



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

BENDROVĖS 2026 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	7
1. Bendroji informacija	7
2. Apskaitos politika	8
3. Pastabos	14
3.1. Investicijos į dukterines įmones	14
3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina	16
3.3. Kitas turtas	17
3.4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai	17
3.5. Nuosavas kapitalas	18
3.6. Gautos paskolos	18
3.7. Išleistos obligacijos	19
3.8. Pajamos	20
3.9. Sąnaudos	20
3.10. Susijusių šalių sandoriai	20
3.11. Veiklos tęstinumas	22
3.12. Poataskaitiniai įvykiai	22
Atskiroji tarpinė vadovybės ataskaita	23
Atsakingų asmenų patvirtinimas	32

Atskiroji finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Kitas ilgalaikis turtas	3.3.	89	155
Investicijos į dukterines įmones	3.1.	33 482 717	29 961 100
Finansinis turtas amortizuota savikaina	3.2.	51 778 872	49 323 448
Iš viso ilgalaikio turto		85 261 678	79 284 703
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas	3.3.	7 688	171 564
Finansinis turtas amortizuota savikaina	3.2.	1 368 839	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.4.	913 635	2 097 619
Iš viso trumpalaikio turto		2 290 162	2 269 183
IŠ VISO TURTO		87 551 840	81 553 886
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.	342 506	167 220
Nepaskirstytasis pelnas		3 898 056	3 648 257
Iš viso nuosavo kapitalo		46 104 542	45 679 457
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Išleistos obligacijos	3.7.	35 659 115	35 604 468
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos		260 683	269 961
Gautos paskolos	3.6.	5 527 500	-
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		41 447 298	35 874 429
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		41 447 298	35 874 429
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		87 551 840	81 553 886

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

Atskiroji bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
		2026 m.	2025 m.
Pajamos	3.8.		
Investicijų į dukterines įmones tikrosios vertės pokytis		2 796 217	3 044 777
Palūkanų pajamos		1 567 284	1 790 289
Dividendų pajamos		450 000	692 000
Iš viso pajamų		4 813 501	5 527 066
Sąnaudos	3.9.		
Palūkanų sąnaudos		(1 565 572)	(1 513 831)
Valdymo mokestis		(337 588)	(327 232)
Administracinės išlaidos		(96 318)	(131 928)
Audito išlaidos		(22 766)	(33 759)
Depozitoriumo mokestis		(20 255)	(19 631)
Atlygis finansų tarpininkams		(11 697)	(35 903)
Teisinės išlaidos		(5 138)	(43 316)
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo atstatymas (nuostolis)		(654 548)	775 193
Iš viso sąnaudų		(2 713 882)	(1 330 407)
Veiklos pelnas		2 099 619	4 196 659
Finansinės pajamos		-	-
Finansinės išlaidos		-	-
Pelnas prieš apmokestinimą		2 099 619	4 196 659
Pelno mokestis		-	-
Grynasis pelnas		2 099 619	4 196 659
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Iš viso bendrųjų pajamų		2 099 619	4 196 659

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
 2026 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 2025 m. sausio 1 d.	41 863 344	636	-	1 584 300	43 448 280
Grynasis pelnas	-	-	-	4 196 659	4 196 659
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
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	4 339 205	46 370 405
Likutis 2026 m. sausio 1 d.	41 863 344	636	167 220	3 648 257	45 679 457
Grynasis pelnas	-	-	-	2 099 619	2 099 619
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	2 099 619	2 099 619
Perkėlimai į privalomąjį rezervą	-	-	175 286	(175 286)	-
Dividendai	-	-	-	(1 674 534)	(1 674 534)
Likutis 2026 m. birželio 30 d.	41 863 344	636	342 506	3 898 056	46 104 542

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
 2026 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 pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
		2026 m.	2025 m.
Grynasis pelnas		2 099 619	4 196 659
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.8.	(1 567 284)	(1 790 289)
Dividendų pajamos	3.8.	(450 000)	(692 000)
Finansinės išlaidos	3.9.	1 565 572	1 513 831
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo atstatymas / (nuostolis)	3.9.	654 548	(775 193)
Investicijų į dukterines įmones vertės padidėjimas	3.1., 3.8.	(2 796 217)	(3 044 777)
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		(493 762)	(591 769)
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)		(5 058)	(4 573)
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)		(9 278)	(10 639)
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		(508 098)	(606 981)
Sumokėti pajamų mokesčiai		-	-
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		(508 098)	(606 981)
Gautos palūkanos		1 130 028	181 480
Gauti dividendai		619 000	2 703 759
Dukterinės įmonės pardavimas		1 500	-
Dukterinių įmonių įsigijimas		-	(1 000)
Suteiktos paskolos		(10 185 500)	(4 194 127)
Grąžintos paskolos		5 302 733	473 930
Ne nuosavybės vertybinių popierių įsigijimas		(70 000)	(1 350 050)
Ne nuosavybės vertybinių popierių perleidimas		184 312	1 288 590
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		(3 017 927)	(897 418)
Išmokėti dividendai		(1 674 534)	(1 274 534)
Sumokėtos palūkanos		(1 483 425)	(1 812 224)
Gautos paskolos	3.6.	5 500 000	-
Išleistos obligacijos	3.7.	-	7 531 540
Išleistų obligacijų išpirkimas	3.7.	-	(3 655 523)
Grynieji pinigai iš finansinės veiklos		2 342 041	789 259
Grynasis gryųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų sumažėjimas		(1 183 984)	(715 140)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		2 097 619	1 044 724
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		913 635	329 584

