos		**(804 178)**	**3 173 441**
Grynasis grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas		**1 052 895**	**70 203**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		**1 044 724**	**974 521**
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		**2 097 619**	**1 044 724**

Toliau pateikiamas atskirasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė	*Vilma Tvaronavičienė*
Bendrovės valdytojas	*Paulius Nevinskas*
Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	*Tadas Pranckevičius*

Finansinių ataskaitų atskirasis 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 d. 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. 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	Vienos akcijos nominalioji vertė
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	Vienos akcijos nominalioji vertė
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

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Vienos akcijos nominalioji vertė
„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.

Per 2025 m. Lenkijoje įsikūrusių dukterinių įmonių „Dotilleby Investments“ Sp. z o.o. ir „Carimertill Investments“ Sp. z o.o. buvo atitinkamai pakeisti į „KO Park“ Sp. z o.o. ir „NY Park“ Sp. z o.o.

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 Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Bendrovė paruošė atskiras finansines ataskaitas (toliau – finansinės ataskaitos) ir jos turi būti patvirtintos per visuotinį akcininkų susirinkimą. Akcininkai turi teisę patvirtinti arba nepatvirtinti bei reikalauti parengti naujas finansines ataskaitas. Konsoliduotosios finansinės ataskaitos rengiamos atskirame rinkinyje.

2. Apskaitos politika

Toliau yra išdėstyti svarbiausi apskaitos principai, kuriais Bendrovė vadovavosi rengiant šias atskirąsias finansines ataskaitas.

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Bendrovė, tvarkydama 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) priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), ir kitais teisės aktais.

Bendrovės atskirosios finansinės ataskaitos yra paruoštos vadovaujantis 27 TAS „Atskiros finansinės ataskaitos“.

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 Bendrovė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis istorine įsigijimo savikaina, išskyrus investicijas į dukterines įmones, kurios vertinamos tikrąja verte.

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 ataskaitinio laikotarpio pabaigos oficialų Lietuvos Banko valiutų keitimo kursą.

2.2. Grynųjų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimas

Bendrovės grynųjų aktyvų vertė skaičiuojama kaip skirtumas tarp Bendrovę sudarančio turto vertės ir Bendrovės įsipareigojimų. Bendrovės GAV skaičiavimo principai pateikti Bendrovės prospekte ir įstatuose. Bendrovės GAV nustatoma ne rečiau nei kartą per 3 mėnesius paskutinei atitinkamo mėnesio kalendorinei dienai. Visais atvejais ji privalo būti nustatoma finansinių metų pabaigoje. 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, paskutinė kalendorinę dieną.

GAV apskaičiavimo tikslais, Bendrovė neatlieka dukterinių įmonių konsolidavimo. Remiantis Bendrovės įstatais, Lietuvos Banko patvirtinta GAV skaičiavimo metodika bei Valdymo įmonės nustatyta GAV skaičiavimo tvarka, Bendrovės investicijų portfelį sudarantys ar ketinami įsigyti nekilnojamojo turto objektai turi būti įvertinti tikrąja verte pagal nepriklausomo turto vertintojo vertinimą.

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

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

2.3. Bendrovės investicijos

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkų naudai iš investicijų į atskirus pajamas generuojančius Baltijos jūros regiono šalių (Lietuva, Latvija, Estija, Suomija, Švedija, Danija, Lenkija, Vokietija) prekybinės ar kitos (komercinės ir/ar gyvenamosios) paskirties vystomus ir išvystytus nekilnojamojo turto objektus. Pagal Bendrovės investavimo strategiją prekybinės paskirties objektais laikomi prekybos centrai, kurių pagrindinis nuomininkas vykdo mažmeninės maisto prekių prekybos veiklą.

2.4. Finansinės rizikos valdymas

Bendrovė yra veikiama 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 investicijos į dukterines įmones, bei dukterinių įmonių paskolos ir obligacijos. Bendrovė nėra veikiama kainų rizikos.

Toliau aprašoma kiekviena rinkos rizika ir jos įtaka Bendrovės rezultatams.

Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių.

Bendrovės suteiktų paskolų, įsigytų ir išleistų obligacijų palūkanų normos yra fiksuotos ir nepriklauso nuo EURIBOR palūkanų normos svyravimų, todėl Bendrovės palūkanų normos rizika, gautinų ir mokėtinų sumų atžvilgiu lygi nuliui.

Užsienio valiutos rizika

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

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės paskolintos lėšos dukterinėms įmonėms, bei pačios Bendrovės pasiskolintos lėšos, išleidus obligacijas, buvo Eurais. Visi atsiskaitymai su partneriais vykdomi Eurais, išskyrus pavienius atvejus, kurie gali pasitaikyti, todėl reikšmingos užsienio valiutos rizikos nėra. Bendrovė nenaudoja jokių išvestinių finansinių instrumentų užsienio valiutos kurso kitimo rizikos valdymui.

Kredito rizika

Kredito rizika – tai rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų pagal finansinę priemonę arba kliento sutartį ir dėl to patirs finansinių nuostolių. Bendrovės kredito rizika gali būti susijusi su gautinomis obligacijų ir paskolų sumomis, kitu turtu bei pinigais banke.

Bendrovės kredito rizika susijusi su įsigytomis obligacijomis ir paskolomis yra ribota, kadangi obligacijos įsigytos ir paskolos suteiktos Bendrovės grupės įmonėms, kurių valdyme Bendrovės vadovybė aktyviai dalyvauja, todėl yra užtikrinamas dukterinių įmonių mokumas. Kredito rizikai susijusiai su kitomis gautinomis sumomis naudojamas individualus vertinimas.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus ilgalaikius užsienio reitingų agentūrų kredito reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.4. pastaboje. Įvertinusi aukštus bankų kreditingumo reitingus, Bendrovės vadovybė bankų bankroto tikimybę laiko maža.

Likvidumo rizika

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

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

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Bendrovės finansinio turto ir 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**
Turtas					
Finansinis turtas amortizuota savikaina	57 523 717	-	3 420 496	54 103 221	-
Gautini dividendai	169 000	169 000	-	-	-
Sumokėti avansai	2 564	2 564	-	-	-
Iš viso	**57 695 281**	**171 564**	**3 420 496**	**54 103 221**	**-**
Įsipareigojimai					
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	(269 961)	(269 961)	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	(39 466 575)	(39 466 575)	-	-	-
Iš viso	**(39 736 536)**	**(39 736 536)**	**-**	**-**	**-**
Laisvi pinigų srautai	**17 958 745**	**(39 564 972)**	**3 420 496**	**54 103 221**	**-**

2024 m. gruodžio 31 d.:

	Pinigų srautai				
	Iš viso	**Iki 1 metų**	**Per 1 - 2 metus**	**Per 2 - 5 metus**	**Po 5 metų**
Turtas					
Finansinis turtas amortizuota savikaina	62 731 227	3 739 737	-	58 991 490	-
Gautini dividendai	2 011 759	2 011 759	-	-	-
Sumokėti avansai	4 338	4 338	-	-	-
Iš viso	**64 747 324**	**5 755 834**	**-**	**58 991 490**	**-**
Įsipareigojimai					
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	(242 720)	(242 720)	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	(35 773 615)	(9 941 851)	(25 831 764)	-	-
Iš viso	**(36 016 335)**	**(10 184 571)**	**(25 831 764)**	**-**	**-**
Laisvi pinigų srautai	**28 730 989**	**(4 428 737)**	**(25 831 764)**	**58 991 490**	**-**

Kapitalo valdymas

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

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

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

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

2.5. 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 ir kitos išlaidos, išvardintos Bendrovės įstatuose dengiamos iš Bendrovės turto. Visų šių išlaidų riba neturi viršyti 15% Bendrovės vidutinės metinės GAV.

