



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

BENDROVĖS 2025 M. BIRŽELIO 30 D. NEAUDITUOTOS TARPINĖS
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 atskiras aiškinamasis raštas	6
1. Bendroji informacija	7
2. Apskaitos politika	8
3. Pastabos	13
3.1. Investicijos į dukterines įmones	13
3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina	14
3.3. Kitas turtas	16
3.4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai	16
3.5. Nuosavas kapitalas	16
3.6. Išleistos obligacijos	17
3.7. Pajamos	18
3.8. Sąnaudos	19
3.9. Susijusių šalių sandoriai	19
3.10. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai	21
3.11. Veiklos tęstinumas	22
3.12. Poataskaitiniai įvykiai	23
Atskiroji tarpinė vadovybės ataskaita	24
Atsakingų asmenų patvirtinimas	31

Atskirosi finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Kitas ilgalaikis turtas	3.3.	155	-
Investicijos į dukterines įmones	3.1.	24 085 445	21 039 668
Finansinis turtas amortizuota savikaina	3.2.	57 713 691	47 867 882
Iš viso ilgalaikio turto		81 799 291	68 907 550
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas	3.3.	8 756	2 016 097
Finansinis turtas amortizuota savikaina	3.2.	-	3 680 150
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.4.	329 584	1 044 724
Iš viso trumpalaikio turto		338 340	6 740 971
IŠ VISO TURTO		82 137 631	75 648 521

	Pastabos	2025 m. birželio 30 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		4 339 205	1 584 300
Iš viso nuosavo kapitalo		46 370 405	43 448 280
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Išleistos obligacijos	3.6.	35 233 503	23 648 330
Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų		35 233 503	23 648 330
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Išleistos obligacijos	3.6.	301 642	8 309 191
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos		232 081	242 720
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		533 723	8 551 911
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		35 767 226	32 200 241
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		82 137 631	75 648 521

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

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Atskiroji bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
Pajamos	3.7.		
Investicijų į dukterines įmones tikrosios vertės pokytis		3 044 777	2 630 203
Palūkanų pajamos		1 790 289	1 500 119
Dividendų pajamos		692 000	-
Iš viso pajamų		5 527 066	4 130 322
Sąnaudos	3.8.		
Palūkanų sąnaudos		(1 513 831)	(1 470 339)
Valdymo mokestis		(327 232)	(292 299)
Administracinės išlaidos		(131 928)	(72 719)
Teisinės išlaidos		(43 316)	(29 628)
Atlygis finansų tarpininkams		(35 903)	(76 874)
Audito išlaidos		(33 759)	(17 696)
Depozitoriumo mokestis		(19 631)	(18 238)
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo pelnas (nuostolis)		775 193	(587 562)
Iš viso sąnaudų		(1 330 407)	(2 565 355)
Veiklos pelnas		4 196 659	1 564 967
Finansinės pajamos		-	-
Finansinės išlaidos		-	(54)
Pelnas prieš apmokestinimą		4 196 659	1 564 913
Pelno mokestis		-	-
Grynasis pelnas		4 196 659	1 564 913
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Iš viso bendrosios pajamos		4 196 659	1 564 913

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

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

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	-	-	-	1 564 913	1 564 913
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	1 564 913	1 564 913
Įstatinio kapitalo didinimas	3 500 000	-	-	-	3 500 000
2024 m. birželio 30 d.	41 536 364	636	-	204 808	41 741 808
Likutis 2025 m. sausio 1 d.	41 863 344	636	-	1 584 300	43 448 280
Grynasis pelnas	-	-	-	4 196 659	4 196 659
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	4 196 659	4 196 659
Perkėlimai į privalomąjį rezervą	-	-	167 220	(167 220)	-
Dividendai	-	-	-	(1 274 534)	(1 274 534)
Likutis 2025 m. birželio 30 d.	41 863 344	636	167 220	4 506 425	46 370 405