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 centre. 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 2026 m. birželio 30 d. yra lygus 41 863 344 Eur (2025 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 (2025 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi.

2026 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%	4 741 585	1,00
UAB „Investicija 21“	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	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	11,64
„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	11,64
„PR Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,64
„SW Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,64
„PU Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,64
„GL Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,64
UAB „MD Europa“	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB „Lairina“	LT	2023-05-18	100%	1 505 500	1,00
„Valcutel Investments“ Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,64
„KO Park“ Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,64
„Baixerredost Investments“ Sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,64
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	11,64

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

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

Pagrindinė dukterinių bendrovių veikla – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas gauna iš Lietuvoje ir Lenkijoje esančių NT objektų, išskyrus veiklos nevykdančią dukterinę bendrovę „Reninvest Holdings“ OÜ, esančią 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 skirtų kolektyvinio investavimo subjektų 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.

Konsoliduotosios finansinės ataskaitos rengiamos atskirame rinkinyje.

2. Apskaitos politika

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

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Atskirosios tarpinės finansinės ataskaitos už šešis mėnesius, pasibaigusius 2026 m. birželio 30 d., buvo parengtos pagal 34-ąją TAS „Tarpinė finansinė atskaitomybė“. Bendrovė parengė finansines ataskaitas remdamasi veiklos tęstinumo prielaida.

Tarpinėse atskirosiose finansinėse ataskaitose nėra visos informacijos ir atskleidžiamų duomenų, kuriuos reikalaujama pateikti metinėse finansinėse ataskaitose, todėl jas reikėtų skaityti kartu su Bendrovės metinėmis 2025 m. gruodžio 31 d. atskiromis finansinėmis ataskaitomis.

2.2. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir prielaidos, 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 2026 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	-	53 147 711	-	53 147 711
Investicijos į dukterines įmones	33 482 717	-	-	33 482 717
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	913 635	-	913 635
Kitas trumpalaikis turtas	-	7 777	-	7 777
	33 482 717	54 069 123	-	87 551 840
Finansiniai įsipareigojimai				
Išleistos obligacijos	-	-	35 659 115	35 659 115
Gautos paskolos	-	-	5 527 500	5 527 500
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-	260 683	260 683
	-	-	41 447 298	41 447 298

Bendrovės finansinių priemonių tikroji vertė 2025 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	-	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 trumpalaikis 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

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.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 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 vertybinių popierių 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 veikiamą 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 veikiamą 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.

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

Bendrovės suteiktų ir gautų paskolų, įsigytų ir išleistų obligacijų palūkanų normos yra tiek fiksuotos, tiek kintamos. Kintamos palūkanų normos yra susietos su EURIBOR, todėl Bendrovė yra veikiamą palūkanų normos rizikos, susijusios su EURIBOR palūkanų normos svyravimais.

Bendrovė turi finansinio turto su kintama palūkanų norma, kaip nurodyta žemiau:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	5 175 000	-
Finansiniai įsipareigojimai	-	-
	5 175 000	-

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

	Padidėjus 2,5%	Sumažėjus 2,5%	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2025 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	-
2026 m. birželio 30 d.	129 375	(129 375)	51 750	(51 750)

Užsienio valiutos rizika

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

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės paskolintos lėšos dukterinėms įmonėms bei pačios Bendrovės pasiskolintos lėšos, išleidus obligacijas, buvo eurai. Visi atsiskaitymai su partneriais vykdomi eurai, 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. 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:

2026 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	61 991 662	1 410 687	24 986 382	35 594 593	-
Sumokėti avansai	7 688	7 688	-	-	-
Iš viso	61 999 350	1 418 375	24 986 382	35 594 593	-
Įsipareigojimai					
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	(260 683)	(260 683)	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	(42 332 575)	(42 332 575)	-	-	-
Iš viso	(42 593 258)	(42 593 258)	-	-	-
Laisvi pinigų srautai	19 406 092	(41 174 883)	24 986 382	35 594 593	-

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	-

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 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 neigiamą 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 2026 m. sausio 1 d.

a) Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai, taikytini ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d. Bendrovė įvertino, kad nėra jokių standartų pakeitimų ar interpretacijų, įsigaliojusių 2026 m., kurie turėtų reikšmingą įtaką Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

b) Nauji ir pakeisti standartai bei aiškinimai, kuriuos Bendrovė privalo taikyti ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027 m. sausio 1 d. arba vėliau.