Bendrovės išlaidos, susijusios išimtinai su konkretaus nekilnojamojo turto objektų įsigijimu, vystymu ar patobulinimu, yra laikomos Bendrovės investicijų į atitinkamą nekilnojamojo turto objektą dalimi ir joms nėra taikomas bendras išlaidų limitas.

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 bazės;
- 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 bazės;

- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pradžios – 0,75 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV bazės.

Bendrovės įstatuose numatytas sėkmės mokestis Valdymo įmonei, kuris priklauso nuo Bendrovės grynosios investicijų grąžos visą jo gyvavimo laikotarpį. Kai viršijamas 9% minimalus grąžos barjeras, sėkmės mokestis į apskaitą traukiamas kaupimo principu.

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

2.6. Pelno mokestis

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

Bendrovės 2025 m. pelnas apmokestinamas 16% pelno mokesčio tarifu pagal Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymus. Bendrovės 2026 m. pelnas bus apmokestinamas 17% 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 nuostatomis, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Atitinkamai, atsižvelgiant į aukščiau pateiktas PMĮ nuostatas, atidėtieji pelno mokesčiai Bendrovėje nėra formuojami.

2.7. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Bendrovės 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 efektyvios palūkanų normos metodu. Efektyvi palūkanų norma yra norma, kuri tiksliai diskontuoja numatomus būsimus grynųjų pinigų mokėjimus per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką iki finansinio turto balansinės vertės arba finansinio įsipareigojimo amortizuota savikaina.

2.8. Investicijos į dukterines įmones

Investicijos į dukterines įmones pirminio pripažinimo metu Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje yra apskaitomos savikainos metodu. Vėlesniais laikotarpiais Bendrovės investicijos į dukterines įmones yra apskaitomos tikrąją verte per pelno nuostolio ataskaitą. Pasibaigus Bendrovės finansiniams metams, investicijų tikroji vertė nustatoma pagal nepriklausomų vertintojų parengtas vertinimo ataskaitas. Jeigu vertinimo metu nustatoma, kad Bendrovės investicijų į dukterines įmones tikroji vertė yra mažesnė ar didesnė už apskaitos vertę, Bendrovė apskaičiuoja vertės sumažėjimo ar padidėjimo sumą kaip skirtumą tarp dukterinės įmonės tikrosios vertės ir jos apskaitinės vertės, o tada pripažįsta bendrųjų pajamų ataskaitoje, tą laikotarpį, kurį jie patiriami.

2.9. Finansinis turtas

Bendrovė pripažįsta finansinį turtą savo finansinės būklės ataskaitoje tada ir tik tada, kai Bendrovė tampa finansinės priemonės sutarties šalimi. Finansinio turto pirkimas ar pardavimas pripažįstamas arba jo pripažinimas nutraukiamas naudojant sutartyje nustatytą nuosavybės perėmimo datą. Bendrovė turi finansinį turtą, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina.

Finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina

Bendrovės gautinos sumos apskaitomos remiantis verslo modeliu, pagal kurį finansinio turto laikymo tikslas – finansuoti dukterines įmones, suteikiant joms pinigų srautus investiciniam turtui įsigyti.

Paskolos, įsigytos obligacijos bei kitos gautinos sumos pradžioje apskaitomos įsigijimo savikaina (gautino atlygio tikrąja verte), vertindama finansinį turtą amortizuota savikaina, Bendrovė taiko apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Paskolos, obligacijos 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

Bendrovė laiko, kad įsipareigojimai pagal finansinį turtą nevykdomi, kai sutartyje numatytas mokėjimas yra pradelstas 90 dienų. Tačiau tam tikrais atvejais Bendrovė taip pat gali laikyti, kad įsipareigojimai nevykdomi, kai vidinė ar išorinė informacija rodo, kad Bendrovė greičiausiai neatgaus visos negrąžintos sutartyje numatytos sumos, neatsižvelgdama į bet kokius Bendrovės turimus kredito vertės padidinimo priemones, Finansinis turtas nurašomas, kai nėra jokių pagrįstų lūkesčių atgauti sutartyje numatytą sumą.

Bendrovė stebi kredito rizikos padidėjimą stebėdama skolų grąžinimą laiku. Laikoma, kad kredito rizika reikšmingai padidėjimo, kai vėluojama padengti skolą ir nėra priežasčių manyti, kad skola greitu metu bus padengta. Dukterinių įmonių įsigytų obligacijų ir suteiktų paskolų kredito nuostoliams apskaičiuoti, Bendrovė vadovaujasi nepriklausomų turto vertintojų atliktomis dukterinių įmonių akcijų vertinimo ataskaitomis, siekiant įvertinti įmonių mokumą. Jeigu nepriklausomo turto vertintojo ataskaitoje, dukterinių įmonių akcijų vertė yra ženkliai sumažėjusi arba neigiama ir yra indikacijų dėl dukterinių įmonių negebėjimo apmokėti įsipareigojimus, Bendrovė vertina, ar neturėtų būti pripažintas numatomas kredito nuostolis pagal žemiau aprašytus modelius.

Nustatydama vertės sumažėjimo nuostolius, Bendrovė taiko šiuos modelius:

- bendras modelis (pagrindinis);
- supaprastintas modelis prekybos gautinoms sumoms.

Tikėtinas kredito nuostolis (TKL) apskaičiuojamas remiantis „trijų pakopų“ modeliu („bendru modeliu“) vertės sumažėjimui:

1 etapas

Finansinės priemonės, kurių kredito rizika reikšmingai nepadidėjo nuo pirminio pripažinimo, arba kurių kredito rizika finansinės atskaitomybės dieną yra maža. Šiam turtui pripažįstama 12 mėnesių TKL, o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo bendros turto apskaitinės vertės. 12 mėnesių TKL yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl įsipareigojimų neįvykdymo dėl įvykių, kurie galimi per 12 mėnesių nuo ataskaitinės datos. Tai nėra tikėtini grynųjų pinigų trūkumai per 12 mėnesių laikotarpį, bet visas turto kredito nuostolis, įvertintas tikimybe, kad nuostoliai bus patirti per ateinančius 12 mėnesių.

2 etapas

Priskiriamos finansinės priemonės, kurių kredito rizika žymiai padidėjo nuo pirminio pripažinimo (išskyrus atvejus, kai ataskaitų sudarymo dieną jų kredito rizika buvo maža), tačiau neturi objektyvių vertės sumažėjimo įrodymų. Šiam turtui pripažįstama visą gyvenimą trunkanti TKL, tačiau pajamos iš palūkanų vis tiek apskaičiuojamos pagal bendrąją turto apskaitinę vertę. Gyvenimo trukmės TKL yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl visų galimų įsipareigojimų neįvykdymo įvykių per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką.

3 etapas

Apima finansinį turtą, kuris ataskaitos sudarymo dieną turi objektyvių įsipareigojimų neįvykdymo įrodymų. Šiam turtui pripažįstama TKL tarnavimo laikas ir pajamos iš palūkanų apskaičiuojamos nuo grynosios balansinės vertės. Gautinoms sumoms iš pirkėjų, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, numatomas kredito nuostolis apskaitomas per visą skolos laikotarpį. Gautinų sumų nuvertėjimui Bendrovė naudoja supaprastintą metodą.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus ilgalaikius užsienio reitingų agentūrų kredito reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.4. pastaboje. Įvertinusi aukštus bankų kreditingumo reitingus, Bendrovės vadovybė bankų bankroto tikimybę laiko maža**.**

2.10. Finansiniai įsipareigojimai

Paskolos, obligacijos ir kitos mokėtinos sumos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja 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 Bendrovė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

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

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

Bendrovės finansinių priemonių tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. pateikiama lentelėje žemiau:

	Apskaitinė vertė			
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	**Finansinis turtas amortizuota savikaina**	**Kiti įsipareigojimai**	**Iš viso**
Finansinis turtas				
Finansinis turtas amortizuota savikaina	-	49 323 448	-	**49 323 448**
Investicijos į dukterines įmones	29 961 100	-	-	**29 961 100**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	2 097 619	-	**2 097 619**
Kitas turtas	-	171 719	-	**171 719**
	29 961 100	**51 592 786**	**-**	**81 553 886**
Finansiniai įsipareigojimai				
Išleistos obligacijos	-	-	35 604 468	**35 604 468**
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-	269 961	**269 961**
	-	**-**	**35 874 429**	**35 874 429**

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

	Apskaitinė vertė			
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	**Finansinis turtas amortizuota savikaina**	**Kiti įsipareigojimai**	**Iš viso**
Finansinis turtas				
Finansinis turtas amortizuota savikaina	-	51 548 032	-	**51 548 032**
Investicijos į dukterines įmones	21 039 668	-	-	**21 039 668**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	1 044 724	-	**1 044 724**
Kitas trumpalaikis turtas	-	2 016 097	-	**2 016 097**
	21 039 668	**54 608 853**	**-**	**75 648 521**
Finansiniai įsipareigojimai				
Išleistos obligacijos	-	-	31 957 521	**31 957 521**
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-	242 720	**242 720**
	-	**-**	**32 200 241**	**32 200 241**

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. Bendrovės turto ir įsipareigojimų balansinė vertė yra artima jų tikrajai vertei, 3 lygio vertinimo metodikai. Judėjimų tarp lygių per ataskaitinius finansinius metus nebuvo.

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

Ne nuosavybės vertybinių popierių vertę sudaro jų nominalioji vertė, nuo įsigijimo dienos iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos sukauptos neišmokėtos palūkanos bei kitos, su šių vertybinių popierių įsigijimu susijusios išlaidos.

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

Specialiosios paskirties bendrovių nuosavybės vertybinių popierių 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 į metus, jei nebuvo esminių ekonominių ar rinkos kainų pasikeitimų, reikalaujančių naujo vertinimo.

Laikotarpiu tarp vertinimų tikroji nuosavybės vertybinių popierių vertė gali būti atitinkamai koreguojama bendrovės gautinomis ar mokėtinomis palūkanomis, kurios susidaro dėl kitų Bendrovę ir dukterinę bendrovę siejančių tarpusavio įsipareigojimų, bei kurių įtaką nuosavybės vertybinių popierių vertei galima patikimai įvertinti ir be išorinio eksperto.

Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai, kuriais reguliuojamose rinkose neprekiaujama, vertinami tokia tvarka:

1. pagal nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla ir atitinkančio Bendrovės taisyklėse nustatytus kriterijus, įvertinimą, jei nuo vertinimo praėjo ne daugiau kaip vieneri metai ir jei po vertinimo neįvyko įvykių, dėl kurių dabartinė rinkos kaina yra reikšmingai mažesnė ar didesnė nei vertintojo nustatytoji;
2. jei 1 papunktyje numatytas vertinimas neatliktas arba netenkinamos minėto papunkčio sąlygos, vertinama atsižvelgiant į panašios bendrovės pelno (prieš apmokestinimą), tenkančio vienai akcijai (naudojant vidutinį svertinį paprastųjų akcijų skaičių, buvusį apyvartoje tam tikrą periodą), santykį, padaugintą iš vertinamosios bendrovės 12 mėnesių pelno, tenkančio vienai akcijai;
3. jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti 1 ir 2 papunkčiuose pateiktais metodais, vertinimas atliekamas remiantis auditorių patvirtinta Bendrovės turimų bendrovių finansine atskaitomybe. Tokiu atveju nuosavybės vertybinių popierių verte laikoma auditorių pavirtintos finansinės atskaitomybės nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų vertybinių popierių skaičiaus ir padauginus iš Bendrovės turimų vertybinių popierių skaičiaus. Esant neigiamam nuosavam kapitalui, laikoma, kad visa nuosavybės vertybinių popierių suma yra lygi 1 Eur. Šiame papunktyje numatyta tvarka nuosavybės vertybiniai popieriai bus vertinami ne rečiau kaip du kartus per 12 mėnesių.

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal rinkos kainas, panašaus finansinio turto kainas ar kitus finansų rinkose nusistovėjusius tikrosios vertės nustatymo būdus. Turimas turtas vertinamas imant dviejų finansinių institucijų, prekiaujančių šiuo turtu, ataskaitinio laikotarpio vidutines kainas ir išvedant šių kainų vidurkį.

Jei finansinės priemonės ar turtas neturi rinkos kainos, tačiau ją turi panaši finansinė priemonė ar turtas, tikroji vertė nustatoma vadovaujantis panašaus turto rinkos kaina. Finansinės priemonės ar turto kainą taip pat gali nustatyti nepriklausomas ekspertas.

Finansinis turtas ir įsipareigojimai, jeigu jie negali būti patikimai įvertinami tikrąja verte, vertinami vadovaujantis šiomis nuostatomis:

- iki išpirkimo termino laikomas turtas (finansinis turtas, kurį ketinama ir galima laikyti iki nustatyto termino), taip pat paskolos ir gautinos sumos, kurių tikroji vertė negali būti nustatoma pagal aktyvioje rinkoje skelbiamą kainą, išskyrus parduoti laikomą finansinį turtą, įvertinami amortizuota savikaina, kuri gaunama taikant efektyvios palūkanų normos metodą, atėmus vertės sumažėjimą;
- išimtiniais atvejais, kai investicijos į kitą finansinį turtą negali būti patikimai įvertinamos tikrąja verte ar amortizuota savikaina, jos vertinamos įsigijimo savikaina atėmus vertės sumažėjimą;
- su rinkos kainomis nesusiję finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina.

Kitas turtas vertinamas pagal Valdymo įmonės patvirtintos Grynųjų aktyvų vertės nustatymo tvarkos nuostatas.

2.12. Dividendų paskirstymas

Dividendų paskirstymas Bendrovės akcininkams pripažįstamas įsipareigojimu Bendrovės finansinėse ataskaitose tuo laikotarpiu, kuomet dividendus patvirtina akcininkai.

2.13. Investicijų portfelio struktūra

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

1. Į vieną nekilnojamojo turto objektą ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovę gali būti investuota ne daugiau kaip 30 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės. Šis investavimo apribojimas netaikomas investicijoms į Kontroliuojamas bendroves, jeigu šios bendrovės gautas lėšas investuoja į nekilnojamojo turto objektus ir (ar) Nekilnojamojo turto bendroves, su sąlyga, kad:
   1.1. kontroliuojama bendrovė laikosi visų Bendrovei keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Bendrovė į tokią bendrovę investuoja 100 proc. jos turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės;
   1.2. Bendrovė kartu su Kontroliuojama bendrove laikosi visų Bendrovei keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Bendrovė į Kontroliuojamą bendrovę investuoja daugiau kaip 30 proc., tačiau mažiau kaip 100 proc. jos turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
2. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
3. Bendra investicijų į pajamas generuojančius prekybinės paskirties nekilnojamojo turto objektus suma sudaro ne mažiau kaip 80 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
4. Bendra investicijų į kitos paskirties nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
5. 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 priemones bei banko terminuotuosius indėlius suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
6. 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.
7. Bendra investicijų į tos pačios Nekilnojamojo turto bendrovės išleistus perleidžiamuosius vertybinius popierius, pinigų rinkos priemones ir įsipareigojimų, atsirandančių Bendrovei dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
8. Bendra investicijų į 6 punkte nurodytas investicines priemones ir 5 punkte nurodytus investavimo objektus, į kuriuos yra investavusi tokia Nekilnojamojo turto bendrovė ir į ją investuojanti Bendrovė, suma negali viršyti 30 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
9. 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 priežiūros institucijai patvirtinus Bendrovės įstatus.

