



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

2026 M. BIRŽELIO 30 D. PASIBAIGUSIO LAIKOTARPIO
NEAUDITUOTOS TARPINĖS KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS,
PARENGTOS PAGAL TFAS APSKAITOS STANDARTUS, PRIIMTUS TAIKYTI
EUROPOS SĄJUNGOJE

Turinys

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita	3
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita	5
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	6
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita	7
Tarpinių finansinių ataskaitų konsoliduotasis aiškinamasis raštas	8
1. Bendroji informacija	8
2. Apskaitos politika	9
3. Pastabos	17
3.1. Verslo jungimai	17
3.2. Naudojimo teise valdomas turtas	17
3.3. Investicinis turtas	18
3.4. Kitas trumpalaikis turtas	19
3.5. Pinigai ir pinigų ekvivalentai	19
3.6. Nuosavas kapitalas	20
3.7. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos	20
3.8. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	23
3.9. Pajamos	23
3.10. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos	24
3.11. Pelno mokestis	24
3.12. Susijusių šalių sandoriai	25
3.13. Veiklos tęstinumas	26
3.14. Poataskaitiniai įvykiai	26
Konsoliduotoji vadovybės ataskaita	27
Atsakingų asmenų patvirtinimas	35

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialusis turtas		1 056	1 267
Naudojimo teise valdomas turtas	3.2.	3 694 825	3 004 453
Investicinis turtas	3.3.	221 864 217	181 278 978
Kitas ilgalaikis turtas		1 973 878	1 216 016
Iš viso ilgalaikio turto		227 533 976	185 500 714
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas	3.4.	4 863 578	527 048
Sutarčių turtas		193 910	440 674
Prekybos gautinos sumos		450 400	283 780
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.5.	4 215 328	5 982 029
Iš viso trumpalaikio turto		9 723 216	7 233 531
IŠ VISO TURTO		237 257 192	192 734 245

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

Šias tarpines konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė

Paulius Nevinskas

Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas	3.6.	41 863 344	41 863 344
Akcijų priedai	3.6.	636	636
Užsienio valiutų perkainojimo rezervai		737 463	1 038 942
Privalomasis rezervas		342 506	167 220
Nepaskirstytasis pelnas		7 256 116	8 766 860
Iš viso nuosavo kapitalo		50 200 065	51 837 002
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Gautos paskolos	3.7.	121 864 337	91 922 514
Nuomos įsipareigojimai		3 467 550	2 893 478
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai	3.11.	4 094 498	3 651 890
Sutarčių įsipareigojimai		342 548	236 603
Išvestinės finansinės priemonės		46 240	174 352
Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų		129 815 173	98 878 837
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	3.8.	6 370 268	3 788 836
Sutarčių įsipareigojimai		941 128	121 280
Gautos paskolos	3.7.	13 758 737	2 094 211
Išleistos obligacijos	3.7.	35 659 115	35 604 468
Nuomos įsipareigojimai		243 970	207 576
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai		268 736	202 035
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		57 241 954	42 018 406
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		187 057 127	140 897 243
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		237 257 192	192 734 245

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

Šias tarpines konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
		2026 m.	2025 m.
Pajamos	3.9.	8 164 717	7 043 504
Pelnas dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo	3.3.	2 320 627	4 429 149
Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių sąnaudos		(459 183)	(387 820)
Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos		(589 471)	(495 743)
Komunalinės paslaugos		(162 078)	(119 502)
Administracinės sąnaudos		(1 385 338)	(1 360 183)
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos		(650 784)	(427 200)
Kitos sąnaudos		(210 766)	(165 377)
Veiklos pelnas		7 027 724	8 516 828
Finansinės sąnaudos	3.10.	(6 056 534)	(3 947 905)
Finansinės pajamos	3.10.	127 333	602 873
Pelnas prieš apmokestinimą		1 098 523	5 171 796
Pelno mokestis	3.11.	(759 447)	(1 742 232)
Grynasis pelnas		339 076	3 429 564
Kitos bendrosios pajamos			
Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius:			
Valiutų kursų skirtumai perskaičiuojant veiklą užsienyje		(301 479)	52 292
Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius, grynąja verte		(301 479)	52 292
Iš viso bendrosios pajamos		37 597	3 481 856

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

Šias tarpines konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Užsienio valiutų perkainojimo rezervas	Nepaskirsty- tasis pelnas	Iš viso
Likutis 2025 m. sausio 1 d.	41 863 344	636	-	943 225	8 146 675	50 953 880
Grynosios pajamos	-	-	-	-	3 429 564	3 429 564
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	52 292	-	52 292
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	52 292	3 429 564	3 481 856
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	995 517	10 134 485	53 161 202
Likutis 2026 m. sausio 1 d.	41 863 344	636	167 220	1 038 942	8 766 860	51 837 002
Grynosios pajamos	-	-	-	-	339 076	339 076
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	(301 479)	-	(301 479)
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	(301 479)	339 076	37 597
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	737 463	7 256 116	50 200 065