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.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2026 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)



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 2026 m. birželio 30 d.:

	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Valstybė
UAB „Janonio 27“	2021-06-18	100%	Lietuva
UAB „Investicija 21“	2021-08-26	100%	Lietuva
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 „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 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Valstybė
UAB „Janonio 27“	2021-06-18	100%	Lietuva
UAB „Investicija 21“	2021-08-26	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 „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

Investicijų į dukterines įmones įsigijimo ir tikrosios vertės pokyčiai:

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
Įsigijimo savikainos pokytis	725 400
Tikrosios vertės pokytis	2 796 217
Tikroji vertė 2026 m. birželio 30 d.	33 482 717

2026 m. balandžio 8 d. Bendrovė pagal akcijų pardavimo sutartį perleido 100 proc. SIA „Gronvest“ akcijų.

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.

Bendrovės investicijų į dukterines įmones vertei, nustatyta 2026 m. birželio 30 d., įtakos turi pačių dukterinių įmonių valdomo turto vertinimo ataskaitos, kuriose investicinio turto vertinimai atlikti 2026 m. balandžio 30 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 2026 m. balandžio 30 d. iki 2026 m. birželio 30 d. reikšmingų pokyčių, galinčių turėti įtakos turto tikrajai vertei, neįvyko, todėl 2026 m. birželio 30 d. investicijų tikrosios vertės yra tinkamai atspindėtos remiantis 2026 m. balandžio 30 d. atliktais vertinimais.

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

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Taikyta diskonto norma (%)	6,56 – 10,23	6,49 – 10,09
Taikyta kapitalizacijos norma (%)	6,0 – 8,41	6,0 – 8,50
Vertės pokytis padidinus diskonto normą 1,0%	(11 838 638)	(9 191 900)
Vertės pokytis sumažinus diskonto normą 1,0%	13 070 247	10 114 800
Vertės pokytis padidinus kapitalizacijos normą 0,5%	(5 818 863)	(5 646 500)
Vertės pokytis sumažinus kapitalizacijos normą 0,5%	6 750 984	6 558 400

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 grynojo turto 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 2026 m. birželio 30 d.:

Skolininkas	Data	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma	Tikėtinas kredito nuostolis (-)
Ilgalaikės obligacijos:					
Susijusi šalis 5	2022-10-28	2027-10-28	1 387 215	272 969	(190 099)
Susijusi šalis 6	2023-05-23	2028-05-23	964 099	76 539	-
Susijusi šalis 5	2024-02-26	2029-02-26	2 695 471	418 997	(33 250)
Susijusi šalis 1	2024-03-01	2029-03-01	4 248 000	299 098	-
Susijusi šalis 1	2021-10-06	2030-06-18	292 688	33 349	-
Trumpalaikės obligacijos:					
Susijusi šalis 4	2022-05-31	2027-05-31	1 169 535	175 889	-
Viso obligacijų:			10 757 008	1 276 841	(223 349)
Ilgalaikės paskolos:					
Susijusi šalis 8	2023-02-02	2028-02-02	1 003 399	230 990	-
Susijusi šalis 9	2023-02-02	2028-02-02	1 732 855	398 462	-
Susijusi šalis 10	2023-02-02	2028-02-02	5 157 942	1 190 503	(1 349 825)
Susijusi šalis 11	2023-02-02	2028-02-02	5 075 212	1 196 726	-
Susijusi šalis 12	2023-02-02	2028-02-02	5 370 335	1 237 348	(1 293 053)
Susijusi šalis 15	2023-10-11	2028-10-11	200 000	13 293	(177 100)
Susijusi šalis 16	2024-01-05	2029-05-01	6 929 701	825 961	(2 024)
Susijusi šalis 14	2024-04-25	2029-05-01	30 000	3 892	-
Susijusi šalis 18	2024-07-16	2029-07-16	10 367	388	(9 754)
Susijusi šalis 19	2024-12-12	2029-12-12	2 870 624	226 200	-
Susijusi šalis 20	2025-05-26	2030-05-26	118 000	5 142	-
Susijusi šalis 6	2025-05-26	2030-05-26	1 244 000	21 241	-
Susijusi šalis 15	2025-09-24	2030-09-24	3 938 000	82 142	(82 142)
Susijusi šalis 21	2026-03-12	2031-03-12	5 175 000	9 539	(69 568)
Trumpalaikės paskolos:					
Susijusi šalis 14	2023-06-28	2027-02-28	20 000	3 415	-
Viso paskolų:			38 875 435	5 445 242	(2 983 466)
Viso finansinio turto:			49 632 443	6 722 083	(3 206 815)