2.14. Reikšmingi apskaitiniai vertinimai 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. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

Bendrovė investicijas į dukterines įmones apskaito tikrąja verte, kuri nustatoma pagal nepriklausomų vertintojų parengtas vertinimo ataskaitas. Vertės nustatymui naudotos prielaidos atskleistos 3.1. pastaboje.

Finansinio turto apskaitomo amortizuota savikaina tikėtinas kredito nuostolis apskaitomas remiantis nepriklausomų vertintojų parengtomis dukterinių įmonių vertinimo ataskaitomis. Jeigu dukterinės įmonės vertė neigiama ir yra indikacijų, jog dukterinė įmonė nebūtų pajėgi grąžinti įsiskolinimų Bendrovei, tuomet apskaitomas tikėtinas kredito nuostolis.

2.15. Naujų ir peržiūrėtų TFAS apskaitos standartų taikymas

Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai kurie galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d.

a) Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai, taikytini ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d. Bendrovė įvertino, kad nėra jokių standartų pakeitimų ar interpretacijų, įsigaliojusių 2025 m., kurie turėtų reikšmingą įtaką Bendrovės finansinėms ataskaitoms. Bendrovė 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 Bendrovė 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, priemones 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 Bendrovė vertina šių pakeitimų poveikį jos finansinėms ataskaitoms.

Remiantis Bendrovės vertinimu, nėra kitų standartų pakeitimų ar aiškinimų, kuriuos Bendrovė privalėtų taikyti nuo 2026 m. sausio 1 d., ir kurie turėtų reikšmingą poveikį finansinėms ataskaitoms, taip pat Bendrovė 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 Bendrovė vertina šių pakeitimų poveikį jos finansinėms ataskaitoms.

Remiantis Bendrovės 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

Bendrovės vertinimu dar nepatvirtinti standartai, aiškinimai ir jų pakeitimai neturės reikšmingos įtakos Bendrovės atskirosioms finansinėms ataskaitoms ir Bendrovė nepradėjo taikyti tokių standartų anksčiau laiko.

3. Pastabos

3.1. Investicijos į dukterines įmones

Bendrovės investicijos į dukterines įmones 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Valstybė
UAB „Janonio 27“	2021-06-18	100%	Lietuva
SIA „Gronvest“	2021-10-25	100%	Latvija
UAB „SMI Alytus“	2021-10-27	100%	Lietuva
UAB „BFIII Kaunas“	2021-11-23	100%	Lietuva
UAB „Kuršėnų turtas“	2022-01-31	100%	Lietuva
„Peppercorn 8“ Sp. z o.o.	2022-02-01	100%	Lenkija
„Reninvest Holdings“ OÜ	2022-08-31	100%	Estija
UAB „Esulda“	2022-10-20	100%	Lietuva
„KA Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
„PR Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
„SW Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
„PU Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
„GL Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
UAB „MD Europa“	2022-12-13	100%	Lietuva
UAB „Lairina“	2023-05-18	100%	Lietuva
„Valcutel Investments“ Sp. z o.o.	2023-08-22	100%	Lenkija
„KO Park“ Sp. z o.o.	2023-08-22	100%	Lenkija
„Baixeredost Investments“ Sp. z o.o.	2023-09-26	100%	Lenkija
UAB „Investicija 21“	2021-08-26	100%	Lietuva
UAB „JUPA Turtas“	2024-10-22	100%	Lietuva
UAB „Tewox Operations“	2025-04-29	100%	Lietuva
„NY Park“ Sp. z o.o.	2025-09-30	100%	Lenkija

Bendrovės investicijos į dukterines įmones 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Valstybė
UAB „Janonio 27“	2021-06-18	100%	Lietuva
SIA „Gronvest“	2021-10-25	100%	Latvija
UAB „SMI Alytus“	2021-10-27	100%	Lietuva
UAB „BFIII Kaunas“	2021-11-23	100%	Lietuva
UAB „Kuršėnų turtas“	2022-01-31	100%	Lietuva
„Peppercorn 8“ Sp. z o.o.	2022-02-01	100%	Lenkija
„Reninvest Holdings“ OÜ	2022-08-31	100%	Estija
UAB „Esulda“	2022-10-20	100%	Lietuva
„KA Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
„PR Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
„SW Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
„PU Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
„GL Park“ Sp. z o.o.	2022-11-24	100%	Lenkija
UAB „MD Europa“	2022-12-13	100%	Lietuva
UAB „Lairina“	2023-05-18	100%	Lietuva
„Valcutel Investments“ Sp. z o.o.	2023-08-22	100%	Lenkija
„KO Park“ Sp. z o.o.	2023-08-22	100%	Lenkija
„Baixeredost Investments“ Sp. z o.o.	2023-09-26	100%	Lenkija
UAB „Investicija 21“	2021-08-26	100%	Lietuva
UAB „JUPA Turtas“	2024-10-22	100%	Lietuva

Investicijų į dukterines įmones įsigijimo ir tikrosios vertės pokyčiai:

Tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	**24 785 491**
Įsigijimo savikainos pokytis	1 000
Tikrosios vertės pokytis	(3 746 823)
Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	**21 039 668**
Įsigijimo savikainos pokytis	6 931 559
Tikrosios vertės pokytis	1 989 873
Tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d	**29 961 100**

2025 m. rugsėjo 30 d. Bendrovė įsigijo „NY Park“ Sp. z o.o. apmokant 100 proc. akcijų.

2025 m. balandžio 29 d. Bendrovė įsteigė UAB „Tewox Operations“ apmokant įstatinį kapitalą.

2024 m. spalio 22 d. Bendrovė įsteigė UAB „JUPA Turtas“ apmokant įstatinį kapitalą.

2024 m. sausio 3 d. Bedrovės dukterinė įmonė UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“, pagal reorganizavimo sąlygas, buvo prijungta prie UAB „Investicija 21“. UAB „Investicija 21“ įsigijimo savikaina buvo pripažinta lygi UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ įsigijimo savikainai.

Bendrovės investicijų į dukterines įmones vertei, nustatytai 2025 m. gruodžio 31 d., įtakos turi pačių dukterinių įmonių valdomo turto vertinimo ataskaitos, kuriose investicinio turto vertinimai atlikti 2025 m. spalio 31 dienai. Vadovybė įvertino, ar laikotarpiu nuo vertinimo datos iki ataskaitinės datos įvykę įvykiai ar pasikeitusios aplinkybės galėjo turėti reikšmingą poveikį nustatytoms tikrosioms vertėms. Atliekant šį vertinimą buvo peržiūrėtos pagrindinės nekilnojamojo turto vertinimo prielaidos, įskaitant nuomos pajamų prognozes, užimtumo lygius, planuojamas kapitalo investicijas ir taikomas diskonto normas. Vadovybės vertinimu, laikotarpiu nuo 2025 m. spalio 31 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. reikšmingų pokyčių, galinčių turėti įtakos turto tikrajai vertei, neįvyko, todėl 2025 m. gruodžio 31 d. investicijų tikrosios vertės yra tinkamai atspindėtos remiantis 2025 m. spalio 31 d. atliktais vertinimais

Bendrovės investicijų į dukterines įmones tikroji vertė nustatyta remiantis vertinimo ataskaitomis. 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	6,8 - 9,95
Taikyta kapitalizacijos norma (%)	6,0 - 8,50	6,0 - 8,50
Vertės pokytis padidinus diskonto normą 1,0%	(9 191 900)	(7 294 800)
Vertės pokytis sumažinus diskonto normą 1,0%	10 114 800	7 939 200
Vertės pokytis padidinus kapitalizacijos normą 0,5%	(5 646 500)	(4 015 700)
Vertės pokytis sumažinus kapitalizacijos normą 0,5%	6 558 400	4 598 900

Dukterinių įmonių, kurios neturi valdomo nekilnojamojo turto, vertės buvo nustatytos turto vertės metodų deriniu, pagal kurį taikomi šių skaičiavimo metodų deriniai:

- Pakoreguoto grynojo turto apskaičiavimo metodas;
- Perteklinių pajamų apskaičiavimo metodas;
- Kiti tarptautinėje praktikoje naudojami skaičiavimo metodai.