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

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

Atskiroji pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
Grynasis pelnas		4 196 659	1 564 913
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.7.	(1 790 289)	(1 500 119)
Dividendų pajamos	3.7.	(692 000)	-
Finansinės išlaidos	3.8.	1 513 831	1 470 339
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo nuostolis (pelnas)	3.8.	(775 193)	587 562
Investicijų į dukterines įmones vertės padidėjimas	3.2., 3.7.	(3 044 777)	(2 630 203)
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		(591 769)	(507 508)
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)		(4 573)	2 420
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)		(10 639)	34 454
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		(606 981)	(470 634)
Sumokėti pajamų mokesčiai		-	-
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		(606 981)	(470 634)
Gautos palūkanos		181 480	85 803
Gauti dividendai		2 703 759	-
Dukterinių įmonių įsigijimas		(1 000)	-
Suteiktos paskolos		(4 194 127)	(661 150)
Grąžintos paskolos		473 930	174 970
Ne nuosavybės vertybinių popierių įsigijimas		(1 350 050)	(4 020 000)
Ne nuosavybės vertybinių popierių perleidimas		1 288 590	739 227
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		(897 418)	(3 681 150)
Išmokėti dividendai		(1 274 534)	-
Sumokėtos palūkanos		(1 812 224)	(1 089 921)
Gautos paskolos		-	600 000
Grąžintos paskolos		-	(600 000)
Išleistos obligacijos	3.6.	7 531 540	10 106 608
Išleistų obligacijų išpirkimas	3.6.	(3 655 523)	(4 797 926)
Išleistos akcijos		-	1 000 000
Grynieji pinigai iš finansinės veiklos		789 259	5 218 761
Grynasis grynąjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)		(715 140)	1 066 977
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1 044 724	974 521
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		329 584	2 041 498

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

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 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. birželio 30 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 nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi. Privalomasis rezervas sudarė 167 220 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 0 Eur).

2025 m. birželio 30 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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,79
Reninvest Holding OU	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	11,79
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
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	11,79
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,79
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,79
UAB "JUPA Turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00
UAB "Tewox Operations"	LT	2025-04-29	100%	1 000	1,00

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

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,72
Reninvest Holding OU	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

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	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
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
"Baixedost 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

Dukterinių bendrovių veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA „Gronvest“ ir „Reninvest Holding“ OU. Pastarosios veiklą vykdydys Latvijoje ir Estijoje.

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 skirtą 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 UAB „PricewaterhouseCoopers“, įmonės kodas 111473315, J. Jasinskio g. 16B, LT-03163 Vilnius, veikianti pagal Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimą Nr. 001273.

Finansiniai Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Konsoliduotosios finansinės ataskaitos rengiamos atskirame rinkinyje.

2. Apskaitos politika

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

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Atskiros tarpinės finansinės ataskaitos už šešis mėnesius, pasibaigusius 2025 m. birželio 30 d., buvo parengtos pagal 34-ąją TAS „Tarpinė finansinė atskaitomybė“. Bendrovė parengė finansines ataskaitas remdamasi veiklos tęstinumo prielaida.

Tarpinėse atskirose finansinėse ataskaitose nėra visos informacijos ir atskleidžiamų duomenų, kuriuos reikalaujama pateikti metinėse finansinėse ataskaitose, todėl jas reikėtų skaityti kartu su Bendrovės metinėmis 2024 m. gruodžio 31 d. atskiromis finansinėmis ataskaitomis.

2.2. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir prielaidos, investicijų perkainojimo periodiškumas

Į finansines ataskaitas traukiama Bendrovės turto, jeigu jis nėra apskaitomas amortizuotos savikainos ar įsigijimo savikainos metodu, bei įsipareigojimų atskaitinio laikotarpio pabaigos tikroji vertė.

Bendrovės finansinių priemonių tikroji vertė 2025 m. birželio 30 d. pateikiama lentelėje žemiau:

	Apskaitinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
Finansinis turtas				
Finansinis turtas amortizuota savikaina	-	57 713 691	-	57 713 691
Investicijos į dukterines įmones	24 085 445	-	-	24 085 445
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	329 585	-	329 585
Kitas trumpalaikis turtas	-	8 910	-	8 910
	24 085 445	58 052 186	-	82 137 631
Finansiniai įsipareigojimai				
Išleistos obligacijos	-	-	35 535 145	35 535 145
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-	232 081	232 081
	-	-	35 767 226	35 767 226

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

	Apskaitinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
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. birželio 30 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 vertė susideda iš jų nominaliosios vertės, palūkanų, sukauptų ir neišmokėtų nuo įsigijimo iki ataskaitinio laikotarpio bei kitų, su ne nuosavybės vertybiniais popieriais įsigijimu susijusių išlaidų.

Bendrovė į NT objektus investuoja įsigydamą 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.

2.3. Finansinės rizikos valdymas

Bendrovė yra veikiami kredito, likvidumo, užsienio valiutos ir kapitalo valdymo rizikų. Šios rizikos valdomos vadovaujantis geriausios praktikos principais. Vadovybė nuolat stebi šias riziką, 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 veikiami 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 rizika dėl rinkos palūkanų normų pokyčių pirmiausia yra susijusi su ilgalaikiais Bendrovės įsipareigojimais su kintamomis palūkanų normomis.