Suteiktų paskolų ir įsigytų obligacijų palūkanų normos yra tiek fiksuotos, tiek kintamos. Kintama palūkanų norma susideda iš kintamosios dalies, susietos su EURIBOR, ir 4,88 proc. fiksuotos maržos. Fiksuotos palūkanų normos 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, 2026 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.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2026 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

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)

3.3. Kitas turtas

Ilgalaikis turtas

Būsimųjų laikotarpių sąnaudos

Iš viso ilgalaikio turto

Trumpalaikis turtas

Būsimųjų laikotarpių draudimo sąnaudos

Gautini dividendai

Iš viso trumpalaikio turto

Iš viso

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Būsimųjų laikotarpių sąnaudos	89	155
Iš viso ilgalaikio turto	89	155
Būsimųjų laikotarpių draudimo sąnaudos	7 688	2 564
Gautini dividendai	-	169 000
Iš viso trumpalaikio turto	7 688	171 564
Iš viso	7 777	171 719

3.4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai banko sąskaitoje (EUR)

Iš viso

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitoje (EUR)	913 635	2 097 619
Iš viso	913 635	2 097 619

Pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. apytikriai yra lygi jų apskaitinei vertei.

3.5. Nuosavas kapitalas

	2026 m. birželio 30 d.	2025 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
Iš viso	41 863 980	41 863 980

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2026 m. birželio 30 d. lygus 41 863 344 Eur (2025 m. gruodžio 31 d. – 41 863 344 Eur) ir jį sudaro 41 863 344 paprastosios vardinės akcijos, turinčios balsavimo teisę visuotiniame Bendrovės akcininkų susirinkime, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. 2026 m. birželio 30 dienai Bendrovės akcijų priedai sudarė 636 Eur (2025 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur).

Lentelėje žemiau pateikiamos Bendrovės išleistų akcijų vertės 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d.:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Laikotarpio pradžioje	41 863 980	41 863 980
Išleistos akcijos, įskaitant akcijų priedus	-	-
Laikotarpio pabaigoje	41 863 980	41 863 980

Privalomasis rezervas

Lietuvos Respublikos įstatymai reikalauja suformuoti privalomąjį rezervą. Į jį Bendrovė kasmet turėtų pervesti 5% paskirstyto 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 2026 m. birželio 30 d. sudarė 342 506 Eur (2025 m. gruodžio 31 d. – 167 220 Eur) ir dar nebuvo visiškai suformuotas.

Grynujų aktyvų vertė (GAV)

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Įstatinis kapitalas, įskaitant akcijų priedus	41 863 980	41 863 980
Nepaskirstytasis pelnas	3 898 056	3 648 257
Privalomasis rezervas	342 506	167 220
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	46 104 542	45 679 457
Akcijų skaičius	41 863 344	41 863 344
Akcijos vertė, Eur	1,1013	1,0912

3.6. Gautos paskolos

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės gautų paskolų suvestinė su jų vertėmis 2026 m. birželio 30 d.:

Skolintojas	Data	Terminas	Mokėtina nominalo suma	Mokėtina palūkanų suma
Skolintojas (1)	2026-06-12	2026-12-18	5 500 000	27 500
Iš viso			5 500 000	27 500

Lentelėje žemiau pateikiamas paskolų judėjimas per 2026 m. bei jų likutis 2026 m. birželio 30 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Likutis laikotarpio pabaigai
Įsipareigojimai						
Skolintojas (1)	-	5 500 000	-	27 500	-	5 527 500
Iš viso	-	5 500 000	-	27 500	-	5 527 500

3.7. Išleistos obligacijos

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės išleistų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2026 m. birželio 30 d.:

Skolintojas	Data	Terminas	Mokėtina nominalo suma	Mokėtina palūkanų suma
Išleistos obligacijos (5)	2024-09-05	2026-10-06	35 233 503	425 612
Iš viso			35 233 503	425 612

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

Lentelėje žemiau pateikiamas obligacijų judėjimas per 2026 m. bei jų likutis 2026 m. birželio 30 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Išleistos obligacijos	Išpirktos obligacijos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Likutis laikotarpio pabaigai
Įsipareigojimai						
Išleistos obligacijos (5)	35 604 468	-	-	1 538 072	(1 483 425)	35 659 115
Iš viso	35 604 468	-	-	1 538 072	(1 483 425)	35 659 115

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	2026-10-06	35 233 503	370 965
Iš viso			35 233 503	370 965

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 obligacijų 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, iš viso 3 739 803 Eur, kita dalis buvo reinvestuota į naująją emisiją.