Pagal pakoreguotą finansinės būklės apskaičiavimo metodą, dukterinės bendrovės vertė yra nustatoma iš jos turto, įvertinto tikrąja verte, atėmus jos įsipareigojimus, perskaičiuotus tikrąja verte.

3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės suteiktų paskolų ir įsigytų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2025 m. gruodžio 31 d.:

Skolininkas	Data	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma	Tikėtinas kredito nuostolis (-)
Ilgalaikės obligacijos:					
Susijusi šalis 4	2022-05-31	2027-05-31	1 235 420	162 759	-
Susijusi šalis 4	2022-10-27	2027-05-31	118 426	24 485	-
Susijusi šalis 5	2022-10-28	2027-10-28	1 387 215	229 098	-
Susijusi šalis 6	2023-05-23	2028-05-23	1 610 815	113 097	-
Susijusi šalis 5	2024-02-26	2029-02-26	2 625 471	321 518	-
Susijusi šalis 1	2024-03-01	2029-03-01	4 248 000	142 117	-
Susijusi šalis 1	2021-10-06	2030-06-18	292 688	25 565	-
Viso obligacijų:			**11 518 035**	**1 018 639**	**-**
Ilgalaikės paskolos:					
Susijusi šalis 7	2022-02-01	2028-05-01	1 152 089	296 141	-
Susijusi šalis 8	2023-02-02	2028-02-02	1 498 204	286 837	-
Susijusi šalis 9	2023-02-02	2028-02-02	2 603 527	497 460	-
Susijusi šalis 10	2023-02-02	2028-02-02	5 855 405	1 122 729	(851 862)
Susijusi šalis 11	2023-02-02	2028-02-02	6 432 418	1 233 282	-
Susijusi šalis 12	2023-02-02	2028-02-02	5 849 649	1 119 401	(1 299 020)
Susijusi šalis 13	2023-04-24	2028-04-17	16 900	2 462	(19 361)
Susijusi šalis 14	2023-06-28	2027-02-28	20 000	2 711	-
Susijusi šalis 15	2023-10-11	2028-10-11	200 000	9 461	(156 198)
Susijusi šalis 16	2024-01-05	2029-05-01	7 019 509	623 036	(242 080)
Susijusi šalis 14	2024-04-25	2029-05-01	30 000	3 002	-
Susijusi šalis 18	2024-07-16	2029-07-16	9 367	241	(8 947)
Susijusi šalis 19	2024-12-12	2029-12-12	3 032 000	147 956	-
Susijusi šalis 20	2025-05-26	2030-05-26	118 000	2 401	-
Susijusi šalis 6	2025-05-26	2030-05-26	157 000	2 054	-
Susijusi šalis 15	2025-09-24	2030-09-24	21 000	48	(48)
Viso paskolų:			**34 015 068**	**5 349 222**	**(2 577 516)**
Viso finansinio turto:			**45 533 103**	**6 367 861**	**(2 577 516)**

Suteiktų paskolų ir įsigytų obligacijų palūkanų norma yra fiksuota ir svyruoja nuo 3,08 iki 7,78 proc.

Bendrovės finansinio turto, vertinamo amortizuota savikaina, tikėtinas kredito nuostolis tiesiogiai priklauso nuo investicijų į dukterines įmones vertės ir dukterinių įmonių mokumo. Bendrovė, būdama vieninteliu dukterinių įmonių akcininku, užtikrina dukterinių įmonių mokumą. Remiantis nepriklausomo vertintojo ataskaitomis ir Bendrovės vadovybės vertinimu, 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo pripažintas finansinio turto, vertinamo amortizuota savikaina, vertės sumažėjimas.

Atsižvelgiant į nepriklausomo vertintojo atliktas vertinimo ataskaitas, šių ataskaitų sudarymo dieną yra požymių dėl įsipareigojimų nevykdymo. Bendrovės finansinio turto, vertinamo amortizuota savikaina, kredito rizika nuo pirminio pripažinimo yra padidėjusi, todėl tikėtinas kredito nuostolis apskaičiuojamas pagal 2 etapą.

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės suteiktų paskolų ir įsigytų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2024 m. gruodžio 31 d.:

Skolininkas	Data	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma	Tikėtinas kredito nuostolis (-)
Ilgalaikės obligacijos:					
Susijusi šalis 4	2022-05-31	2027-05-31	1 235 420	115 538	-
Susijusi šalis 4	2022-10-27	2027-05-31	357 327	50 512	-
Susijusi šalis 5	2022-10-28	2027-10-28	2 947 128	355 674	(680 236)
Susijusi šalis 6	2023-05-23	2028-05-23	1 479 950	79 408	(204 501)
Susijusi šalis 5	2024-02-26	2029-02-26	2 645 500	147 690	(147 690)
Susijusi šalis 1	2024-03-01	2029-03-01	414 000	7 576	-
Trumpalaikės obligacijos:					
Susijusi šalis 1	2021-10-06	2025-06-18	3 404 962	275 188	-
Viso obligacijų:			**12 484 287**	**1 031 586**	**(1 032 427)**
Ilgalaikės paskolos:					
Susijusi šalis 7	2022-02-01	2028-05-01	3 054 221	584 462	-
Susijusi šalis 8	2023-02-02	2028-02-02	2 222 333	254 622	(23 197)
Susijusi šalis 9	2023-02-02	2028-02-02	4 170 717	469 670	-
Susijusi šalis 10	2023-02-02	2028-02-02	6 868 664	782 936	(556 549)
Susijusi šalis 11	2023-02-02	2028-02-02	7 453 128	848 451	(219 254)
Susijusi šalis 12	2023-02-02	2028-02-02	6 257 000	713 648	(1 221 486)
Susijusi šalis 13	2023-04-24	2028-04-17	15 900	1 290	(17 102)
Susijusi šalis 14	2023-06-28	2028-04-17	20 000	1 291	-
Susijusi šalis 15	2023-10-11	2028-10-11	156 000	2 973	(78 666)
Susijusi šalis 16	2023-10-11	2028-10-11	100 000	2 968	(645)
Susijusi šalis 16	2024-01-05	2029-05-01	7 125 000	196 650	(195 163)
Susijusi šalis 14	2024-04-25	2029-05-01	30 000	1 208	-
Susijusi šalis 18	2024-07-16	2029-07-16	4 000	46	(3 614)
Susijusi šalis 19	2024-12-12	2029-12-12	43 000	84	-
Viso paskolų:			**37 519 963**	**3 860 299**	**(2 315 676)**
Viso finansinio turto:			**50 004 250**	**4 891 885**	**(3 348 103)**

3.3. Kitas turtas

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikis turtas		
Būsimųjų laikotarpių sąnaudos	155	-
Iš viso ilgalaikio turto	**155**	**-**
Trumpalaikis turtas		
Būsimųjų laikotarpių draudimo sąnaudos	2 564	4 338
Gautini dividendai	169 000	2 011 759
Iš viso trumpalaikio turto	**171 564**	**2 016 097**
Iš viso	**171 719**	**2 016 097**

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. didžiąją dalį Bendrovės kito trumpalaikio turto sudaro gautini dividendai iš dukterinių įmonių, visi dividendai buvo gauti iki šių ataskaitų pasirašymo dienos.