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturi finansinių įsipareigojimų su kintama palūkanų norma.

Užsienio valiutos rizika

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

2025 m. birželio 30 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 įsigytais 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 banku, turinčiu aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus. Įvertinus aukštus banko kreditingumo reitingus, Bendrovės vadovybė laiko, kad banko bankroto tikimybė yra artima nuliui.

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 tikslą 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. birželio 30 d.:

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Turtas					
Finansinis turtas amortizuota savikaina	68 142 818	-	1 618 647	66 524 171	-
Sumokėti avansai	8 756	8 756	-	-	-
Iš viso	68 151 574	8 756	1 618 647	66 524 171	-
Įsipareigojimai					
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	(232 081)	(232 081)	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	(39 466 575)	(2 975 000)	(36 491 575)	-	-
Iš viso	(39 698 656)	(3 207 081)	(36 491 575)	-	-
Laisvi pinigų srautai	28 452 919	(3 198 325)	(34 872 928)	66 524 171	-

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	61 243 317	3 739 737	-	57 503 580	-
Sumokėti avansai	4 338	4 338	-	-	-
Iš viso	61 247 655	3 744 075	-	57 503 580	-
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	25 231 320	(6 440 496)	(25 831 764)	57 503 580	-

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

2.4. 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 vertė apskaito tikrąja verte, kuri nustatoma pagal nepriklausomų vertintojų parengtas vertinimo ataskaitas. Vertės nustatymui naudotos prielaidos atskleistos 3.1. pastaboje.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

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.

2.5. Naujų ir peržiūrėtų TFAS apskaitos standartų taikymas

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

Bendrovė įvertino, kad nėra standartų pakeitimų ir aiškinimų, įsigaliojusių nuo 2025 m. ir kurie turėtų reikšmingos įtakos Bendrovės tarpinėms atskirosioms finansinėms ataskaitoms.

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

Bendrovės vertinimu nauji ir pakeisti standartai ir aiškinimai neturės reikšmingos įtakos Bendrovės atskirosioms finansinėms ataskaitoms ir Bendrovė nepritaikė šių standartų, pakeitimų ir išaiškinimų anksčiau nei jų įsigaliojimo data.

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. birželio 30 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
Reinvest Holding OU	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
Dotilleby Investments 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

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
Reinvest Holding OU	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
Dotilleby Investments 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	1 000
Tikrosios vertės pokytis	3 044 777
Tikroji vertė 2025 m. birželio 30 d.	24 085 445

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

2024 m. sausio 3 d. Bendrovės 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.

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

Bendrovės investicijų į dukterines įmones tikroji vertė nustatyta remiantis vertinimo ataskaitomis. Vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Taikyta diskonto norma (%)	6,42 – 16	6,8 - 9,95
Taikyta kapitalizacijos norma (%)	6,0 - 8,5	6,0 - 8,5
Vertės pokytis padidinus diskonto normą 1,0%	(7 712 299)	(7 294 800)
Vertės pokytis sumažinus diskonto normą 1,0%	8 351 700	7 939 200
Vertės pokytis padidinus kapitalizacijos normą 0,5%	(5 516 099)	(4 015 700)
Vertės pokytis sumažinus kapitalizacijos normą 0,5%	6 352 900	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 dukterinės bendrovės turto, perskačiuoto tikrąja verte, atimant jos įsipareigojimus, perskačiuotus į tikrąją vertę.

3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės suteiktų paskolų ir įsigytų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2025 m. birželio 30 d.:

Skolininkas	Data	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma	Tikėtinas kredito nuostolis (-)
Ilgalaikės obligacijos:					
Susijusi šalis 3	2022-05-31	2027-05-31	1 235 420	138 954	-
Susijusi šalis 3	2022-10-27	2027-05-31	118 426	20 581	-
Susijusi šalis 4	2022-10-28	2027-10-28	2 947 128	448 876	(818 073)
Susijusi šalis 5	2023-05-23	2028-05-23	2 300 000	135 216	(155 483)
Susijusi šalis 4	2024-02-26	2029-02-26	2 595 471	224 341	(239 312)
Susijusi šalis 6	2024-03-01	2029-03-01	759 000	28 729	-
Susijusi šalis 6	2021-10-06	2030-06-18	3 404 962	343 172	-
Viso obligacijų:			13 360 407	1 339 869	(1 212 868)