Pagal finansavimo sutartis Bendrovė privalo laikytis numatytų rodiklių. 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė laikėsi įsipareigojimų pagal sutartyje numatytus reikalavimus.

Obligacijų grąžinimo terminai, įskaitant sukauptas palūkanas

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	35 659 115	35 604 468
Nuo 1 iki 5 metų	-	-
Iš viso	35 659 115	35 604 468

3.8. Pajamos

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2026 m.	2025 m.
Dukterinių įmonių tikrosios vertės pokytis	2 796 217	3 044 777
Paskolų palūkanų pajamos	1 193 208	1 431 936
Dividendai	450 000	692 000
Obligacijų palūkanų pajamos	374 076	358 353
Iš viso	4 813 501	5 527 066

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.

3.9. Sąnaudos

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2026 m.	2025 m.
Palūkanų sąnaudos	1 565 572	1 513 831
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo nuostolis (atstatymas)	654 548	(775 193)
Valdymo mokestis	337 588	327 232
Administracinės išlaidos	96 318	131 928
Audito išlaidos	22 766	33 759
Depozitoriumo mokestis	20 255	19 631
Atlygis finansų tarpininkams	11 697	35 903
Teisinės išlaidos	5 138	43 316
Iš viso	2 713 882	1 330 407

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

Bendrovės administracines sąnaudas 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. birželio 30 d. sudaro:

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2026 m.	2025 m.
Administracinės sąnaudos		
Finansinės apskaitos paslaugos	44 620	41 308
Su investicijomis susijusios sąnaudos	29 596	18 433
Konsultacinės paslaugos	5 384	60 125
PVM iš užsienio paslaugų sąnaudos	2 002	1 822
VP judėjimo ir saugojimo mokesčiai	1 650	2 391
Kitos sąnaudos	13 066	7 849
Iš viso	96 318	131 928

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 2026 m. sausio – birželio mėn. ir jų likučiai 2026 m. birželio 30 d. pateikiami lentelėje žemiau:

	Paslaugų sąnaudos	Mokėtina suma
Valdymo mokestis	337 588	170 917
Perstatomos sąnaudos	8 192	-
Iš viso	345 780	170 917

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2026 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

Bendrovės sandoriai su Valdymo įmone per 2025 m. sausio – birželio mėn. 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

Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2026 m. sausio – birželio mėn. ir jų likučiai 2026 m. birželio 30 d.:

	Tarpusavio sandorių pajamos	Tarpusavio sandorių sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	164 765	-	4 873 135	-
Susijusi šalis 4	24 334	-	1 345 423	-
Susijusi šalis 5	141 350	-	4 551 303	-
Susijusi šalis 6	62 814	-	2 305 880	-
Susijusi šalis 7	2 841	-	-	-
Susijusi šalis 8	45 348	-	1 234 389	-
Susijusi šalis 9	79 330	-	2 131 317	-
Susijusi šalis 10	210 311	-	4 998 620	-
Susijusi šalis 11	219 238	-	6 271 938	-
Susijusi šalis 12	216 633	-	5 314 630	-
Susijusi šalis 13	388	-	-	-
Susijusi šalis 14	1 594	-	57 307	-
Susijusi šalis 15	85 926	-	3 974 193	-
Susijusi šalis 16	213 117	-	7 753 638	-
Susijusi šalis 18	147	-	1 001	-
Susijusi šalis 19	86 868	-	3 096 824	-
Susijusi šalis 20	2 741	-	123 142	-
Susijusi šalis 21	9 539	-	5 114 971	-
Iš viso	1 567 284	-	53 147 711	-

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

	Tarpusavio sandorių pajamos	Tarpusavio sandorių sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	89 137	-	4 708 370	-
Susijusi šalis 4	28 584	-	1 541 090	-
Susijusi šalis 5	184 824	-	4 563 302	-
Susijusi šalis 6	55 808	-	1 882 966	-
Susijusi šalis 7	91 910	-	1 448 230	-
Susijusi šalis 8	85 697	-	1 785 041	-
Susijusi šalis 9	159 660	-	3 100 987	-
Susijusi šalis 10	265 188	-	6 126 272	-
Susijusi šalis 11	285 968	-	7 665 700	-
Susijusi šalis 12	244 495	-	5 670 030	-
Susijusi šalis 13	579	-	1	-
Susijusi šalis 14	1 594	-	55 713	-
Susijusi šalis 15	3 067	-	74 263	-
Susijusi šalis 16	218 512	-	7 400 465	-
Susijusi šalis 18	80	-	661	-
Susijusi šalis 19	75 182	-	3 179 956	-
Susijusi šalis 20	4	-	120 401	-
Iš viso	1 790 289	-	49 323 448	-

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

2025 m. sausio 1 d.	8 160 000
Išplatintos akcijos	-
Išpirktos akcijos	-
2025 m. gruodžio 31 d.	8 160 000
Išplatintos akcijos	-
Išpirktos akcijos	-
2026 m. birželio 30 d.	8 160 000

