

Milvas Real Estate Fund

2026 I ketv.



Fondo valdomas turtas: 2.68 mln. EUR



Fondo vieneto vertė: 1.0083

Veiklos apžvalga

Per pirmą šių metų ketvirtį, nepaisant didelio neapibrėžtumo ir kintamumo pasaulio rinkose, fondo grąža siekė **0,53%**. Vystymo projektai grąžos kol kas negeneruoja, tad fondas uždirba iš aktyviai valdomo likvidaus turto. Dalyvaujama pirminiuose obligacijų platinimuose tiek Lietuvoje, tiek Europoje. Atsiradus likvidumo poreikiui, šios obligacijos pelningai realizuojamos.

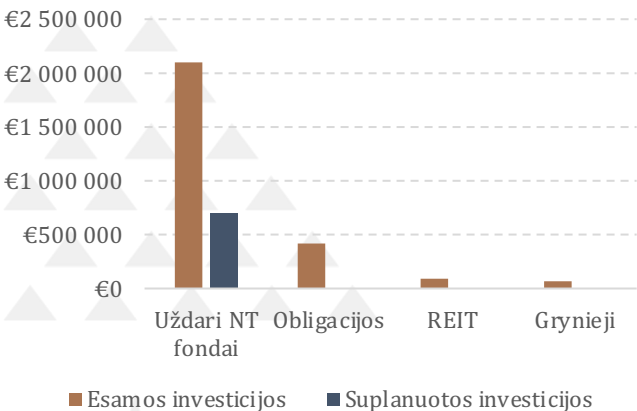
Per pirmą 2026 metų ketvirtį atliktos keturios strateginės investicijos į licencijuotus kolektyvinio investavimo subjektus:

- 1) 0,3 mln. Eur investuota į ATHISIB Nordspace, vystantį ir nuomojantį smulkias verslo patalpas Baltijos šalyse ir Lenkijoje. Veikla nišinė, tad susijusi su aukštu pajamingumu ir tinkanti fondo investicijų diversifikacijai. Planuojamas IRR 20%.
- 2) 0,5 mln. Eur investuota į UTIISIB DIFF Project (Eriadas), vystantį gyvenamąjį kompleksą Palangoje. Viso fondas į šią investicinę bendrovę investavęs 1 mln. eurų. Planuojamas IRR 15%
- 3) 0,5 mln. Eur investuota į UTIISIB DIFF Projet RE (Eriadas), kuris vysto daugiabutį Vilniuje, Justiniškėse. Planuojamas IRR 15%.
- 4) 0,3 mln. Eur investuota į potencialiai aukštą grąžą galintį generuoti, neseniai įkurtą NT vystymo fondą KUB Eika Residential Fund III. Šis fondas vysto daugiabučius Vilniuje ir sieks atkartoti praėjusiais metais uždaryto savo pirmtako, uždirbusio investuotojams virš 30% metinę grąžą, sėkmės istoriją.

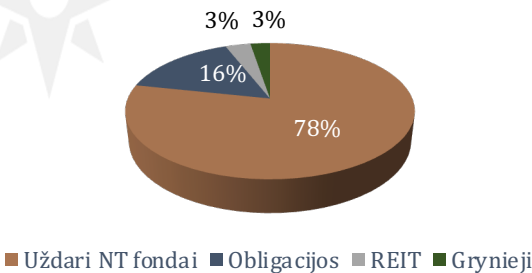
Remiantis Lietuvos banko duomenis, per 2025 metus butai Lietuvoje brango daugiau nei 10%. Rinka išlieka aktyvi ir šiomet, per pirmą šių metų ketvirtį pardavimai augo dviženkliais tempais (lyginant su 2025 I ketv). Hanner skaičiavimais butų pasiūla šiuo metu yra mažiausia per pastaruosius du metus. Įvertinus vasarą planuojamą mažinti reikalavimą pirmojo būsto pradiniam įnašui, taip pat iš antros pensijų pakopos atsiimtų pinigų kiekį, vidutiniu laikotarpiu gyvenamojo NT rinka turėtų išlikti itin aktyvi. Todėl fondas aktyviai investuoja į butų projektus, kurių dauguma bus užbaigti per ateinančius 2-3 metus.

Visi gyvenamosios paskirties projektai, į kuriuos buvo investuota, jau yra pirminėje statybų stadijoje, projektus įgyvendinantys subjektai yra suplanavę finansavimą ir naujų investuotojų priimti neplanuoja. Milvas Real Estate Fund aktyviai bendrauja su rinkos dalyviais, ieško ir vertina projektus naujoms investicijoms. Turime atrinktų projektų, į kuriuos investicijos priklausys nuo fondo turimo likvidumo.

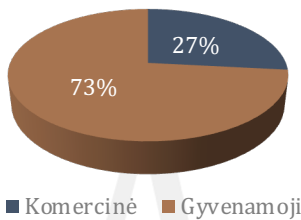
Fondo turto alokacija



Fondo investicijos pagal turto klases %



Diversifikacija pagal sektorius (%)



Istorinė fondo grąža (%)

	2026 I ketv	2025
Vieneto vertės pokytis	0.53%	0.30%
VISO	0.53%	0.30%

Milvas Real Estate Fund

2026 I ketv.

Didžiausios esamos ir planuojamos investicijos

I. UTIISIB DIFF Project (Eriadas)

Gyvenamosios paskirties kompleksas Palangoje, Vanagupės g.

- * 172 butai (vid. 32kv.m.) su parkingais ir sandėliukais
- * Statybos leidimas, 2-4 m. statybu ir realizavimo terminas
- * Bendra projekto kaina – 21,5 mln. EUR
- * Planuojamas projekto IRR – 15%

Bendra Milvas RE Fondo investicija – 1 mln. EUR



II. UTIISIB DIFF Procet RE (Eriadas)

Gyvenamosios paskirties kompleksas Vilniuje, Justiniškių g.

- * 224 butai (vid. 51 kv.m.) su parkingais ir sandėliukais
- * Statybos leidimas, 2-4 m. statybu ir realizavimo terminas
- * Bendra projekto kaina – 26,5 mln. EUR
- * Planuojamas projekto IRR – 15%

Bendra planuojama Milvas RE Fondo investicija – 1,2 mln. EUR



III. ATIISIB Nordspace

Šiuolaikiškų, išmaniai valdomų patalpų (verslo boksų) vystymas ir nuoma baltijos šalyse ir Lenkijoje.

- * 11 išvystytų ir veikiančių objektų. Patalpos nuo 40 kv.m. lanksčiai pritaikomos prie įvairių verslo poreikių.
- * Aukštas nuomos pajamingumas.
- * Planuojama didelė plėtra į perspektyvią Lenkijos rinką.
- * Esamas fondo IRR – 16,5%, planuojamas IRR – 20-25%

Bendra Milvas RE Fondo investicija – 0,3 mln. EUR



IV. IISUTIB KUB Eika Residential Fund III

Gyvenamosios paskirties objektų vystymas Vilniuje

- * Fonde yra trys daugiabučių projektai: Visoriai, Pilaitė, Naujamiestis.
- * Visoriai – 524 butų, keletos etapų projektas. Statybos pradėtos 2025m 3ketv., vyksta butų pardavimai. Pilaitė – 272 butų projektas. Statybų pradžia 2026m 1ketv.,
- * Planuojamas IRR – 18%

Bendra Milvas RE Fondo investicija – 0,3 mln. EUR



MILVAS