Skolininkas	Data	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma	Tikėtinas kredito nuostolis (-)
Ilgalaikės paskolos:					
Susijusi šalis 7	2022-02-01	2028-05-01	2 844 409	631 184	-
Susijusi šalis 8	2023-02-02	2028-02-02	2 170 824	331 828	-
Susijusi šalis 9	2023-02-02	2028-02-02	4 038 877	611 170	-
Susijusi šalis 10	2023-02-02	2028-02-02	6 721 924	1 024 864	(202 615)
Susijusi šalis 11	2023-02-02	2028-02-02	7 248 544	1 104 003	-
Susijusi šalis 12	2023-02-02	2028-02-02	6 239 955	955 188	(664 261)
Susijusi šalis 13	2023-04-24	2028-04-17	16 900	1 869	(18 768)
Susijusi šalis 14	2023-06-28	2028-04-17	20 000	1 995	-
Susijusi šalis 15	2023-10-11	2028-10-11	165 000	6 040	(139 057)
Susijusi šalis 16	2023-10-11	2028-10-11	32 940	1 453	(213)
Susijusi šalis 16	2024-01-05	2029-05-01	7 125 000	413 737	(273 162)
Susijusi šalis 14	2024-04-25	2029-05-01	30 000	2 098	-
Susijusi šalis 18	2024-07-16	2029-07-16	6 127	126	(6 074)
Susijusi šalis 19	2024-12-12	2029-12-12	3 759 000	75 266	(55 892)
Susijusi šalis 20	2025-05-26	2030-05-26	6 000	4	-
Viso paskolų:			40 425 500	5 160 825	(1 360 042)
Viso finansinio turto:			53 785 907	6 500 694	(2 572 910)

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

Bendrovės finansinio turto amortizuota savikaina tikėtinas kredito nuostolis tiesiogiai priklauso nuo investicijų į dukterines įmones verčių ir dukterinių įmonių mokumo. Bendrovė, būdama vieninteliu, dukterinių įmonių akcininku, užtikrina dukterinių įmonių mokumą. Remiantis nepriklausomo vertintojo ataskaitomis ir bendrovės vadovybės vertinimu, 2025 m. birželio 30 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 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 3	2022-05-31	2027-05-31	1 235 420	115 538	-
Susijusi šalis 3	2022-10-27	2027-05-31	357 327	50 512	-
Susijusi šalis 4	2022-10-28	2027-10-28	2 947 128	355 674	(680 236)
Susijusi šalis 5	2023-05-23	2028-05-23	1 479 950	79 408	(204 501)
Susijusi šalis 4	2024-02-26	2029-02-26	2 645 500	147 690	(147 690)
Susijusi šalis 6	2024-03-01	2029-03-01	414 000	7 576	-
Trumpalaikės obligacijos:					
Susijusi šalis 6	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)

Skolininkas	Data	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma	Tikėtinas kredito nuostolis (-)
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)

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

Bendrovės finansinio turto amortizuota savikaina tikėtinas kredito nuostolis tiesiogiai priklauso nuo investicijų į dukterines įmones verčių ir dukterinių įmonių mokumo. Bendrovė, būdama vieninteliu, dukterinių įmonių akcininku, užtikrina dukterinių įmonių mokumą. Remiantis nepriklausomo vertintojo ataskaitomis ir bendrovės vadovybės vertinimu, 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 amortizuota savikaina kredito rizika nuo pirminio pripažinimo yra padidėjusi, todėl tikėtinas kredito nuostolis apskaičiuojamas pagal 2 etapą.

3.3. Kitas turtas

Ilgalaikis turtas

Būsimųjų laikotarpių sąnaudos

Iš viso ilgalaikio turto

Trumpalaikis turtas

Būsimųjų laikotarpiu draudimo sąnaudos

Gautini dividendai

Iš viso trumpalaikio turto

Iš viso

2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
155	-
155	-
8 756	4 338
-	2 011 759
8 756	2 016 097
8 911	2 016 097

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

Pinigai banko sąskaitoje (EUR)

Iš viso

2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
329 584	1 044 724
329 584	1 044 724

Pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. apytikriai yra lygi jų apskaitinei vertei.

3.5. Nuosavas kapitalas

Įstatinis kapitalas

Neapmokėtas įstatinis kapitalas

Akcijų priedai

Įstatinis kapitalas

2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
55 000 000	55 000 000
(13 136 656)	(13 136 656)
636	636
41 863 980	41 863 980

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2025 m. birželio 30 d. lygus 41 863 344 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 41 863 344 Eur) ir jį sudarė 41 863 344 paprastųjų nematerialiųjų vardinių akcijų, turinčių balsavimo teisę visuotiniame Bendrovės akcininkų susirinkime, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. 2025 m. birželio 30 dienai Bendrovės akcijų priedai sudarė 636 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur).