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 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

2026 m. birželio 30 d. Bendrovė turi viešųjų obligacijų ir sukauptų palūkanų už 35 659 115 Eur, kurių išpirkimo terminas – 2026 m. spalio 6 d. Dėl šios priežasties 2026 m. birželio 30 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai (41 447 298 Eur) viršijo trumpalaikį turtą (2 290 162 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:** 2026 m. liepos 13 d. Lietuvos bankas patvirtino Bendrovės naują bazinį prospektą dėl 50 mln. Eur vertės obligacijų platinimo ir 2026 m. liepos 27 d. buvo pradėtas pirmasis platinimo etapas iki 10 mln. Eur vertės su galimybe sumą padidinti. Pirmasis platinimo etapas baigsis 2026 m. rugpjūčio 14 d., o obligacijos bus išleistos 2026 m. rugpjūčio 21 d. Esamų obligacijų turėtojams yra siūloma galimybė iškeisti savo turimas obligacijas į naujas obligacijas santykiu 1:1. Mainuose dalyvaujantys investuotojai gaus piniginę skatinamąją išmoką, lygią metinio kupono skirtumui tarp esamų ir naujų obligacijų, už laikotarpį nuo mainų dienos iki esamų obligacijų išpirkimo datos (spalio 6 d. neįskaitant). Šiuo metu Bendrovė pirmojo platinimo etapo tendencijas vertina palankiai. Bendrovė taip pat 2026 m. liepos 31 d. išleido pranešimą, kad 2026 m. rugpjūčio 24 d. ketina išpirkti iki 10 mln. Eur vertės senosios obligacijų emisijos, o tai atitinkamai sumažintų Bendrovės trumpalaikius įsipareigojimus. Bendrovė planuoja ir antrąjį platinimo etapą, kurio metu surinktos lėšos bus skirtos visiškai padengti visus įsipareigojimus pagal senąją emisiją.
- **Trumpalaikių gautų paskolų grąžinimo planas:** Bendrovė yra gavusi 5,5 mln. Eur trumpalaikę paskolą naujam objektui įsigyti, kurios grąžinimo terminas – 2026 m. gruodžio mėn. Šią paskolą Bendrovė planuoja grąžinti iš lėšų, gautų išsiplatinus obligacijas pagal naują bazinį prospektą.
- **Pagerėjusios pinigų srautų prognozės:** 2026 m. Bendrovės valdomos įmonės sėkmingai užbaigė tris projektus, o per likusią 2026 m. dalį planuoja užbaigti dar tris šiuo metu galutinėje statybų stadijoje esančius projektus. Visiems šiuo metu aktyviai vystomiems projektams yra užtikrintas finansavimas iš kredito įstaigų. Papildomai 2026 m. buvo įsigyti dar du prekybos parkai Lenkijoje. Atitinkamai Grupė 2026 m. numato didesnius operacinius pinigų srautus, lyginant su 2025 m., o tai dar labiau stiprina Grupės likvidumo poziciją.
- **Verslo plėtra:** Emisijos dalis, viršijanti refinansavimo poreikius, bus skirta tolesnei 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. Todėl šios atskirosios finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis veiklos tęstinumo principu.

3.12. Poataskaitiniai įvykiai

2026 m. liepos 13 d. Lietuvos bankas patvirtino Bendrovės naują bazinį prospektą dėl iki 50 mln. Eur vertės obligacijų platinimo. 2026 m. liepos 27 d. buvo pradėtas pirmasis platinimo etapas iki 10 mln. Eur vertės su galimybe sumą padidinti. Išplatinus obligacijas, Bendrovė ketina išpirkti iki 10 mln. Eur vertės senosios obligacijų emisijos.

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“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2026 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinė atskirosi vadovybės ataskaita
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

Atskirosi 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 centre. 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 subjektų 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.

Objektyvi įmonės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

Investicinės bendrovės AB „Tewox“ gryųjų aktyvų vertė (GAV) bei dalyvių skaičius 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pateikti lentelėje žemiau:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
GAV	46 104 542,19	45 679 456,84
Dalyvių skaičius	36	38

Bendrovės akcijų vertės pokytis bei investicinio portfelio metinė bendroji ir grynoji grąža pateikiami lentelėje žemiau:

	Laikotarpis			
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Akcijos vertės pokytis, Eur	0,0101	0,0698	0,0406	-
Metinė bendroji investicijų grąža, %	5,48%	4,70%	1,66%	-
Metinė grynoji investicijų grąža, %	4,11%	3,26%	0,22%	-
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0242	0,0488	0,0343	-

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, %	4,73%	6,17%	-	6,17%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	3,17%	-2,39%	-	-2,39%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	1,72%	-3,89%	-	-3,89%
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0297	0,0498	-	0,0659

