

Vadovybės metinis pranešimas

2026 m. balandžio 27 d.

Vilnius

Turinys

1. Bendra informacija apie Bendrovę	3
2. Objektivi įmonės būklės, vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas	3
3. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija.....	4
4. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis	5
5. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro	5
6. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro	5
7. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įgyjamos ar perleidžiamos už užmokestį.....	5
8. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys	5
9. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes.....	5
10. Svarbūs įvykiai įvykę po finansinių metų pabaigos	5
11. Informacija apie uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas ir informacija apie pagrindinę darbovietę	5
Atsakingų asmenų patvirtinimas	8

1. Bendra informacija apie Bendrovę

Emitento teisinis ir komercinis pavadinimas	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Victory Development IV
Emitento registracijos vieta (buveinė)	Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuva
Emitento juridinio asmens kodas	305944736
Įstatinis kapitalas	7 635 683 EUR, padalytas į 7 635 683 paprastąsias vardines akcijas, kurių nominali vertė – 1 EUR už akciją
Emitento teisinė forma	Uždaroji akcinė bendrovė
Teisės aktai, pagal kuriuos veikia Emitentas	Lietuvos Respublikos
Emitento steigimo šalis	Lietuvos Respublika
Emitento steigimo data	2021 m. lapkričio 29 d.
Uždarojo tipo investicinės bendrovės licencija	Kodas I145, išduota 2021 m. gruodžio 14 d.
Priežiūros institucija	Lietuvos bankas
Veiklos laikotarpis	7 metai nuo Lietuvos banko steigimo dokumentų patvirtinimo dienos (2021 m. gruodžio 14 d.), su galimybe pratęsti iki 10 metų
Telefono numeris	+370 644 44358
El. paštas	info@demus.lt
Interneto svetainė	www.demus.lt
Emitento auditorius	UAB „ROSK Consulting“
Pagrindinis veiklą reglamentuojantis teisės aktas	Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymas

2. Objektivi įmonės būklės, vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Victory Development IV yra valdoma įmonės Demus Asset Management, UAB, kuri licenciją veiklai gavo 2018 metų sausio 22 d., kuri suteikia valdymo įmonei teisę valdyti nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektus bei valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

UTIISIB UAB Victory Development IV vysto mišrios paskirties projektą adresu Kareivių g. 5, Vilnius, pavadinimu „Mūnai“. Projektas „Mūnai“ – tai modernus šešių gyvenamųjų ir dviejų administracinių pastatų kompleksas, plėtojamas perimetrinio kvartalo principu. Pagrindinės projekto charakteristikos:

- Etapai: 4;
- Butų skaičius: 431;
- Gyvenamosios paskirties plotas: 21 tūkst. kv. m;
- Biuro paskirties patalpų plotas: 11 tūkst. kv. m;
- Statybos pabaiga: 2028 m. 3/4 ketvirtis;
- Energetinė klasė: A++

Bendrovė „Victory Development IV“, plėtojanti projektą „Mūnai“, per 2025 m. turėjo reikšmingų įvykių. Visų pirma, refinansuotos 6 mln. EUR obligacijos mažesne palūkanų norma. Taip pat liepą bendrovė įžengė į „Nasdaq First North“ rinką ir metu gale pradėjo III etapo statybos darbus bei pardavimus.

Nors statybos vykdomos pagal numatytą planą, taikant savivaldybės nustatytus detaliojo plano sprendinius ir apribojimus, anksčiau numatytas V etapo statomas plotas (pagal bendrąjį planą) sumažėjo apie 1,7 tūkst. kv. m. Šis pokytis mažina planuojamas pardavimo pajamas, tačiau kartu mažėja ir projekto sąnaudos, todėl tikėtinas mažesnis neigiamas poveikis bendriems projekto rezultatams.

Statybų srityje pasiekta reikšminga pažanga. I etape pilnai užbaigti pagrindiniai statybos darbai. II etape sumontuoti langai, įrengtas stogas ir liftai, įrengtos vidaus inžinerinės sistemos bei gipso kartono pertvaros. III etape baigti dviejų aukštų požeminės automobilių stovėjimo aikštelės kasimo darbai, įrengti poliniai pamatai ir atlikta apie 30 % nulinio ciklo konstruktyvo darbų.