3.4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitoje (EUR)	2 097 619	1 044 724
Iš viso	**2 097 619**	**1 044 724**

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

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su AB „Swedbank“ banku, turinčiu aukštus ilgalaikius užsienio reitingų agentūrų kredito reitingus, todėl dėl nereikšmingumo vertės sumažėjimas nebuvo pripažintas. Banko reitingai pateikti žemiau:

	Moody's	Standard & Poor's
AB "Swedbank"	AA2	AA-

Grynosios skolos suderinimas

	Finansinės skolos	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	Iš viso
2023 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	**(30 756 633)**	**974 521**	**(29 782 112)**
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(3 103 238)	(3 103 238)
Išleistos obligacijos	(33 754 919)	33 754 919	-
Išpirktos obligacijos	26 653 007	(22 377 653)	4 275 354
Gautos paskolos	(5 600 000)	5 600 000	-
Grąžintos paskolos	11 100 000	(11 100 000)	-
Sumokėtos palūkanos	3 630 805	(3 630 805)	-
Priskaičiuotos palūkanos	(3 229 781)	-	(3 229 781)
Akcijų išleidimas	-	1 326 980	1 326 980
Pelno paskirstymas	-	(400 000)	(400 000)
2024 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	**(31 957 521)**	**1 044 724**	**(30 912 797)**
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	1 857 073	1 857 073
Išleistos obligacijos	(11 585 173)	7 531 540	(4 053 633)
Išpirktos obligacijos	7 709 156	(3 655 523)	4 053 633
Gautos paskolos	(3 500 000)	3 500 000	-
Grąžintos paskolos	3 500 000	(3 500 000)	-
Sumokėtos palūkanos	3 405 661	(3 405 661)	-
Priskaičiuotos palūkanos	(3 176 591)	-	(3 176 591)
Pelno paskirstymas	-	(1 274 534)	(1 274 534)
2025 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	**(35 604 468)**	**2 097 619**	**(33 506 849)**

3.5. Nuosavas kapitalas

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Įstatinis kapitalas	55 000 000	55 000 000
Neapmokėtas įstatinis kapitalas	(13 136 656)	(13 136 656)
Akcijų priedai	636	636
Įstatinis kapitalas	**41 863 980**	**41 863 980**

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2025 m. gruodžio 31 d. lygus 41 863 344 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. - 41 863 344 Eur) ir jį sudarė 41 863 344 paprastųjų vardinių akcijų, turinčių balsavimo teisę visuotiniame Bendrovės akcininkų susirinkime, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. 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.	2024m. gruodžio 31 d.
Laikotarpio pradžioje	**41 863 980**	**38 037 000**
Išleistos akcijos, įskaitant akcijų priedus	-	3 826 980
Laikotarpio pabaigoje	**41 863 980**	**41 863 980**

Privalomasis rezervas

Lietuvos Respublikos įstatymai reikalauja suformuoti privalomą 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) ir dar nebuvo pilnai suformuotas.

Grynųjų aktyvų vertė (GAV)

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Įstatinis kapitalas, įskaitant akcijų priedus	41 863 980	41 863 980
Nepaskirstytasis pelnas	3 648 257	1 584 300
Privalomasis rezervas	167 220	-
Grynųjų aktyvų vertė (GAV)	**45 679 457**	**43 448 280**
Akcijų skaičius	41 863 344	41 863 344
Akcijos vertė, Eur	1,0912	1,0379

3.6. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Mokėtinas valdymo mokestis	172 390	160 475
Sukauptos apskaitos sąnaudos	37 192	32 549
Sukauptos audito sąnaudos	29 681	31 460
Mokėtinos sumos depozitoriumui	11 743	11 379
Skolos tiekėjams	-	457
Kitos sukauptos sąnaudos ir mokėtinos sumos	18 955	6 400
Iš viso	**269 961**	**242 720**

Bendrovės valdymo mokestis pagal Bendrovės įstatus yra apskaičiuojamas nuo Bendrovės GAV.

3.7. Išleistos obligacijos

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės išleistų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2025 m. gruodžio 31 d.:

Skolintojas	Data	Terminas	Mokėtina nominalo suma	Mokėtina palūkanų suma
Išleistos obligacijos (5)	2024-09-05	2026-10-05	35 233 503	370 965
Iš viso:			**35 233 503**	**370 965**

Išleistų obligacijų efektyvi palūkanų norma yra fiksuota ir svyruoja nuo 8,46 iki 8,90 proc.

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

	Likutis laikotarpio pradžiai	Išleistos obligacijos	Išpirktos obligacijos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Likutis laikotarpio pabaigai
Įsipareigojimai						
Išleistos obligacijos (4)	7 738 089	-	(7 709 156)	55 347	(84 280)	-
Išleistos obligacijos (5)	24 219 432	11 585 173	-	3 019 383	(3 219 520)	35 604 468
Iš viso:	**31 957 521**	**11 585 173**	**(7 709 156)**	**3 074 730**	**(3 303 800)**	**35 604 468**

2025 m. sausio 19 d. baigėsi trečiasis viešųjų obligacijų emisijos platinimo etapas, kurio metu Bendrovė išplatino 11,226 mln. Eur vertės obligacijas, iš kurių 3,893 mln. Eur investuotojai perkėlė iš senosios obligacijos emisijos į naująją, o Bendrovės grynosios įplaukos iš trečiojo platinimo sudarė 7,333 mln. Eur. Sandorių mokesčiai, susiję su trečiosios viešųjų obligacijų emisijos platinimu, sudarė 104 tūkst. Eur.

2025 m. sausio pabaigoje Bendrovė, įvykdė išankstinį obligacijų išpirkimą, pagal išankstinio išpirkimo sąlygas, išpirkdama 7 474 vnt. obligacijų. 3 581 vnt. Bendrovė išmokėjo kartu su sukauptomis palūkanomis, viso 3 739 803 Eur, kita dalis buvo reinvestuota į naująją emisiją.

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės išleistų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2024 m. gruodžio 31 d.:

Skolintojas	Data	Terminas	Mokėtina nominalo suma	Mokėtina palūkanų suma
Išleistos obligacijos (4)	2024-02-12	2025-02-11	7 541 184*	196 904
Išleistos obligacijos (5)	2024-09-05	2026-10-05	23 648 330	571 103
Iš viso:			**31 189 514**	**768 007***

Išleistų obligacijų efektyvi palūkanų norma yra fiksuota ir svyruoja nuo 8,83 iki 9,00 proc.

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

	Likutis laikotarpio pradžiai	Išleistos obligacijos	Išpirktos obligacijos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Likutis laikotarpio pabaigai
Įsipareigojimai						
Išleistos obligacijos (2)	15 735 208	-	(15 014 304)	1 024 188	(1 745 092)	-
Išleistos obligacijos (3)	9 229 925	-	(9 073 280)	165 265	(321 910)	-
Išleistos obligacijos (4)	-	10 106 589	(2 565 405)	673 422	(476 518)	7 738 088
Išleistos obligacijos (5)	-	23 648 330	-	571 103	-	24 219 433
Iš viso:	**24 965 133**	**33 754 919**	**(26 652 989)**	**2 433 978**	**(2 543 520)**	**31 957 521**

2024 m. vasario 12 d. buvo patvirtintos sąlygos dėl Bendrovės 10 mln. Eur vertės neviešos obligacijų emisijos platinimo (lentelėje obligacijos Nr. 4). Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2025 m. vasario 12 d. Palūkanos išmokamos kas pusmetį. Per 2024 m. Bendrovė išplatino 9,974 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

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

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

Obligacijų grąžinimo terminai, įskaitant sukauptas palūkanas

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	35 604 468	8 309 191
Nuo 1 iki 5 metų	-	23 648 330
	35 604 468	**31 957 521**

3.8. Pajamos

	2025 m.	2024 m.
Paskolų palūkanų pajamos	2 857 254	2 575 493
Dukterinių įmonių tikrosios vertės pokytis	1 989 873	(3 746 823)
Dividendai	1 366 000	8 931 133
Obligacijų palūkanų pajamos	837 286	667 004
Iš viso	**7 050 413**	**8 426 807**

Bendrovės finansinės veiklos pajamas sudaro įsigytų obligacijų ir dukterinėms įmonėms suteiktų paskolų sukauptos palūkanos (**žr. 3.2. pastabą**) bei iš dukterinių įmonių gauti dividendai.