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2026 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinė atskiroji vadovybės ataskaita
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

Didžiausia ir mažiausia akcijos vertės:

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta akcijos vertė	2026-04-30	1,0589	2025-04-30	1,0053
Didžiausia nustatyta akcijos vertė	2026-05-31	1,1100	2025-05-31	1,1165

Bendrovės išlaidų rodikliai 2026 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		337 588	0,74%
<i>nekintamas dydis</i>		337 588	0,74%
<i>sėkmės mokestis</i>		-	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	Neviršys 0,2% nuo vidutinės metinės GAV	20 255	0,04%
Už sandorių sudarymą		-	0,00%
Už auditą		22 766	0,05%
Už apskaitos paslaugas		44 620	0,10%
Už teisinės paslaugas		5 138	0,01%
Už gautų paskolų palūkanas		1 565 572	3,45%
Už kitas administravimo išlaidas		63 395	0,14%
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		493 762	1,09%
BIK % nuo GAV			1,09%
Visų išlaidų suma		2 059 334	4,54%

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%
<i>nekintamas dydis</i>		327 232	0,75%
<i>sėkmės mokestis</i>		-	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 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. 2026 m. birželio 30 d. iš Bendrovės turto dengiamų Bendrovės veiklos išlaidų suma sudarė 1,09% (2025 m. birželio 30 d. – 1,35%) vidutinės metinės Bendrovės GAV. Visų išlaidų suma sudarė 4,54% (2025 m. birželio 30 d. – 4,80%).

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, 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 veiksmas 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 veiksmus 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 veiksmas 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 suinteresuotosiomis 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 įsipareigojamą 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 2026 m. birželio 30 d. buvo 38 darbuotojai), Valdymo įmonei nėra taikomi reikalavimai dėl nefinansinės ataskaitos rengimo.

Prekybos centrų rinkos analizė

Bendrovės investavimo strategija nukreipta į maisto prekybos centrų ir prekybos parkų projektus Baltijos jūros regione, todėl toliau vertinamos tos mažmeninės prekybos rinkos dalys ir tos šalys, kuriose Bendrovė gali investuoti; šiuo metu veikla sutelkta Lietuvoje ir Lenkijoje.

Maisto produktais prekiaujantys prekybos centrai ir prekybos parkai istoriškai išsiskiria kaip vienas atspariausių nekilnojamojo turto segmentų: paklausa yra būtinojo vartojimo pobūdžio, todėl mažiau jautri ekonomikos ciklui. Šiam segmentui būdingos ilgalaikės, pagal infliaciją indeksuojamos nuomos sutartys su maisto prekybos tinklais, o prekybos parkų formatas papildomai užtikrina mažesnes turto valdymo sąnaudas ir aukštą operacinį efektyvumą.

Lentelėje pateikiami maisto prekių, gėrimų ir tabako mažmeninės prekybos apyvartos metiniai pokyčiai, pakoreguoti pagal infliaciją (realioji apimtis).

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

Šaltinis: Eurostat. Duomenys pakoreguoti pagal infliaciją (realioji apimtis), sezoniškai nekoreguoti.

Analizuojant lentelėje pateiktus duomenis, galima išskirti tris etapus. 2016–2021 m. – nuosekliai teigiamas realusis augimas, Lietuvoje 2021 m. pasiekęs 5,9%. 2022–2023 m. – infliacijos šoko fazė: pabrangus maisto prekėms namų ūkiai perėjo prie pigesnių alternatyvų ir mažino pirkimo kiekius, todėl realioji apyvarta krito visose analizuojamose šalyse. 2024–2025 m. – diferenciacijos ir stabilizavimosi fazė: Lietuva grįžo į teigiamą teritoriją (4,0% ir 1,3%), o Lenkija pademonstravo santykinį stabilumą. Tuo tarpu Latvijoje ir Estijoje

nuosmukis tęsėsi; Estijoje realiosios apyvartos traukimas fiksuojamas jau ketvirtus metus iš eilės. Bendrovės pagrindinės rinkos – Lietuva ir Lenkija – analizuojamų šalių kontekste išlieka tarp atsparesnių.

Paklausą ir nuomos pajamų augimą vidutiniu laikotarpiu labiausiai lems realiosios namų ūkių perkamosios galios ir infliacijos rodiklių sąveika. Pagal Eurostat duomenis, 2026 m. birželio mėn. metinė bendroji infliacija (SVKI) Lietuvoje siekė 5,4% (ES vidurkis – 2,9%). Tokia aukšta bendroji infliacija užtikrina stiprų pasyvų nuomos sutarčių indeksavimo pagreitį. Tuo pačiu metu maisto prekių infliacija šalyje išlieka artima 0%. Šis veiksnys, kartu su atlyginimų augimu, išsaugo gyventojų perkamąją galią ir užtikrina stabilią realiąją apyvartą maisto prekybos centruose.