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

Šias tarpines konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
		2026 m.	2025 m.
Pelnas prieš apmokestinimą		1 098 523	5 171 796
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.10.	(127 333)	(521 386)
Finansinės išlaidos	3.10.	6 056 534	3 866 418
Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimas		211	-
Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas	3.2.	36 962	26 701
Investicinio turto tikrosios vertės (padidėjimas) / sumažėjimas	3.3.	(2 320 627)	(4 429 149)
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		4 744 270	4 114 380
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas		254 640	(43 960)
Sutarčių turto sumažėjimas		246 764	284 744
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)		(34 967)	(3 267 202)
Sutarčių įsipareigojimų padidėjimas		925 793	39 359
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		6 136 500	1 127 321
Sumokėtas pelno mokestis		(569 968)	(546 815)
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		5 566 532	580 506
Investicinio turto įsigijimas	3.3.	(41 846 385)	(7 688 261)
Pervedimai į deponuotą banko sąskaitą		(917 340)	(137 294)
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		(42 763 725)	(7 825 555)
Sumokėtos palūkanos	3.7.	(3 417 064)	(3 847 306)
Išmokėti dividendai		(1 674 534)	(1 274 534)
Gautos paskolos	3.7.	41 940 668	9 026 000
Grąžintos paskolos	3.7.	(1 029 656)	(1 091 014)
Išleistos obligacijos	3.7.	-	7 531 540
Išleistų obligacijų įpirkimas	3.7.	-	(3 655 523)
Kitos finansinės išlaidos		(142 084)	(67 559)
Nuomos mokėjimai		(122 707)	(108 563)
Nuomos palūkanų mokėjimai		(110 174)	(99 033)
Grynieji pinigų srautai iš finansinės veiklos		35 444 449	6 414 008
Grynasis grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų sumažėjimas		(1 752 744)	(831 041)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		5 982 029	2 718 036
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		(13 957)	59 843
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		4 215 328	1 946 838

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

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Tarpinių finansinių ataskaitų konsoliduotasis aiškinamasis raštas

1. Bendroji informacija

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

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

Bendrovės įstatinis kapitalas 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

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

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

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

2026 m. birželio 30 d. Grupėje dirbo 15 darbuotojų (2025 m. gruodžio 31 d. – 13 darbuotojų).

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

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

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

Finansiniai Grupės metai sutampa su kalendoriniais metais.

2. Apskaitos politika

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

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

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

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

2.2. Finansinės rizikos valdymas

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

Rinkos rizika

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

Toliau aprašoma kiekviena rinkos rizika ir jos įtaka Grupės rezultatams.

Palūkanų normos rizika

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

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

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

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	-	-
Finansiniai įsipareigojimai	(56 054 038)	(51 123 577)
	(56 054 038)	(51 123 577)

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

	Padidėjus 2,5%	Sumažėjus 2,5%	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2025 m. gruodžio 31 d.	(1 278 089)	1 278 089	(511 236)	511 236
2026 m. birželio 30 d.	(1 401 351)	1 401 351	(560 540)	560 540

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi apsidraudimo sandorį, dėl kintamos palūkanų normos svyravimų dėl paskolos, gautos iš banko.

Palūkanų apsikeitimo sandorio nominali vertė pateikta žemiau:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Palūkanų apsikeitimo sandorio nominali vertė	29 121 438	23 459 687
	29 121 438	23 459 687

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

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2025 m. gruodžio 31 d.	(1 744)	1 744
2026 m. birželio 30 d.	(462)	462

Užsienio valiutos rizika

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

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

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

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

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

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Turtas	135 160 401	102 935 812
Įsipareigojimai	(15 209 853)	(4 043 307)
Grynasis turtas	119 950 548	98 892 505

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

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2025 m. gruodžio 31 d.	979 134	(998 914)
2026 m. birželio 30 d.	1 187 629	(1 211 622)

Kredito rizika

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

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

Gautinos sumos pagal sutartis su klientais

Prieš sudarant nuomos sutartis, visi nuomininkai vertinami pagal Grupės nustatytus kriterijus. Kredito rizika valdoma reikalaujant, kad nuomininkai iš anksto sumokėtų nuomos mokesčių ir už suteiktas paslaugas nuomininkams. Grupės vadovybė reguliariai stebi neapmokėtas nuomininkų gautinas sumas. Vertės sumažėjimo analizė atliekama kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną, individualiai visoms nuomininkų gautinoms sumoms. Paprastai gautinos sumos yra nurašomos, jei jos pradelstos daugiau nei 181 dieną. Didžiausia kredito rizika ataskaitų sudarymo dieną yra kiekvienos finansinio turto klasės balansinė vertė. Grupė vertina rizikos koncentraciją, susijusią su prekybos gautinomis sumomis ir sutarčių turto, kaip didelę, kadangi jos klientai yra įsikūrę ribotame skaičiuje šalių, vienoje pramonės šakoje bei veikia daugiausia tarpusavyje glaudžiai susijusiose rinkose.

Finansinės priemonės ir indėliai

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

Likvidumo rizika

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

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

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

2026 m. birželio 30 d.

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	196 470 963	57 796 964	9 028 770	129 645 229	-
Nuomos įsipareigojimai	15 002 402	206 032	206 032	618 095	13 972 243
Prekybos skolos	5 444 575	5 444 575	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	1 283 676	941 128	342 548	-	-
	218 201 616	64 388 699	9 577 350	130 263 324	13 972 243

2025 m. gruodžio 31 d.

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	149 614 293	45 112 868	4 077 911	100 423 514	-
Nuomos įsipareigojimai	15 058 808	503 710	503 710	1 511 131	12 540 257
Prekybos skolos	2 827 151	2 827 151	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	357 883	121 280	236 603	-	-
	167 858 135	48 565 009	4 818 224	101 934 645	12 540 257

Informacija apie Grupės pinigus banke pateikiama 3.5. pastaboje.

Grupė neturi nepanaudotų kredito linijų. Informacija apie Grupės veiklos tęstinumą pateikta 3.13. pastaboje.