Palūkanų pajamos pripažįstamos per laikotarpį, kai paslaugos yra teikiamos, tuo tarpu dividendai pripažįstami Bendrovės pajamomis tada, kai jie yra uždirbami.

* Mokėtino nominalo dalis ir mokėtinos palūkanos yra trumpalaikiai įsipareigojimai.

3.9. Sąnaudos

	2025 m.	2024 m.
Palūkanų sąnaudos	3 176 591	3 229 781
Valdymo mokestis	672 453	607 478
Administracinės išlaidos	274 074	168 397
Audito išlaidos	57 632	86 152
Atlygis finansų tarpininkams	48 721	186 817
Teisinės išlaidos	45 468	63 212
Depozitoriumo mokestis	40 344	37 152
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo atstatymas (nuostolis)	(770 588)	703 359
Iš viso	**3 544 695**	**5 082 348**

Didžiąją dalį Bendrovės sąnaudų sudaro išleistų obligacijų palūkanos (**žr. 3.7. pastabą**).

Bendrovės administracines sąnaudas 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. sudaro:

Administracinės sąnaudos	2025 m.	2024 m.
Finansinės apskaitos paslaugos	102 567	88 423
Konsultacinės paslaugos	77 465	10 015
Su investicijomis susijusios sąnaudos	46 600	51 171
Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos	7 870	58
PVM iš užsienio paslaugų sąnaudos	5 478	2 397
VP judėjimo ir saugojimo mokesčiai	5 304	5 233
Kitos konsultacijos	2 493	-
Baudos ir delspinigiai	-	1
Kitos sąnaudos	26 297	11 099
	274 074	**168 397**

3.10. Susijusių šalių sandoriai

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Bendrovė veikia vadovaudamasi Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, pagal kurį, Bendrovė neturi darbuotojų. Bendrovės valdymo funkcijas atlieka Valdymo įmonė, kuriai Bendrovė už valdymą moka valdymo mokestį. Bendrovės sandoriai su Valdymo įmone per 2025 m. ir jų likučiai 2025 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

	Paslaugų sąnaudos	Mokėtina suma
Valdymo mokestis	672 453	172 390
Perstatomos sąnaudos	6 159	-
Iš viso	**678 612**	**172 390**

Bendrovės sandoriai su Valdymo įmone per 2024 m. ir jų likučiai 2024 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

	Paslaugų sąnaudos	Mokėtina suma
Valdymo mokestis	607 478	160 475
Platinimo mokestis	3 270	-
Perstatomos sąnaudos	1 401	-
Iš viso	**612 149**	**160 475**

Platinimo mokestis mokamas Valdymo įmonei nuo iš investuotojų gautų sumų. Platinimo mokestis nėra Bendrovės sąnaudos. Bendrovė veikia kaip tarpininkas, surinkdama platinimo mokestį iš investuotojų ir pervesdama jį Valdymo įmonei.

Sandoriai su grupės įmonėmis

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

	Tarpusavio sandorių pajamos	Tarpusavio sandorių sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	287 729	-	4 708 370	-
Susijusi šalis 4	56 293	-	1 541 090	-
Susijusi šalis 5	372 660	-	4 563 302	-
Susijusi šalis 6	122 658	-	1 882 966	-
Susijusi šalis 7	171 547	-	1 448 230	-
Susijusi šalis 8	166 085	-	1 785 041	-
Susijusi šalis 9	305 654	-	3 100 987	-
Susijusi šalis 10	521 535	-	6 126 272	-
Susijusi šalis 11	564 161	-	7 665 700	-
Susijusi šalis 12	488 402	-	5 670 030	-
Susijusi šalis 13	1 171	-	1	-
Susijusi šalis 14	3 214	-	55 713	-
Susijusi šalis 15	6 536	-	74 263	-
Susijusi šalis 16	437 927	-	7 400 465	-
Susijusi šalis 18	195	-	661	-
Susijusi šalis 19	186 372	-	3 179 956	-
Susijusi šalis 20	2 401	-	120 401	-
Iš viso:	**3 694 540**	**-**	**49 323 448**	**-**

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

	Tarpusavio sandorių pajamos	Tarpusavio sandorių sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	142 127	-	4 101 726	-
Susijusi šalis 2	14 923	-	-	-
Susijusi šalis 3	797	-	-	-
Susijusi šalis 4	104 035	-	1 758 797	-
Susijusi šalis 5	338 333	-	5 268 066	-
Susijusi šalis 6	66 789	-	1 354 857	-
Susijusi šalis 7	210 406	-	3 638 683	-
Susijusi šalis 8	176 860	-	2 453 758	-
Susijusi šalis 9	339 990	-	4 640 387	-
Susijusi šalis 10	548 730	-	7 095 051	-
Susijusi šalis 11	595 821	-	8 082 325	-
Susijusi šalis 12	494 908	-	5 749 162	-
Susijusi šalis 13	839	-	88	-
Susijusi šalis 14	2 319	-	52 499	-
Susijusi šalis 15	2 852	-	80 307	-
Susijusi šalis 16	199 498	-	7 228 810	-
Susijusi šalis 17	535	-	-	-
Susijusi šalis 3	2 605	-	-	-
Susijusi šalis 18	46	-	432	-
Susijusi šalis 19	84	-	43 084	-
Iš viso:	**3 242 497**	**-**	**51 548 032**	**-**

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

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

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

3.11. Veiklos tęstinumas

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė 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. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai (35 874 429 Eur) viršijo trumpalaikį turtą (2 269 183 Eur), todėl minėtos obligacijos turi būti refinansuotos iki jų išpirkimo termino. Bendrovės vadovybė parengė šį su refinansavimu susijusį planą ir rizikos valdymo priemones:

- **Refinansavimo planas ir teigiamos bankų indikacijos:** Bendrovė 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 Bendrovės valdomų dukterinių įmonių finansuotojas. Pirminės platintojų indikacijos yra teigiamos, išreiškiančios pasitikėjimą sėkmingu naujos emisijos išplatinimu, atsižvelgiant į dabartinį rinkos susidomėjimą.

- **Užtikrinta prieiga prie kapitalo rinkų:** Bendrovės 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 Bendrovės valdomų dukterinių įmonių paskolų buvo refinansuota palankesnėmis sąlygomis, o tai rodo nenutrūkstamą kredito įstaigų pasiryžimą finansuoti Bendrovę ir bendrovės valdomas dukterines įmones (toliau – „Grupė“). 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 atskirosios finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis veiklos tęstinumo principu.

3.12. Poataskaitiniai įvykiai

Iki šių ataskaitų pasirašymo Bendrovė suteikė 4 819 500 Eur paskolų dukterinėms įmonėms, o dukterinės įmonės grąžino Bendrovei 4 944 140 Eur paskolų ir sumokėjo 1 047 931 Eur palūkanų.

Iki šių ataskaitų pasirašymo Bendrovė įsigijo 40 000 Eur dukterinių įmonių obligacijų, o dukterinės įmonės išpirko 184 311 Eur obligacijų iš Bendrovės ir sumokėjo 35 689 Eur palūkanų.