Dėl pasikeitusios makroekonominės aplinkos 2022–2023 m. bazinių palūkanų normų kilimas padidino reikalaujamą pajamingumą ir sumažino nekilnojamojo turto vertes visoje Europos rinkoje. 2024–2025 m., ECB pradėjus mažinti palūkanas, pajamingumų augimas sustojo, o geriausios kokybės objektų segmente prasidėjo stabilizavimasis. Maisto prekybos ir prekybos parkų segmentai šiame cikle nukentėjo mažiausiai (palyginti su biurų ar tradicinių prekybos centrų segmentais) dėl didesnio pinigų srautų prognozuojamumo bei žemesnių valdymo kaštų.

Vidutiniu laikotarpiu segmento rezultatus labiausiai lems tai, ar darbo užmokesčio augimas išliks spartesnis už maisto prekių infliaciją ir ar pajamingumai išliks stabilūs – abu veiksniai šiuo metu vertinami kaip santykinai palankūs.

Bendrovės portfelis atitinka šį profilį: pagrindiniai nuomininkai yra maisto prekybos tinklai, sutartys ilgalaikės ir indeksuojamos pagal infliaciją, o portfelio užimtumo lygis ir nuomos pajamų surinkimas per ataskaitinį laikotarpį išliko stabilūs.

Bendrovės kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

2026 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%	4 741 585	1,00
UAB „Investicija 21“	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	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	11,64
„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	11,64
„PR Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,64
„SW Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,64
„PU Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,64
„GL Park“ Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,64
UAB „MD Europa“	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB „Lairina“	LT	2023-05-18	100%	1 505 500	1,00
„Valcutel Investments“ Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,64
„KO Park“ Sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,64
„Baixedost Investments“ Sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,64
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	11,64

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

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2026 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinė atskiroji vadovybės ataskaita
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
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

Pagrindinė dukterinių bendrovių veikla – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas gauna iš Lietuvoje ir Lenkijoje esančių NT objektų, išskyrus veiklos nevykdančią dukterinę bendrovę „Reninvest Holdings“ OÜ, esančią 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 2026 m. birželio 30 d. yra lygus 41 863 344 Eur (2025 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 (2025 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi. Privalomasis rezervas sudarė 342 506 Eur (2025 m. gruodžio 31 d. – 167 220 Eur).

Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

2026 m. liepos 13 d. Lietuvos bankas patvirtino Bendrovės naująjį bazinį prospektą dėl iki 50 mln. Eur vertės obligacijų platinimo. 2026 m. liepos 27 d. buvo pradėtas pirmasis platinimo etapas iki 10 mln. Eur vertės su galimybe sumą padidinti. Išplatinus obligacijas, Bendrovė ketina išpirkti iki 10 mln. Eur vertės senosios obligacijų emisijos.

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.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2026 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinė atskiroji vadovybės ataskaita
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

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: 2026 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
 2026 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinė atskiroji vadovybės ataskaita
 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, 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“	Vadovas	100% akcijų priklauso UAB „Serenus“
2.	Mindaugas Marcinkevičius	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%
		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%
		Rex Holding AB	Akcininkas	100%
		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%
		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 pirmininkas	0%

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2026 m. birželio 30 d. Bendrovės tarpinė atskiroji vadovybės ataskaita
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 3.10. pastaboje. Bendrovėje nėra sudaryti kolegialūs organai, kurie vykdo priežiūros funkcijas. Bendrovė neturi savo 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:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. birželio 30 d.
Vadovų skaičius laikotarpio pabaigai	1	1
Vidutinis vadovų skaičius per laikotarpį	1	1
Vadovams išmokėtas darbo užmokestis	86 752	45 145

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

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 2026 m. birželio 30 d. pasibaigusį laikotarpį, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikia tikrą ir teisingą Bendrovės 2026 m. birželio 30 d. finansinę būklę ir tuomet pasibaigusio laikotarpio jos veiklos rezultatus ir pinigų srautų vaizdą.

Bendrovės atskaitinio laikotarpio atskirojoje 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 neaudituos tarpines finansines ataskaitas už 2026 m. birželio 30 d. pasibaigusį laikotarpį, to paties laikotarpio vadovybės ataskaitą bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

Tadas Pranckevičius

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas kvalifikuotu el. parašu pasirašo Bendrovės neaudituos tarpines finansines ataskaitas už 2026 m. birželio 30 d. pasibaigusį laikotarpį bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

Vilma Tvaronavičienė

Valdymo įmonės direktorė kvalifikuotu el. parašu pasirašo Bendrovės neaudituos tarpines finansines ataskaitas už 2026 m. birželio 30 d. pasibaigusį laikotarpį bei atsakingų asmenų patvirtinimą.