Lentelėje žemiau pateikiamos Bendrovės išleistų akcijų vertės 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d.:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. 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 % paskirstyto pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, tol, kol tas rezervas ir akcijų priedai pasieks 10 % įstatinio kapitalo sumos. 2025 m. birželio 30 d. buvo suformuotas 167 220 Eur privalomasis rezervas (2024 m. gruodžio 31 d. – 0 Eur).

Gryųjų aktyvų vertė (GAV)

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Įstatinis kapitalas, įskaitant akcijų priedus	41 863 980	41 863 980
Nepaskirstytasis pelnas	4 339 205	1 584 300
Privalomasis rezervas	167 220	-
Gryųjų aktyvų vertė (GAV)	46 370 405	43 448 280
Akcijų skaičius	41 863 344	41 863 344
Akcijos vertė, Eur	1,1077	1,0379

3.6. Išleistos obligacijos

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės išleistų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2025 m. birželio 30 d.:

Skolintojas	Data	Terminas	Mokėtina nominalo suma	Mokėtina palūkanų suma
Išleistos obligacijos (5)	2024-09-05	2026-10-05	35 233 503	301 642
Iš viso:			35 233 503	301 642

Išleistų obligacijų efektyvi palūkanų norma yra fiksuota ir svyruoja nuo 8,46 iki 8,89 proc.

Lentelėje žemiau pateikiamas obligacijų judėjimas per 2025 m. bei jų likutis 2025 m. birželio 30 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Išleistos obligacijos	Išpirktos obligacijos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Likutis laikotarpio pabaigai
Įsipareigojimai						
Išleistos obligacijos (4)	7 738 088	-	(7 709 156)	55 347	(84 280)	-
Išleistos obligacijos (5)	24 219 432	11 585 173	-	1 458 484	(1 727 944)	35 535 145
Iš viso:	31 957 521	11 585 173	(7 709 156)	1 513 831	(1 812 224)	35 535 145

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 įskaityta 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. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė laikėsi įsipareigojimų pagal sutartyje numatytus reikalavimus.

Obligacijų grąžinimo terminai, įskaitant sukauptas palūkanas

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	301 642	8 309 191
Nuo 1 iki 5 metų	35 233 503	23 648 330
	35 535 145	31 957 521

3.7. Pajamos

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
Dukterinių įmonių tikrosios vertės pokytis	3 044 777	2 630 203
Paskolų palūkanų pajamos	1 431 936	1 193 655
Dividendai	692 000	-
Obligacijų palūkanų pajamos	358 353	306 464
Iš viso	5 527 066	4 130 322

Bendrovės finansinės veiklos pajamas sudaro įsigytų obligacijų ir suteiktų paskolų dukterinėms įmonėms 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 mokėtinų palūkanų yra trumpalaikiai įsipareigojimai.

3.8. Sąnaudos

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
Palūkanų sąnaudos	1 513 831	1 470 339
Valdymo mokestis	327 232	292 299
Administracinės išlaidos	131 928	72 719
Teisinės išlaidos	43 316	29 628
Atlygis finansų tarpininkams	35 903	76 874
Audito išlaidos	33 759	17 696
Depozitoriumo mokestis	19 631	18 238
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo / padidėjimo nuostolis (pelnas)	(775 193)	587 562
Iš viso	330 407	2 565 355

Didžiąją dalį Bendrovės sąnaudų sudaro išleistų obligacijų (žr. 3.6. pastabą) sukauptos palūkanos.

Bendrovės administracines sąnaudas 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. birželio 30 d. sudaro:

Administracinės sąnaudos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
Konsultacinės paslaugos	60 125	5 065
Buhalterinės apskaitos paslaugos	41 308	40 431
Su investicijomis susijusios sąnaudos	18 433	21 095
VP judėjimo ir saugojimo mokesčiai	2 391	1 892
PVM iš užsienio paslaugų sąnaudos	1 822	853
Kitos sąnaudos	7 849	3 383
	131 928	72 719

3.9. 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. birželio 30 d. pateikiami lentelėje žemiau:

	Paslaugų sąnaudos	Mokėtina suma
Valdymo mokestis	327 232	168 826
Perstatomos sąnaudos	286	-
Iš viso	327 518	168 826

Bendrovės sandoriai su Valdymo įmone per 2024 m. ir jų likučiai 2024 m. birželio 30 d. pateikiami lentelėje žemiau:

	Paslaugų sąnaudos	Mokėtina suma
Valdymo mokestis	292 299	151 533
Perstatomos sąnaudos	879	-
Iš viso	241 789	151 533

Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. ir jų likučiai 2025 m. birželio 30 d.:

	Tarpusavio sandorių pajamos	Tarpusavio sandorių sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 3	28 584	-	1 513 381	-
Susijusi šalis 4	184 824	-	5 158 431	-
Susijusi šalis 5	55 808	-	2 279 733	-
Susijusi šalis 6	89 137	-	4 535 863	-
Susijusi šalis 7	91 910	-	3 475 593	-
Susijusi šalis 8	85 697	-	2 502 652	-
Susijusi šalis 9	159 660	-	4 650 047	-
Susijusi šalis 10	265 188	-	7 544 173	-
Susijusi šalis 11	285 968	-	8 352 547	-
Susijusi šalis 12	244 495	-	6 530 882	-
Susijusi šalis 13	579	-	1	-
Susijusi šalis 14	1 594	-	54 093	-
Susijusi šalis 15	3 067	-	31 983	-
Susijusi šalis 16	218 512	-	7 299 755	-
Susijusi šalis 18	80	-	179	-
Susijusi šalis 19	75 182	-	3 778 374	-
Susijusi šalis 20	4	-	6 004	-
Iš viso:	1 790 289	-	57 713 691	-

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

	Tarpusavio sandorių pajamos	Tarpusavio sandorių sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	7 587	-	-	-
Susijusi šalis 2	2 612	-	-	-
Susijusi šalis 3	52 103	-	1 758 797	-
Susijusi šalis 4	150 704	-	5 268 066	-
Susijusi šalis 5	25 496	-	1 354 857	-
Susijusi šalis 6	69 815	-	4 101 726	-
Susijusi šalis 7	108 834	-	3 638 683	-
Susijusi šalis 8	88 104	-	2 453 758	-
Susijusi šalis 9	171 803	-	4 640 387	-
Susijusi šalis 10	273 635	-	7 095 051	-
Susijusi šalis 11	297 509	-	8 082 325	-
Susijusi šalis 12	246 102	-	5 749 162	-
Susijusi šalis 13	346	-	88	-
Susijusi šalis 14	699	-	52 499	-
Susijusi šalis 15	1 016	-	80 307	-
Susijusi šalis 16	3 244	-	7 228 810	-
Susijusi šalis 17	510	-	-	-
Susijusi šalis 18	-	-	432	-
Susijusi šalis 19	-	-	43 084	-
Iš viso:	1 500 119	-	51 548 032	-

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

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. birželio 30 d.	8 160 000

2025 m. birželio 30 d. susijusioms šalims priklausė 8 160 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 19,49% nuo bendros akcijų sumos.

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

3.10. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai

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	0,0698 €	0,0406 €	0,0333 €	-
Metinė bendroji investicijų grąža	4,70%	1,66%	-0,26%	-
Metinė grynoji investicijų grąža	3,26%	0,22%	-1,75%	-
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis	0,0488 €	0,0343 €	0,0229 €	-

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, %	5,97%	-	-	2,73%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	-0,72%	-	-	-7,55%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	0,77%	-	-	-6,02%
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0294 €	-	-	0,0729 €

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	2024-05-31	1,0127

Bendrovės išlaidų rodikliai 2025 m. birželio 30 d. pateikiami lentelėje žemiau:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	Procentinė dalis nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės gryųjų aktyvų vertės
Už valdymą		327 232	0,75%
nekintamas dydis		327 232	0,75%
sėkmės mokestis		-	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	Neviršys 0,2% nuo vidutinės metinės GAV	19 631	0,04%
Už sandorių sudarymą		-	0,00%
Už auditą		33 759	0,08%
Už apskaitos paslaugas		41 308	0,09%
Už teisinės paslaugas		43 316	0,10%
Už gautų paskolų palūkanas		1 513 831	3,45%
Už kitas administravimo išlaidas		126 523	0,29%
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		591 769	1,35%
BIK % nuo GAV			1,35%
Visų išlaidų suma		2 105 600	4,80%

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 gryųjų 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 teisinės 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			2,84%
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. birželio 30 d. iš Bendrovės turto dengiamų Bendrovės veiklos išlaidų suma, sudarė 1,35% (2024 m. – 2,84%) vidutinės metinės Bendrovės GAV. Visų išlaidų suma 4,80% (2024 m. – 10,83%).