Iki šių ataskaitų pasirašymo dukterinės įmonės išmokėjo dividendus 165 000 Eur.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė	*Vilma Tvaronavičienė*
Bendrovės valdytojas	*Paulius Nevinskas*
Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	*Tadas Pranckevičius*

Atskiroji 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 įmonės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

Investicinės bendrovės AB „Tewox“ grynųjų 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 žemiau:

	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

Bendrovės išlaidų rodikliai 2025 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	Procentinė dalis nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės grynųjų aktyvų vertės
Už valdymą		672 453	1,51%
nekintamas dydis		672 453	1,51%
sėkmės mokestis		-	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	Neviršys 0,2% nuo vidutinės metinės GAV	40 344	0,09%
Už sandorių sudarymą		-	0,00%
Už auditą		57 632	0,13%
Už apskaitos paslaugas		102 567	0,23%
Už teisines paslaugas		45 468	0,10%
Už gautų paskolų palūkanas		3 176 591	7,11%
Už kitas administravimo išlaidas		220 235	0,49%
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		1 138 699	2,55%
BIK % nuo GAV			
Visų išlaidų suma		**4 315 290**	**9,66%**

Bendrovės išlaidų rodikliai 2024 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	Procentinė dalis nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės grynųjų aktyvų vertės
Už valdymą		607 478	1,50%
nekintamas dydis		607 478	1,50%
sėkmės mokestis		-	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	Neviršys 0,2% nuo vidutinės metinės GAV	37 152	0,09%
Už sandorių sudarymą		-	0,00%
Už auditą		86 152	0,21%
Už apskaitos paslaugas		88 423	0,22%
Už teisines paslaugas		63 212	0,16%
Už gautų paskolų palūkanas		3 229 781	7,99%
Už kitas administravimo išlaidas		266 845	0,66%
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		1 149 262	2,84%
BIK % nuo GAV			0,00%
Visų išlaidų suma		**4 379 043**	**10,83%**

Bendrovės taisyklės numato, jog visų išlaidų suma, įskaitant tik paskolų palūkanų sąnaudas, kurios viršija paskolų palūkanų pajamas ir neįskaitant sėkmės mokesčio, neviršys 15% Bendrovės vidutinės GAV. 2025 m. gruodžio 31 d. iš Bendrovės turto dengiamų

Bendrovės veiklos išlaidų suma, sudarė 2,55% (2024 m. – 2,84%) vidutinės metinės Bendrovės GAV. Visų išlaidų suma 9,66% (2024 m. – 10,83%).

Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

Bendrovė savo veikloje susiduria su įvairiomis rizikomis. Metinėse finansinėse ataskaitose pateikti duomenys apie AB „Tewox“ 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 geriausiais 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, narystę 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 kaitros

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, geriausiais 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 geriausiais 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 atsigaunanti gyventojų perkamoji galia, stabilizuota infliacija (Eurostat duomenimis, 2025 m. infliacija Lietuvoje siekė 3,4 %, o ES27 šalyse – 2,5 %) ir nuosaikus vidaus vartojimo augimas po aukštos infliacijos laikotarpio 2022–2023 m. (Eurostat duomenimis, pagal suderintą vartotojų kainų indeksą apskaičiuota infliacija Lietuvoje 2022 ir 2023 m. siekė atitinkamai 18,9 % ir 8,7 %, o ES27 šalyse – 9,2 % ir 6,4 %).

Prekybos centrų segmente išliko aukštas patalpų užimtumo lygis, ypač objektuose, kuriuose dominuoja maisto prekių parduotuvės ir kasdienio vartojimo prekių bei paslaugų nuomininkai, kurie paprastai pasižymi didesniu atsparumu ekonominiams svyravimams. Atsižvelgiant į nuosaikias ekonomikos augimo prognozes ir stabilizuotą infliaciją, artimiausiu laikotarpiu regione tikimasi išlaikyti gana stabilias mažmeninės prekybos nekilnojamojo turto rinkos sąlygas.

Minėtas tendencijas atspindi maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai pateikti lentelėje žemiau.

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

Bendrovės kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

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

	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Vienos akcijos nominalioji vertė
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	11,79
„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:

	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Vienos akcijos nominalioji vertė
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
„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.

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

Bendrovės 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

Iki šių ataskaitų pasirašymo Bendrovė suteikė 4 819 500 Eur paskolų dukterinėms įmonėms, o dukterinės įmonės grąžino Bendrovei 4 944 140 Eur paskolų ir sumokėjo 1 047 931 Eur palūkanų.

Iki šių ataskaitų pasirašymo Bendrovė įsigijo 40 000 Eur dukterinių įmonių obligacijų, o dukterinės įmonės išpirko 184 311 Eur obligacijų iš Bendrovės ir sumokėjo 35 689 Eur palūkanų.

Iki šių ataskaitų pasirašymo dukterinės įmonės išmokėjo dividendus 165 000 Eur.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

Įmonės veiklos planai ir prognozės

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

Planai ir strategija

Bendrovė 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 įmonės tyrimų ir plėtros veiklą

Tokia veikla nevykdoma.

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

Ši informacija atskleista finansinių ataskaitų 2.4. pastaboje.

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

Bendrovė neturi valdybos. Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei.

Valdymo įmonės valdyba: 2025 m. gruodžio 31 d. valdybą sudarė 5 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%

Informacija apie Bendrovės valdymo ir priežiūros organo narių atlygį

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Už šias paslaugas Valdymo įmonei yra mokamas valdymo mokestis. Informacija apie valdymo mokesčio sumas yra atskleista finansinių ataskaitų 3.10. pastaboje.

Bendrovėje nėra sudaryti kolegialūs organai, kurie vykdo priežiūros funkcijas. Bendrovėje neturi savo pačios patvirtintos atlygio politikos. Bendrovė neturi atskiro interneto puslapio ir šios informacijos neskelbia. Vadovybės atlygis gautas iš įmonių grupės įmonių pateikiamas lentelėje žemiau, kitų išmokų vadovams nebuvo:

	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

Šią 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[1] 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[2] 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.		

[1] Šio kodekso prasme administracijos vadovai yra tie bendrovės darbuotojai, kurie užima aukščiausios grandies vadovaujančias pareigas.
[2] 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
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.	NEAKTUALU	Nei Bendrovėje, nei Valdymo įmonėje stebėtojų taryba nesudaroma.
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.		
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.		
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.		
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.		
2.2.6. Stebėtojų tarybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą stebėtojų tarybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.		
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.		

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[3] 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.

[3] 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[4], 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 mokestis yra atskleistas Bendrovės finansinėse ataskaitose, vadovaujantis galiojančia Bendrovės ir Valdymo įmonės valdymo sutartimi. Valdymo įmonės darbuotojai bei Bendrovės valdytojas gauna darbo užmokestį pagal pasirašytas darbo sutartis.

[4] 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 nustatytų 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 naudos 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, kokiu 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 apsvarsčius, 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.[5]	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.

[5] 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
Pagrindinės atlygio komiteto funkcijos turėtų būti šios: 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; 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; 3) reguliariai peržiūrėti atlygio politiką bei jos įgyvendinimą.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, atlygio komitetas nėra formuojamas.

5.4. Audito komitetas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.4.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos yra apibrėžtos teisės aktuose, reglamentuojančiuose audito komiteto veiklą.	TAIP	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.
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.		
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.		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.
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.		

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 veiksmams.	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, išeitines 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).
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.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
7.4. Atlygio politika turėtų pateikti pakankamai išsamią informaciją apie išeitinių išmokų politiką. Išeitinės 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. Išeitinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.	NEAKTUALU	Pagal Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politiką Bendrovėje nėra taikoma išeitinių 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 pritarti 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.
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.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
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 vertinimu 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 vadovybes 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.
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.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
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 sąraše, 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 detaliau reglamentuojama 7 principe.	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.
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, svarstydama, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	NEAKTUALU	Audito įmonė 2025 metais Bendrovei teikė tik audito paslaugas.

Atsakingų asmenų patvirtinimas

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

Bendrovės ataskaitinio laikotarpio atskiroje vadovybės ataskaitoje yra teisingai apžvelgti veiklos rezultatai, verslo plėtra, bei pateiktas teisingas Bendrovės 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.

Vilma Tvaronavičienė

Valdymo įmonės direktorė kvalifikuotu el. parašu pasirašo Bendrovės finansines ataskaitas už 2025 m., 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

Nepriklausomo auditoriaus išvada