Kapitalo valdymas

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

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

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

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

2.3. Veiklos segmentų informacija

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

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

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

Investicinis turtas	221 864 217
Lietuva	92 529 914
Lenkija	129 334 303

Grupės pajamų, sąnaudų ir viso turto paskirstymas pagal veiklos segmentus 2026 m. birželio 30 d. pateikiamas lentelėje žemiau:

Sumos Eur	Lenkija	Lietuva	Nepriskirta	Viso
Pajamos	5 190 736	2 944 348	29 633	8 164 717
Veiklos pelnas	5 241 747	2 252 929	(466 952)	7 027 724
Finansinės sąnaudos	(3 436 761)	(1 054 201)	(1 565 572)	(6 056 534)
Finansinės pajamos	47 767	79 566	-	127 333
Pelno mokestis	(333 114)	(426 333)	-	(759 447)
Iš viso turto	137 573 148	98 761 024	923 020	237 257 192

Grupės pajamų, sąnaudų pasiskirstymas 2025 m. birželio 30 d. ir viso turto paskirstymas pagal veiklos segmentus 2025 m. gruodžio 31 d. pateikiamas lentelėje žemiau:

Sumos Eur	Lenkija	Lietuva	Nepriskirta	Viso
Pajamos	4 666 332	2 377 172	-	7 043 504
Veiklos pelnas	5 483 238	3 631 737	(598 147)	8 516 828
Finansinės sąnaudos	(1 471 628)	(962 445)	(1 513 832)	(3 947 905)
Finansinės pajamos	602 873	-	-	602 873
Pelno mokestis	(1 089 240)	(652 992)	-	(1 742 232)
Iš viso turto	105 148 238	85 482 261	2 103 746	192 734 245

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

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

Grupės finansinių priemonių tikrosios vertės 2026 m. birželio 30 d. pateikiamos lentelėje žemiau:

	Balansinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
Finansinis turtas neapskaitomas tikrąja verte				
Kitas turtas	-	6 837 456	-	6 837 456
Sutarčių turtas	-	193 910	-	193 910
Gautinos sumos	-	450 400	-	450 400
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	4 215 328	-	4 215 328
	-	11 697 094	-	11 697 094
Finansiniai įsipareigojimai apskaitomi tikrąja verte				
Išvestinės finansinės priemonės	46 240	-	-	46 240
	46 240	-	-	46 240
Finansiniai įsipareigojimai neapskaitomi tikrąja verte				
Gautos paskolos	-	-	135 623 074	135 623 074
Išleistos obligacijos	-	-	35 659 115	35 659 115
Nuomos įsipareigojimai	-	-	3 711 520	3 711 520
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	1 283 676	1 283 676
Mokėtinos sumos	-	-	6 370 268	6 370 268
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	-	-	268 736	268 736
	-	-	182 916 389	182 916 389

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

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

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. Grupės turto ir įsipareigojimų balansinė vertė yra artima jų tikrajai vertei, pagal 3 lygio vertinimo metodiką.

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

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

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

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

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

2.5. Reikšmingi apskaitiniai įvertinimai ir sprendimai

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

Turto įsigijimai

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

Per 2026 m. Bendrovė neįsigijo naujų dukterinių įmonių. Per 2025 m. Bendrovė įsteigė šias dukterines įmones (žr. 3.1. pastabą):

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

Bendrovė investuoja į NT objektus per įsigytas dukterines įmones.

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

Investicinio turto tikrosios vertės nustatymas

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

2.6. Naujų ir peržiūrėtų TFAS apskaitos standartų taikymas

a) Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai, taikytini ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d.

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

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

- (a) patikslinti tam tikro finansinio turto ir įsipareigojimų pripažinimo ir pripažinimo nutraukimo datas, įskaitant naują išimtį, taikytiną tam tikriems finansiniams įsipareigojimams, apmokamiems per elektroninių mokėjimų sistemą;
- (b) patikslinti ir pateikti papildomas gaires, kaip vertinti, ar finansinis turtas atitinka vien tik pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimų (SPPI) kriterijų;
- (c) atskleisti naują informaciją apie tam tikras finansines priemones, kurių sutartinės sąlygos gali keisti pinigų srautus (pavyzdžiui, priemonės su savybėmis, susietomis su aplinkosaugos, socialinių ir valdysenos (ESG) tikslų pasiekimu); ir
- (d) atnaujinti atskleidžiamą informaciją apie nuosavybės priemones, klasifikuojamas ir vertinamas tikrąja verte, kai tikrosios vertės pokyčiai pripažįstami kitų bendrųjų pajamų sudėtyje.

Pakeitimai neturėjo įtakos Grupės konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms.

Remiantis Grupės vertinimu, nėra kitų standartų pakeitimų ar aiškinimų, kuriuos Grupė privalėtų taikyti nuo 2026 m. sausio 1 d., ir kurie turėtų reikšmingą poveikį finansinėms ataskaitoms.

b) Nauji ir pakeisti standartai bei aiškinimai, kuriuos Grupė 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 Grupė vertina šių pakeitimų poveikį jos finansinėms ataskaitoms.

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

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

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

3. Pastabos

3.1. Verslo jungimai

Įmonių pardavimai per 2026 m.

2026 m. Bendrovė pardavė SIA „Gronvest“ už 1 500 EUR.

Įmonių įsigijimai ir įsteigimai per 2025 m.

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

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

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

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

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

3.2. Naudojimo teise valdomas turtas

2026 m. birželio 30 d. Grupė, kaip nuomininkė, yra sudariusi ilgalaikės nuomos sutartis dėl žemės sklypų, naudojamų nekilnojamojo turto objektų statybai ir plėtrai. Grupės sudarytų nuomos sutarčių terminai yra nuo 67 iki 88 metų.

Informacija apie Grupės naudojimo teise valdomą turtą pateikta žemiau:

	Naudojimo teise valdomas turtas
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	2 610 523
Įsigijimai	21 442
Nuomos sutarčių pasikeitimai	392 441
Nusidėvėjimas	(47 988)
Valiutų kurso skirtumai	28 035
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	3 004 453
Įsigijimai	775 929
Nusidėvėjimas	(36 962)
Valiutų kurso skirtumai	(48 595)
2026 m. birželio 30 d. likutis	3 694 825

Grupės konsoliduotojoje finansinės būklės ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai, o Grupės konsoliduotojoje bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas bei su nuomos įsipareigojimais susijusios palūkanų sąnaudos (žr. 3.10. pastabą).

Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas pripažintas Grupės konsoliduotojoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose sąnaudose. Pokytis dėl valiutos kurso skirtumo pripažintas Grupės konsoliduotojoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose bendrose pajamose.