Pardavimų tempas 2025 m. išliko stabilus ir šiek tiek viršijo planuotą. Per metus projekte „Mūnai“ parduoti 137 butai, 4 komercinės patalpos, 93 automobilių stovėjimo vietos ir 52 dviračių saugyklos.

Tuo metu rinkoje fiksuotas kainų augimas: per 2025 m. paskutinį ketvirtį butų kainos Vilniuje padidėjo beveik 3 % ir pasiekė 3 928 Eur/kv. m, o nuo metų pradžios išaugo daugiau nei 13 % (arba 456 Eur/kv. m). Butų paklausai reikšmingą įtaką turėjo sumažėjęs Euribor.

Pagrindinės bendrovės rizikos

Bendrovė susiduria (gali susidurti) su keliomis reikšmingomis rizikomis, įskaitant (1) likvidumo rizika, (2) statybos kaina ir projekto sėkmės rizika, (3) ekonominė aplinka ir nemokumo rizika, (4) projekto išlaidų padidėjimo rizika dėl infliacijos, (5) nekilnojamojo turto rinkos rizika, (6) nekilnojamojo turto plėtros rizika, (7) sandorio šalies rizika, (8) konkurencijos rizika, (9) finansinės padėties pokyčiai.

3. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija

UTIISIB UAB Victory Development IV įstatinis kapitalas sudaro 7 635 683 Eur, nuosavas kapitalas 7 578 036 Eur. Per periodą, nuo 2025 m. sausio mėn. 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė patyrė 1 771 687 Eur pelną. 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pinigus ir jų ekvivalentus sudarė 1 393 509 Eur. Įmonės akcininkų nuosavybė 2025 m. yra teigiama. 2025 m. gruodžio 31 d. įmonės trumpalaikis turtas buvo didesnis už trumpalaikius įsipareigojimus. Likvidumo rodiklis yra 5,17.

4. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Papildomų paaiškinimų prie pateiktos informacijos finansinių ataskaitų rinkinyje, nėra.

5. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro

Savo akcijų įmonė nėra įsigijusi.

6. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro

Savo akcijų įmonė nėra įsigijusi.

7. Informacija apie apmokėjamą už savas akcijas, jeigu jos įgyjamos ar perleidžiamos už užmokestį

Akcijos nebuvo įsigyjamos ar perleidžiamos.

8. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys

Savų akcijų nebuvo įsigyjama.

9. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes

Įmonė filialų ar atstovybių neturi.

10. Svarbūs įvykiai įvykę po finansinių metų pabaigos

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo.

11. Informacija apie uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas ir informacija apie pagrindinę darbovietę

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei Demus Asset Management, UAB, todėl savarankiški Bendrovės organai nėra sudaromi. Valdymo įmonė yra sudariusi Bendrovės investicinį komitetą, kuri sudaro Mindaugas Vanagas, Vilius Pažereckas, Mindaugas Liaudanskas. Bendrovėje yra rengiami visuotiniai Bendrovės akcininkų susirinkimai, kuriuos organizuoja valdymo įmonė.

Valdymo įmonės vadovai:

Mindaugas Vanagas – valdybos pirmininkas;	Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos pirmininkas nuo 2024-12-06 UAB "Profitus Crowdfunding" (į.k. 304570552, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys UAB "Baltijos regiono turtas" (į.k. 304069146, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB "Viminalus" (į.k. 305618256, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB "Kvirinus" (į.k. 305524465, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB "Capitolijus" (į.k. 305480054, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB "Vėjų vartai" (į.k. 305232856, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB "Aventinas" (į.k. 303276487, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB „Vanagas Invest“ (į.k. 305567420, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB "Eksvilinas" (į.k. 303318897, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
--	--