3.11. Veiklos tęstinumas

2025 m. birželio 30 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai (533 723 Eur) viršija trumpalaikį turtą (338 340 Eur). Didžiąja dalį Bendrovės trumpalaikių įsipareigojimų sudaro 301 642 Eur išleistų viešų obligacijų sukauptos palūkanos. Bendrovė planuoja savo trumpalaikius įsipareigojimus padengti iš įplaukų, gaunamų iš savo valdomų įmonių.

Remiantis aukščiau nurodytomis priežastimis, Bendrovės vadovybė nusprendė, kad nėra reikšmingo neapibrėžtumo dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą ir šios atskirosios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

3.12. Poataskaitiniai įvykiai

2025 m. rugpjūčio 5 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutartį su nesusijusia šalimi, pagal kurią, Bendrovė gavo 2 mln. EUR paskolą.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė

Paulius Nevinskas

Tadas Pranckevičius

SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ BENDROVĖ AB „TEWOX“

Atskiroji tarpinė 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, licenciją, 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. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pateikti lentelėje žemiau:

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
GAV	46 370 405,17	43 448 280,14
Dalyvių skaičius	36	36

Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

Bendrovė savo veikloje susiduria su įvairiomis rizikomis. Tarpinėse 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, vykdamas 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, narysčių politinėje partijoje ar asociacijoje ir kt. Vadovaujantis Žmogiškųjų išteklių valdymo tvarka ir kitomis Valdymo įmonės procedūromis, Valdymo įmonė užtikrina galimybę konfidencialiais kanalais pranešti apie netinkamas darbo sąlygas, netinkamą ar diskriminuojantį elgesį.

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

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

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

2. Aplinkosauga ir veiksmai dėl klimato kaitos

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

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

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

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

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

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

Valdymo įmonė savo veikloje yra patvirtinusi Interesų konfliktų vengimo politiką, kurioje nustatomi bendrieji Valdymo įmonės veiklos standartai, kuriais savo veikloje turi vadovautis Valdymo įmonės darbuotojai. Tai dalykinės elgsenos gairių rinkinys, kuris nustato priemones, skirtas nustatyti, valdyti, stebėti, atskleisti ir išspręsti galinčius kilti interesų konfliktus. Valdymo įmonė taip pat savo veikloje yra patvirtinusi Skatinimo priemonių politiką, kurios tikslas – užtikrinti, kad Valdymo įmonė ir jos darbuotojai, teikdami kolektyvinio investavimo subjektų valdymo paslaugas, veiktų sąžiningai, teisingai ir profesionaliai, 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 2024 m. gruodžio 31 d. datai buvo 37 darbuotojai), Valdymo įmonei nėra taikomi reikalavimai dėl nefinansinės ataskaitos rengimo.

Prekybos centrų rinkos analizė

Pastaraisiais metais mažmeninės prekybos centrai, prekiaujantys maisto produktais, demonstravo solidžius rezultatus ir savo atsparumą ekonominiams iššūkiams. Nuo 2020 m. kovo mėn. smogus pirmajai Covid-19 bangai ir vidaus bei tarptautinei prekybai iš esmės sustojus, šio tipo turto segmentas įrodė savo atsparumą ir likvidumą. 2022 ir 2023 m. buvo matomas stiprus mažmeninės prekybos sektoriaus nominalių pardavimo rezultatų augimas, tačiau dėl išaugusios infliacijos (Eurostat duomenimis 2022 ir 2023 m. pagal suderintą vartotojų kainų indeksą apskaičiuota infliacija Lietuvoje išaugo iki 18,9% ir 8,7%, o EU27 šalyse – 9,2% ir 6,4%) realus augimas sulėtėjo arba tapo neigiamas. 2024 m. mažėjanti infliacija (Eurostat duomenimis – infliacija Lietuvoje siekė 0,9%, o EU27 šalyse – 2,6%), skatino stabilų namų ūkių vartojimo augimą, kas užtikrino mažmeninės prekybos sektoriaus ne tik nominalių, bet ir realių pardavimo rezultatų augimą. Mažmeninės prekybos centrų užimtumas išlieka didelis, o rezultatai yra glaudžiai susiję su vartotojų perkamąja galia.