2026 m. sausio – birželio mėn. Grupė atliko 232 881 Eur nuomos mokėjimų (2025 m. sausio – birželio mėn. – 207 596 Eur). 2026 m. sausio – birželio mėn. Grupė įsigijo 775 929 Eur (2025 m. sausio – birželio mėn. – 21 334 Eur) naudojimo teise valdomo turto.

3.3. Investicinis turtas

	Investicinis turtas
Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	158 376 990
Įsigytas investicinis turtas	18 190 760
Tikrosios vertės pokytis	3 702 864
Valiutos kurso įtaka	1 008 364
Tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d.	181 278 978
Įsigytas investicinis turtas	40 204 409
Tikrosios vertės pokytis	2 320 627
Valiutos kurso įtaka	(1 939 797)
Tikroji vertė 2026 m. birželio 30 d.	221 864 217

Informacija apie investicinio turto rezultatus pateikiama toliau:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. birželio 30 d.
Nuomos pajamos iš investicinio turto	6 928 146	5 952 649
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), iš kurių gaunamos nuomos pajamos (įskaičiuotos į pardavimo savikainą)	(1 210 732)	(1 003 065)
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), kurios negeneravo nuomos pajamų (įtrauktos į pardavimo savikainą)	(2 246 889)	(1 952 760)
Pelnas iš investicinio turto, apskaitomo tikrąja verte	3 470 525	2 996 824

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

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

	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%	(14 397 000)	(11 196 000)
Vertės pokytis sumažinus diskonto normą 1,0%	15 812 000	12 263 000
Vertės pokytis padidinus kapitalizacijos normą 0,5%	(7 115 000)	(6 931 000)
Vertės pokytis sumažinus kapitalizacijos normą 0,5%	8 210 000	7 977 000

Grupės investicinio turto portfelį sudaro žemės sklypai ir nebaigta statyba, kurie priskiriami 2-ajam tikrosios vertės hierarchijos lygiui. Šio turto tikroji vertė nustatoma taikant lyginamąjį metodą. Šis metodas grindžiamas tiesiogiai stebimais rinkos duomenimis, pavyzdžiui, panašaus turto toje pačioje ar palyginamose vietose naujausių sandorių kainomis. Šis turtas priskiriamas 2-ajam lygiui, nes jo vertinimas pirmiausia grindžiamas faktiniais rinkos duomenimis ir palyginamaisiais įrodymais, pakoreguotais pagal konkrečias atitinkamų sklypų charakteristikas, o ne nestebimomis ilgalaikėmis pinigų srautų prognozėmis.

Grupė neturi jokių apribojimų dėl investicinio turto realizavimo ir jokių sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti ar plėtoti investicinį turtą arba remontuoti, prižiūrėti ir tobulinti. Per 2026 m. pirmus 6 mėn. Grupė įsigijo investicinio turto, kurio bendra įsigijimo vertė sudarė apie 31,4 mln. Eur:

- Komercinį pastatą adresu 6 Szlak Chrobrego, Nysa, Lenkija;
- Komercinį pastatą adresu 1 Kolejowa Street, Konin, Lenkija.

Per 2026 m. pirmus 6 mėn. Grupė užbaigė investicinio turto statybą, kurios bendra savikaina sudarė apie 6,1 mln. Eur:

- Komercinį pastatą adresu Burbiškių g. 31, Vilnius, Lietuva;
- Komercinį pastatą adresu Šv. Kristoforo g. 5, Dituvo k., Lietuva.

Sumokėtų avansų už investicinį turtą tikroji vertė lygi 2026 m. birželio 30 d. balansinei vertei 1 062 912 Eur (2025 m. gruodžio 31 d. – 1 143 579 Eur) ir buvo lygi pirkimo kainai. Kadangi kintamųjų nebuvo, sumokėtiems avansams jautrumo analizė nebuvo parengta.

Šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymo dieną investicinio turto nuosavybė dar nebuvo perėjusi Grupei. 2026 m. birželio 30 d. Grupės vykdomi materialaus turto statybos darbai, priskirti investiciniam turtui, yra lygūs 2 657 153 Eur (2025 m. gruodžio 31 d. – 5 711 160 Eur).

Per 2025 m. Grupė įsigijo investicinio turto, kurio bendra įsigijimo vertė sudarė apie 5,9 mln. Eur:

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

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

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

Lentelėje žemiau pateikiamas investicinio turto tikrosios vertės priskyrimas 2026 m. birželio 30 d. pagal tikrosios vertės hierarchiją ir geografinės sritis:

	1 Lygis	2 Lygis	3 Lygis	Tikroji vertė
Lietuva	-	3 149 474	89 380 440	92 529 914
Lenkija	-	-	129 334 303	129 334 303
	-	3 149 474	218 714 743	221 864 217

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

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

3.4. Kitas trumpalaikis turtas

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Gautinas PVM mokestis	4 307 166	-
Garantijos	309 478	150 000
Būsimųjų laikotarpių išlaidos	96 617	42 925
Pinigai apribotose bankų sąskaitose	93 795	28 542
Kitas trumpalaikis turtas	19 394	751
Depozitai	18 308	18 631
Avansinis pelno mokestis	10 657	283 893
Išankstiniai apmokėjimai tiekėjams	8 163	2 306
Iš viso	4 863 578	527 048

4,3 mln. Eur gautino PVM suma susidarė 2026 m. birželio mėn. įsigijus investicinį turtą Lenkijoje.