	<p>UAB „Citrus Group (į.k. 305025576, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius)“ direktorius</p> <p>UAB „Vanagas Asset Management“ (į.k. 305025569, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius</p> <p>UAB Vanagas Group (į.k. 302440955, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius</p> <p>UAB Vanagas HUB (į.k. 305624533, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius – pagrindinė darbovietė</p> <p>UAB „Citrus Kaunas“ (į.k. 302449210, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius</p> <p>UAB „Heliumas“ (į.k. 306375476, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius</p> <p>UAB „Tiberis“ (į.k. 307063198, adresas, Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) direktorius</p> <p>UAB „Autenis“ (į.k. 306376731, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius</p> <p>UAB „Citrus“ (į.k. 302714235, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) konsultantas</p>
Rokas Toomsalu – valdybos narys;	<p>Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje:</p> <p>UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys</p> <p>UAB „Finansų analizės ir valdymo sprendimai“ (į.k. 303500896, adresas Ulonų g. 15, Vilnius) ryšių su klientais vadovas ir finansų valdymo konsultantas – pagrindinė darbovietė</p>
Mantas Šukevičius – valdybos narys;	<p>Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje:</p> <p>UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys (nuo 2021 m. gegužės 03 d.)</p> <p>MB „Buteo Invest“ (į.k. 305589356, adresas Antakalnio g. 37-18, Vilnius) direktorius</p> <p>AB „Detonas“ (į.k. 134170932, adresas Jovarų g. 3A, Kaunas) valdybos pirmininkas</p> <p>VĮ „Oro navigacija“ (į.k. 210060460, adresas Balio Karvelio g. 25, Vilnius) valdybos narys</p> <p>JSCB Biznesni Rivojlantirish Banki (18 A Navoi, Taškentas, Uzbekistanas) stebėtojų tarybos narys</p> <p>AB „KN Energies“ (į.k. 110648893, adresas Burių g. 19, Klaipėda) stebėtojų tarybos narys</p> <p>Valdybos narys negali identifikuoti pagrindinės darbovietės</p>
Agnė Daukšienė – valdybos narė iki 2026 m. vasario 13 d.;	<p>Informacija apie dalyvavimą įmonių veikloje:</p> <p>UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narė (nuo 2021 m. lapkričio 18 d.)</p> <p>Uždaroji akcinė bendrovė Valstybės investicijų valdymo agentūra (į.k. 305612545, adresas Lukiškių g. 2, Vilnius) investicinio komiteto narė</p> <p>KŪB „Pagalbos verslui fondas“ (į.k. 305640822, adresas Lukiškių g. 2-2, Vilnius) investicinio komiteto narė</p> <p>MB „ExpertLab“ (į.k. 306177793, adresas Žygio g. 90-72, Vilnius) direktorė</p> <p>ExperLab Consulting, UAB (į.k. 306409658, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius) direktorė – pagrindinė darbovietė</p>

	Lietuvos šeimos turto valdytojų asociacija (kodas 306720940, adresas Palangos g. 4, Vilnius), valdybos narė
Mindaugas Liaudanskas – direktorius;	Informacija apie dalyvavimą kitų įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) – direktorius UAB „Demus Kalnėnai Residential Fund“ (į.k. 307427068, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) direktorius UAB „Celijus“ (į.k. 304452194, adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius UAB Demus Development X (į.k. 307506035, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) direktorius UAB Demus Development XI (į.k. 307507183, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) direktorius
Vilius Pažereckas – Bendrovės valdytojas.	Informacija apie dalyvavimą kitų įmonių veikloje: UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) – fondų valdytojas MB Zerberis (į.k. 305913153, adresas Siesikų g. 14-186, Vilnius) - direktorius

Atsakingų asmenų patvirtinimas

2026 m. balandžio 27 d.

Vilnius

UTIISIB UAB Victory Development IV (įmonės kodas 305944736, buveinė: Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuvos Respublika) yra valdoma valdymo įmonės Demus Asset Management, UAB, (įmonės kodas 304411219, buveinė: Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika) direktoriaus Mindaugo Liaudansko ir bendrovės valdytojo Viliaus Pažerecko.

Mes, Demus Asset Management, UAB direktorius Mindaugas Liaudanskas ir bendrovės valdytojas Vilius Pažereckas, patvirtiname, kad mūsų žiniomis parengtas UTIISIB UAB Victory Development IV vadovybės metinis pranešimas apie veiklos apžvalga yra teisingas.

(parašas)

Mindaugas Liaudanskas

(parašas)

Vilius Pažereckas