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

Maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lietuva	3,0	2,6	0,6	3,4	1,9	2,4	5,9	-5,9	-4,0	4,1
Latvija	2,8	-1,3	4,0	4,2	1,2	3,5	-3,7	-0,8	-4,9	-1,6
Estija	2,7	1,1	-2,2	-1,4	3,9	3,6	4,3	-3,0	-4,1	-3,2
Lenkija	4,8	2,8	4,6	3,9	-0,2	-2,1	-1,0	9,2	-3,9	1,0
Danija	-0,3	0,3	-1,5	0,0	-0,5	3,5	-0,3	-5,4	-2,2	-3,2
Švedija	1,4	0,9	0,5	1,3	1,0	1,7	1,7	-1,9	-3,6	1,1
Suomija	-0,8	0,4	1,8	0,3	0,2	5,4	0,5	-4,9	-1,9	-0,1
Vokietija	2,2	0,5	2,2	1,6	1,5	5,3	-1,7	-4,9	-3,7	0,7

*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. birželio 30 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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,79
Reninvest Holding OU	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	11,79
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,79
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	11,79
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,79
"Baixerredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,79
UAB "JUPA Turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00
UAB "Tewox Operations"	LT	2025-04-29	100%	1 000	1,00

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

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,72
Reninvest Holding OU	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
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
"Baixerredost 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

Dukterinių bendrovių veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA Gronvest ir Reninvest Holding OU. Pastarosios veiklą vykdydys 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 įstatinis kapitalas 2025 m. birželio 30 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 nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi. Privalomasis rezervas sudarė 167 220 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. nebuvo).

Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

2025 m. rugpjūčio 5 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutartį su nesusijusia šalimi, pagal kurią, Bendrovė gavo 2 mln. EUR paskolą.

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. Siekdamas 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 priemonės, 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 2.3. pastaboje.

Informacija apie akcinės bendrovės ir uždarnosios 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. birželio 30 d. valdybą sudarė 5 valdybos nariai:

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

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

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	100%
		UAB INVESTI LT	Vadovas	0%
		Advokatų kontora „Vainauskas ir partneriai“	Advokatas	100%
		UAB „LL Investicijos“	Valdybos narys	25% akcijų priklauso UAB „Serenus“ (per UAB „TAN Oil“)
		UAB „TAN Oil“	Valdybos narys	25% akcijų priklauso UAB „Serenus“
		UAB „Diseta“	Valdybos narys	54,6% akcijų priklauso UAB „Serenus“
2.	Mindaugas Marcinkevičius	UAB „Emont“	Vadovas	100% akcijų priklauso UAB „Serenus“
		UAB „Glera“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Taikos projektas“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Biruliškių projektas“	Akcininkas	100%
		OÜ Attexo	Akcininkas, Valdybos narys	100%
		UAB „Ordeta“	Valdybos narys	0%
3.	Andrius Stonkus	AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
		UAB „Aemulus“	Akcininkas	100%
		Starlynx investment OU	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%
4.	Jan Ake Gustaf Litborn	AB „CRANBALT“	Valdybos narys	0%
		Advokatų kontora Born Advokater AB	Vadovaujantis partneris	36%
		Born Advokater KB	Vadovaujantis partneris (per Born Advokater AB)	0%
		Varakani AB	Akcininkas	100%
		Donap Advokat AB	Akcininkas	100%
		Atlant Ocean Racing AB	Akcininkas	19%
5.	Marius Žemaitis	Backastad AB	Akcininkas	15%
		UAB „Investmira“	Vadovas	0%
		UAB „Investmiros valdymas“	Vadovas	0%
		UAB „Inrega“	Vadovas	0%
		Lords LB Special Fund I Subfund A	Fondo valdytojas	0%
		Central Development Fund	Fondo valdytojas	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos pirmininkas	0%
		Vilniaus Jėzuitų gimnazijos paramos fondas	Valdybos narys	0%

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

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 3.9. 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. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Vadovų skaičius metų pabaigai	1	1
Vidutinis vadovų skaičius per metus	1	1
Vadovams išmokėtas darbo užmokestis	78 822	62 847

Šią atskirąją tarpinę vadovybės ataskaitą elektroniniu parašu pasirašė
Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
AB „Tewox“ valdytojas
Paulius Nevinskas

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ BENDROVĖ AB „TEWOX“

Atsakingų asmenų patvirtinimas

Šiuo patvirtiname, kad geriausiu mūsų įsitikinimu ir žiniomis, Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės **AB „Tewox“** (toliau – „**Bendrovė**“) tarpinės atskirosios finansinės ataskaitos už 2025 m. birželio 30 d. pasibaigusį šešių mėnesių laikotarpį, parengtos pagal 34-ąjį Tarptautinį apskaitos standartą Tarpinė finansinė atskaitomybė, priimtą taikyti Europos Sąjungoje, pateikia tikrą ir teisingą Bendrovės 2025 m. birželio 30 d. finansinės padėties ir tuomet pasibaigusio šešių mėnesių laikotarpio 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.

Šį patvirtinimą elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
Bendrovės valdytojas
Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
Paulius Nevinskas
Tadas Pranckevičius