3.5. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitose	3 091 651	5 641 308
Indėliai iki pareikalavimo	1 973 334	1 040 721
Pinigai ilgalaikių indėlių sąskaitose	(849 657)	(700 000)
Iš viso	4 215 328	5 982 029

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

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

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

3.6. Nuosavas kapitalas

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	50 200 065	51 837 002
Grynojo turto sumažėjimas	(4 095 523)	(6 157 545)
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	46 104 542	45 679 457
Apmokėtas įstatinis kapitalas	41 863 344	41 863 344
Akcijos vertė, Eur	1,1013	1,0912

TFAS reikalauja paruošti konsoliduotąsias Bendrovės finansines ataskaitas, kuriose pateikiamas konsoliduotas Bendrovės ir Grupės įmonių nuosavas kapitalas. Tuo tarpu, pagal Valdymo įmonės patvirtintą GAV apskaičiavimo tvarką, Bendrovės GAV apskaičiuojama nuo Bendrovės nekonsoliduoto grynojo turto vertinamo tikrąja verte. Todėl 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV. Skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir GAV daugiausia atsiranda dėl skirtingų vertinimo ir apskaitos metodų, taikomų pagal GAV skaičiavimo metodiką ir TFAS. GAV tikslais investicijos į nuosavybės instrumentus vertinamos tikrąja verte, remiantis naujausiu nepriklausomu vertinimu, o konsoliduotose finansinėse ataskaitose dukterinės įmonės įtraukiamos remiantis jų TFAS grynuoju turtu. Be to, paskoloms ir obligacijoms pagal GAV skaičiavimo taisykles ir TFAS taikomi skirtingi vertės sumažėjimo vertinimo metodai. Taip pat investicijos, įsigytos kaip turto sandoriai, GAV tikslais ir pagal TFAS konsolidavimo principus pripažįstamos skirtingai, kai dukterinės įmonės turtas ir įsipareigojimai pripažįstami tikrąja verte, nepripažįstant atidėtojo pelno mokesčio turto ar įsipareigojimų.

3.7. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos

Ilgalaikių paskolų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaikės paskolos	Terminas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (13)	2029-12-29	6 269 033	6 365 233
Banko paskola (14)	2029-12-29	7 528 612	7 644 141
Banko paskola (15)	2029-12-29	6 741 026	6 844 469
Banko paskola (16)	2029-12-29	3 615 819	3 671 305
Banko paskola (17)	2029-12-29	3 276 952	3 327 238
Banko paskola (18)	2029-07-29	9 318 964	9 440 731
Banko paskola (20)	2030-05-30	6 349 200	6 445 400
Banko paskola (21)	2030-08-30	8 184 420	6 090 360
Banko paskola (22)	2030-09-30	12 406 292	12 574 689
Banko paskola (23)	2030-09-30	6 260 304	5 516 810
Banko paskola (24)	2030-09-30	6 742 056	6 174 975
Banko paskola (25)	2030-09-30	7 849 725	7 245 161
Banko paskola (26)	2030-09-30	3 226 395	2 758 940
Banko paskola (27)	2030-09-30	8 866 763	7 823 062
Banko paskola (28)	2031-01-15	815 537	-
Banko paskola (29)	2031-01-09	2 386 428	-
Banko paskola (30)	2030-09-30	8 520 287	-
Banko paskola (31)	2030-09-30	13 506 524	-
Iš viso		121 864 337	91 922 514

Trumpalaikių paskolų ir išleistų obligacijų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaikės paskolos einamųjų metų dalis	Terminas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (13)	2029-12-29	192 400	192 400
Banko paskola (14)	2029-12-29	231 057	231 057
Banko paskola (15)	2029-12-29	206 886	206 886
Banko paskola (16)	2029-12-29	110 971	110 971
Banko paskola (17)	2029-12-29	100 571	100 571
Banko paskola (18)	2029-07-29	216 155	208 510
Banko paskola (20)	2030-05-30	192 400	192 400
Banko paskola (21)	2030-08-30	247 619	51 905
Banko paskola (22)	2030-09-30	447 759	238 839
Banko paskola (23)	2030-09-30	230 339	104 785
Banko paskola (24)	2030-09-30	248 314	117 285
Banko paskola (25)	2030-09-30	289 170	137 612
Banko paskola (26)	2030-09-30	118 620	52 402
Banko paskola (27)	2030-09-30	326 250	148 588
Banko paskola (28)	2031-01-15	38 760	-
Banko paskola (29)	2031-01-09	31 228	-
Banko paskola (30)	2030-09-30	324 417	-
Banko paskola (31)	2030-09-30	4 678 321	-
Trumpalaikės išleistos obligacijos			
Išleistos obligacijos (4)	2026-10-06	35 659 115	35 604 468
Trumpalaikė paskola (1)	2026-12-18	5 527 500	-
Iš viso		49 417 852	37 698 679

Banko paskolų palūkanų norma susideda iš kintamosios dalies – EURIBOR, ir fiksuotos dalies – banko maržos, kuri svyruoja nuo 1,95 iki 2,8 proc. Paskoloms ir išleistoms obligacijoms taikoma fiksuota palūkanų norma nuo 4,71 iki 12 proc.

Įkeisto turto balansinės vertės pagal paskolų sutartis 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pateiktos lentelėje:

Paskolos sutartis	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (13)	11 230 000	10 950 000
Banko paskola (14)	14 030 000	13 160 000
Banko paskola (15)	13 270 000	12 630 000
Banko paskola (16)	6 410 000	6 260 000
Banko paskola (17)	6 070 000	6 000 000
Banko paskola (18)	17 030 000	17 086 000
Banko paskola (20)	10 820 000	9 704 000
Banko paskola (21)	15 500 000	12 900 000
Banko paskola (22)	23 867 000	23 508 000
Banko paskola (23)	10 826 000	10 339 000
Banko paskola (24)	11 901 000	11 940 000
Banko paskola (25)	12 698 000	13 511 000
Banko paskola (26)	5 852 000	5 848 000
Banko paskola (27)	15 687 000	15 669 000
Banko paskola (28)	3 490 000	-
Banko paskola (29)	4 780 000	-
Banko paskola (30)	12 641 000	-
Banko paskola (31)	18 838 448	-
Iš viso	214 940 448	169 505 000

Įkeistas investicinis turtas atskleistas 3.3. pastaboje.

Pagal kreditavimo sutartis, Grupė turi laikytis paskolos sutartyse nustatytų DSCR, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo rodiklių. 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Grupė laikėsi įsipareigojimų pagal paskolų ir obligacijų sutartyse numatytus reikalavimus.

Lentelėje žemiau pateikiamas paskolų ir obligacijų judėjimas per 2026 m. 6 mėn. laikotarpį bei jų likutis 2026 m. birželio 30 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai							
įsipareigojimai							
Išleistos obligacijos (4)	35 604 468	-	-	1 538 072	(1 483 425)	-	35 659 115
Trumpalaikė paskola (1)	-	5 500 000	-	27 500	-	-	5 527 500
Ilgalaikiai							
įsipareigojimai							
Banko paskola (13)	6 557 633	-	(96 200)	131 957	(131 957)	-	6 461 433
Banko paskola (14)	7 875 198	-	(115 529)	158 469	(158 469)	-	7 759 669
Banko paskola (15)	7 051 355	-	(103 443)	141 891	(141 891)	-	6 947 912
Banko paskola (16)	3 782 276	-	(55 486)	76 109	(76 109)	-	3 726 790
Banko paskola (17)	3 427 809	-	(50 286)	68 976	(68 976)	-	3 377 523
Banko paskola (18)	9 649 240	-	(114 384)	240 735	(240 735)	263	9 535 119
Banko paskola (20)	6 637 800	-	(96 200)	133 580	(133 580)	-	6 541 600
Banko paskola (21)	6 142 265	2 289 774	-	175 483	(175 483)	-	8 432 039
Banko paskola (22)	12 813 528	-	(99 907)	311 251	(152 922)	(17 899)	12 854 051
Banko paskola (23)	5 621 595	837 509	(48 033)	152 478	(74 905)	1 999	6 490 643
Banko paskola (24)	6 292 260	663 523	(52 390)	165 963	(81 286)	2 300	6 990 370
Banko paskola (25)	7 382 773	715 704	(61 154)	193 841	(94 787)	2 518	8 138 895
Banko paskola (26)	2 811 343	517 643	(24 517)	78 027	(38 382)	901	3 345 015
Banko paskola (27)	7 971 650	1 176 668	(68 058)	216 245	(106 116)	2 624	9 193 013
Banko paskola (28)	-	854 297	-	8 716	(8 716)	-	854 297
Banko paskola (29)	-	2 417 656	-	33 092	(33 092)	-	2 417 656
Banko paskola (30)	-	8 789 194	(44 069)	201 130	(153 995)	52 444	8 844 704
Banko paskola (31)	-	18 178 700	-	6 221	-	(76)	18 184 845
Viso įsipareigojimų	129 621 193	41 940 668	(1 029 656)	4 059 736	(3 354 826)	45 074	171 282 189

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

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai							
įsipareigojimai							
Išleistos obligacijos (3)	7 738 088	-	(7 709 156)	55 347	(84 279)	-	-
Išleistos obligacijos (4)	24 219 434	11 585 173	-	3 019 382	(3 219 521)	-	35 604 468
Trumpalaikė paskola (5)	-	2 000 000	(2 000 000)	65 444	(65 444)	-	-
Trumpalaikė paskola (6)	-	1 500 000	(1 500 000)	36 417	(36 417)	-	-
Ilgalaikiai							
įsipareigojimai							
Banko paskola (5)	9 976 282	-	(10 019 932)	419 617	(419 617)	43 650	-
Banko paskola (8)	4 134 126	-	(4 173 222)	191 294	(191 294)	39 096	-
Banko paskola (9)	5 875 796	-	(5 931 385)	271 886	(271 886)	55 589	-
Banko paskola (10)	6 593 468	-	(6 655 903)	305 097	(305 097)	62 435	-
Banko paskola (11)	2 057 488	-	(2 076 951)	95 205	(95 205)	19 463	-
Banko paskola (12)	7 177 256	-	(7 245 178)	332 109	(332 109)	67 922	-
Banko paskola (13)	6 210 000	524 000	(176 367)	283 970	(283 970)	-	6 557 633
Banko paskola (14)	7 458 000	629 000	(211 802)	341 362	(341 362)	-	7 875 198
Banko paskola (15)	6 678 000	563 000	(189 645)	305 652	(305 652)	-	7 051 355
Banko paskola (16)	3 582 000	302 000	(101 724)	163 949	(163 949)	-	3 782 276
Banko paskola (17)	3 246 000	274 000	(92 191)	148 583	(148 583)	-	3 427 809
Banko paskola (18)	9 848 673	-	(194 616)	515 224	(515 224)	(4 817)	9 649 240
Banko paskola (20)	-	6 734 000	(96 200)	229 169	(229 169)	-	6 637 800
Banko paskola (21)	-	6 142 265	-	43 277	(43 277)	-	6 142 265
Banko paskola (22)	-	12 904 879	(29 051)	70 108	(169 438)	37 030	12 813 528
Banko paskola (23)	-	5 661 673	(12 745)	30 758	(74 336)	16 245	5 621 595

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Banko paskola (24)	-	6 337 120	(14 266)	34 427	(83 205)	18 184	6 292 260
Banko paskola (25)	-	7 435 407	(16 738)	40 394	(97 625)	21 335	7 382 773
Banko paskola (26)	-	2 831 385	(6 374)	15 053	(36 846)	8 125	2 811 343
Banko paskola (27)	-	8 028 482	(18 074)	43 616	(105 412)	23 038	7 971 650
Viso įsipareigojimų	104 794 611	73 452 384	(48 471 520)	7 057 340	(7 618 917)	407 295	129 621 193

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

Paskolų grąžinimo terminai

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	49 417 852	37 698 679
Nuo 1 iki 5 metų	121 864 337	91 922 514
Iš viso	171 282 189	129 621 193

3.8. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Skolos tiekėjams	5 444 575	2 827 151
Sukauptos sąnaudos	595 336	642 503
Gauti išankstiniai apmokėjimai	286 254	155 954
Nekilnojamojo turto mokestis	33 028	40 624
Kitos mokėtinos sumos	11 075	1 815
Mokėtinas PVM	-	120 789
Iš viso	6 370 268	3 788 836

Skolas tiekėjams daugiausia sudaro mokėtinos sumos už statybos darbus. Sukauptas sąnaudas sudaro mokėtinas valdymo mokestis, mokėtinos sumos depozitoriumui, audito mokestis ir kitos veiklos sąnaudos.

3.9. Pajamos

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2026 m.	2025 m.
Nuomos pajamos	6 892 342	5 925 389
Ekspluatacinių ir komunalinių išlaidų pajamos	1 206 895	1 004 088
Kitos netipinės pajamos	29 310	40 111
Kitos nuomos pajamos	35 804	27 260
Baudų ir delspinigių pajamos	366	46 656
Iš viso	8 164 717	7 043 504

Pajamos pripažįstamos per laikotarpį, už kurį yra teikiamos paslaugos.

3.10. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2026 m.	2025 m.
Pajamos iš finansinės veiklos	127 333	602 873
Teigiami valiutų kursų skirtumai	-	602 873
Pelnas dėl išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pokyčių	127 333	-
Finansinės veiklos sąnaudos	(6 056 534)	(3 947 905)
Palūkanų sąnaudos	(4 240 580)	(3 880 346)
Gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(2 521 664)	(1 951 623)
Išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos	(1 538 072)	(1 513 831)
Nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudos (16-asis TFAS)	(118 816)	(99 033)
Išvestinių finansinių priemonių palūkanų sąnaudos	(62 028)	(81 487)
Nuostolis dėl išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pokyčių	-	(234 372)
Kitos finansinės išlaidos	(1 815 954)	(67 559)
Paskolų administraciniai ir įsipareigojimų mokesčiai	(142 084)	(67 559)
Neigiami valiutų kursų skirtumai	(1 673 870)	-
Iš viso	(5 929 201)	(3 345 032)

Grupė moka ketvirtinį paskolų administravimo mokestį nuo banko paskolų.

3.11. Pelno mokestis

Pagrindiniai pelno mokesčio sąnaudų komponentai 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. birželio 30 d. yra šie:

	6 mėn., pasibaigę birželio 30 d.	
	2026 m.	2025 m.
Pelno mokesčio sąnaudos	316 038	308 228
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	462 715	1 431 578
Ankstesnių metų pelno mokesčio korekcijos	(19 306)	2 426
Iš viso	759 447	1 742 232

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

Grupė turi 2 344 536 Eur (2025 m. – 623 361 Eur) mokestinių nuostolių, iš jų 2 154 788 Eur galima neribotą laiką užskaityti būsimam apmokestinamam pelnui įmonėse, kuriose susidarė mokestinis nuostolis, o 189 748 Eur – per 5 metus.

Sukauptų mokestinių nuostolių įtaka atidėtajam pelno mokesčiui pateikta lentelėje žemiau.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Sukauptas mokestinis nuostolis	402 366	110 027
Sukauptos sąnaudos	759 504	373 400
Kitų įsipareigojimų skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	548 270	649 549
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš vertės sumažėjimą	1 710 140	1 132 976
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte	1 710 140	1 132 976

Atidėtojo pelno mokesčio turtas	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(3 873 758)	(3 075 534)
Kito turto skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(1 930 880)	(1 709 332)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(5 804 638)	(4 784 866)
Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte	(4 094 498)	(3 651 890)

Laikinieji skirtumai, susiję su investicijomis į Grupės dukterines įmones, dėl kurių pateiktais laikotarpiais nebuvo pripažintas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, sudarė 3 467 651 Eur (2025 m. – 3 467 651 Eur).

3.12. Susijusių šalių sandoriai

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

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

Kitų išmokų vadovams išmokėta nebuvo.

Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2026 m. pirmus 6 mėn. ir jų likučiai 2026 m. birželio 30 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Valdymo įmonė	-	345 780	-	170 917
Iš viso	-	345 780	-	170 917

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. pirmus 6 mėn. ir jų likučiai 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Valdymo įmonė	-	241 789	-	172 390
Iš viso	-	241 789	-	172 390

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

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

2024 m. gruodžio 31 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 Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 19,49% nuo bendros akcijų sumos.

3.13. Veiklos tęstinumas

2026 m. birželio 30 d. Grupės pagrindinius trumpalaikius įsipareigojimus sudarė viešosios obligacijos ir sukauptos palūkanos už 35 659 115 Eur, kurių išpirkimo terminas – 2026 m. spalio 6 d., 9,8 mln. Eur gautos trumpalaikės paskolos, susijusios su investicijų įsigijimu, bei 5,2 mln. Eur už vykdomus statybos darbus mokėtinos sumos tiekėjams. Dėl šios priežasties 2026 m. birželio 30 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai (57 241 954 Eur) viršijo trumpalaikį turtą (9 723 216 Eur), todėl minėtos obligacijos turi būti refinansuotos iki jų išpirkimo termino. Grupės vadovybė parengė šį su refinansavimu susijusį planą ir rizikos valdymo priemones:

- **Refinansavimo planas:** 2026 m. liepos 13 d. Lietuvos bankas patvirtino Grupės 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. 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 Grupė pirmojo platinimo etapo eigą vertina palankiai. Be to, 2026 m. liepos 31 d. Grupė išleido pranešimą, kad 2026 m. rugpjūčio 24 d. ketina išpirkti iki 10 mln. Eur vertės senosios obligacijų emisijos, kas atitinkamai sumažintų Grupės trumpalaikius įsipareigojimus. Grupė planuoja ir antrąjį platinimo etapą, kurio metu surinktos lėšos bus skirtos pilnai padengti visus įsipareigojimus pagal senąją emisiją.
- **Trumpalaikių gautų paskolų grąžinimo planas:** 2026 m. birželio mėn. Grupei įsigijus investicinį turtą Lenkijoje, kredito įstaiga suteikė papildomą 4,3 mln. Eur trumpalaikę paskolą PVM sumai padengti. Ši paskola bus grąžinta per artimiausius kelis mėnesius, kai Lenkijos mokesčių administratorius grąžins Grupei PVM už įsigytą turtą. Taip pat Grupė yra gavusi 5,5 mln. Eur trumpalaikę paskolą naujam objektui įsigyti, kurios grąžinimo terminas – 2026 m. gruodžio mėn. Šią paskolą Grupė planuoja grąžinti iš lėšų, gautų išsiplatinus obligacijas pagal naują bazinį prospektą.
- **Mokėtinų sumų už statybų darbus padengimas:** 2026 m. birželio 30 d. Grupė turėjo 5,2 mln. Eur mokėtinų sumų už vykdomus statybos darbus. Visiems aktyviai vystomiems projektams Grupė yra užsitikrinsi finansavimą iš kredito įstaigos – 2026 m. birželio 30 d. nepanaudoto kredito dalis sudarė 12,6 mln. Eur. Visos mokėtinos sumos bus padengtos bankinio finansavimo lėšomis pagal numatytus mokėjimo terminus.
- **Pagerėjusios pinigų srautų prognozės:** 2026 m. Grupė 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 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 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 padengimo ir refinansavimo. Todėl šios konsoliduotos finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis veiklos tęstinumo principu.

3.14. Poataskaitiniai įvykiai

2026 m. liepos 13 d. Lietuvos bankas patvirtino Grupės 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 Grupė ketina išpirkti iki 10 mln. Eur vertės senosios obligacijų emisijos.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

Šias tarpines konsoliduotąsias 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. konsoliduotoji tarpinė vadovybės ataskaita
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

Konsoliduotoji vadovybės ataskaita

Bendroji informacija

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

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

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

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

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

Objektyvi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

Grupės grynujų 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

Didžiausia ir mažiausia akcijų 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

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

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

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

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

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

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

Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

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

Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

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

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

1. Atsakingo verslo veiksmai Valdymo įmonėje

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

Valdymo įmonė 2019 m. prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų Atsakingo investavimo principų (angl. *Principles for responsible investment*) (toliau – PRI). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje. PRI apibrėžia šešis atsakingo investavimo principus. Jie apima galimus veiksmus įtraukiant aplinkos, socialinių ir verslo valdymo 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 veiksmai dėl klimato kaitos

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

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

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

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

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

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

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

4. Papildoma nefinansinė informacija, su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas

Kadangi Valdymo įmonės darbuotojų skaičius neviršija 500 (Valdymo įmonės darbuotojų skaičius 2026 m. birželio 30 d. datai buvo 38 darbuotojai), Valdymo įmonei nėra taikomi reikalavimai dėl nefinansinės ataskaitos rengimo.

Prekybos centrų rinkos analizė

Grupės 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 Grupė 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 formatais 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).

	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. Grupės pagrindinės rinkos – Lietuva ir Lenkija – analizuojamų šalių kontekste išlieka tarp atspariausių.

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.

Grupės 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.

Grupės 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

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2026 m. birželio 30 d. konsoliduotoji tarpinė 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	11,64
„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
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
„Baixedost 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

Dukterinių bendrovių veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, 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

Grupės apmokėtas įstatinis kapitalas 2026 m. birželio 30 d. yra lygus 41 863 344 Eur (2025 m. gruodžio 31 d. – 41 863 344 Eur). Grupės įstatinis kapitalas padalintas į 41 863 344 vnt. paprastųjų vardinių 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 finansinių metų pabaigos

2026 m. liepos 13 d. Lietuvos bankas patvirtino Grupės 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 Grupė ketina išpirkti iki 10 mln. Eur vertės senosios obligacijų emisijos.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

Grupės veiklos planai ir prognozės

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

Planai ir strategija

Grupė planuoja:

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

Informacija apie Grupės tyrimų ir plėtros veiklą

Tokia veikla nevykdoma.

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

Ši informacija atskleista finansinių ataskaitų 2.2. pastaboje.

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

Grupė 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.

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. konsoliduotoji tarpinė vadovybės ataskaita
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

TEWOX

Informacija apie Grupės valdymo ir priežiūros narių atlygį

Grupės patronuojančiosios bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri atlieka Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Už šias paslaugas Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis. Grupė neturi savo patvirtintos atlygio politikos. Tiek, kiek tai tikslinga ir aktualu atsižvelgiant į Bendrovės struktūrą, Bendrovė vadovaujasi Valdymo įmonės valdybos patvirtinta atlygio politika, o Grupės vadovybės atlygį nustato Valdymo įmonė. Informacija apie valdymo mokesčio dydį ir vadovybei išmokėtą darbo užmokestį pateikiama konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.10. pastaboje. Grupėje nėra sudarytų kolegialių organų, atliekančių priežiūros funkcijas. Grupė neturi atskiros interneto svetainės ir šios informacijos neviešina.

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

Paulius Nevinskas

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

TEWOX

Atsakingų asmenų patvirtinimas

Šiuo patvirtiname, kad geriausiu mūsų įsitikinimu ir žiniomis, Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės **AB „Tewox“** ir jos dukterinių įmonių (toliau – „Grupė“) konsoliduotosios tarpinės finansinės ataskaitos už 2026 m. birželio 30 d. pasibaigusį laikotarpį, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikia tikrą ir teisingą Grupės 2026 m. birželio 30 d. finansinę būklę ir tuomet pasibaigusio laikotarpio jos veiklos rezultatų ir pinigų srautų vaizdą.

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

Paulius Nevinskas

Bendrovės valdytojas kvalifikuotu el. parašu pasirašo Grupės neaudituos tarpines konsoliduotąsias 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 Grupės neaudituos tarpines konsoliduotąsias finansines ataskaitas už 2026 m. birželio 30 d. pasibaigusį laikotarpį, bei atsakingų asmenų patvirtinimą

Vilma Tvaronavičienė

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