

Milvas Real Estate Fund

2026 II ketv.



Fondo valdomas turtas: 4.27 mln. EUR



Fondo vieneto vertė: 1.0128

Veiklos apžvalga

Per antrą šių metų ketvirtį fondo grąža siekė 0,45%, nuo metų pradžios 0,98%. NT fondai, į kuriuos buvo investuota, dar nėra perversinę turto ir perskaičiavę savo GAV, tad Milvas Real Estate fondas kol kas uždirba tik iš likvidaus turto. Fondas nuolat aktyviai ieško naujų patrauklių ilgalaikių investicijų.

Per antrą 2026 metų ketvirtį atliktos dvi strateginės investicijos į licencijuotus kolektyvinio investavimo subjektus:

1) 0,4 mln. eurų, antrinės rinkos sandoriu, investuota į ATIISIB Eika Real Estate Fund, vystantį ir nuomojantį komercinės paskirties objektus Lietuvoje ir Lenkijoje. Naujos investicijos kreipiamos į patrauklų logistikos sektorių Lenkijoje. Eika Real Estate Fund jau turi veiklos istoriją, per kurią investuotojams generavo vidutinę 12% metinę grąžą. Ši investicija yra srautinė, mokanti dividendus. Ji mažins Milvas Real Estate fondo riziką, padidins diversifikaciją ir užtikrins stabilesnę grąžą.

Milvas Real Estate fondas siekia būti aktyvus antrinės NT fondų rinkos dalyvis, formuoti antrinę uždaro tipo NT fondų rinką Lietuvoje. Investicija į Eika Real Estate Fund buvo pirmoji Milvas valdomo fondo antrinės rinkos investicija.

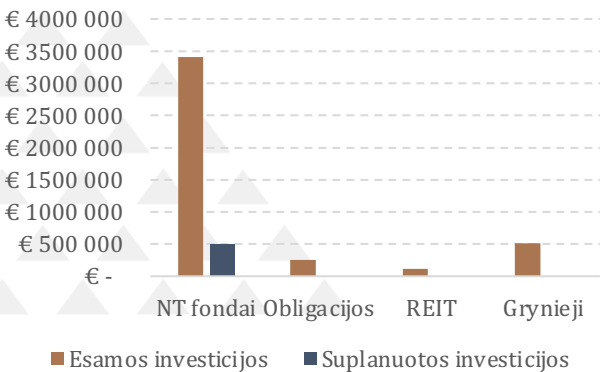
2) 0,2 mln. Eur investuota į UTIISIB DIFF Realty (Eriadas), vystantį gyvenamąjį kompleksą Vilniuje, Ateities gatvėje. Šio projekto planuojamas IRR siekia 15%.

Būsto rinka Lietuvoje išlieka aktyvi, butų kainos ir toliau auga. Pasak NT paslaugų bendrovės "Ober Haus" gegužę, palyginus su balandžiu, butų kainos Lietuvos didmiesčiuose didėjo 1,7%, o metinis augimas siekė net 12,2%. Naujų butų pardavimų tempas išlieka aukštas.

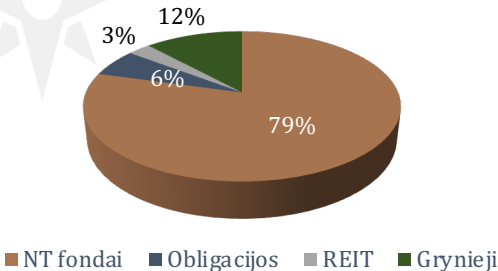
Didžioji dalis fondo investicijų orientuota į gyvenamosios paskirties NT vystymą. Tačiau, siekdami platesnės diversifikacijos, aktyviai ieškome patrauklių investicinių objektų ir kituose NT sektoriuose. Šiuo metu vyksta derybos dėl investicijų į fondą, kurio strategija – investuoti į logistikos, pramoninį, stock-offices turtą. Tai būtų antras fondo antrinės rinkos sandoris.

Didžiausių fondo investicijų – DIFF Project, vystančio projektą Palangoje ir DIFF Project RE, statančio daugiabutį Justiniškėse – vystymo eiga vyksta pagal planą. Abiejose projektuose išlieti pamatai ir įrenginėjamos pirmo aukšto konstrukcijos. Justiniškių projekte gegužės mėn. pradėti butų pardavimai.

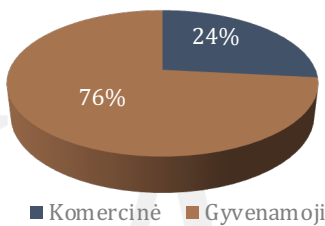
Fondo turto alokacija



Fondo investicijos pagal turto klases %



Diversifikacija pagal sektorius (%)



Istorinė fondo grąža (%)

	2026	2025
Vieneto vertės pokytis	0.98%	0.30%
VISO	0.98%	0.30%

Milvas Real Estate Fund

2026 II ketv.

Didžiausios esamos ir planuojamos investicijos

I. UTIISIB DIFF Project (UAB Eriadas)

Kompleksas Palangoje, Vanagupės g.

- * 172 patalpos (vid. 32kv.m.) su parkingais ir sandėliukais
- * Statybos leidimas, 2-4 m. statybu ir realizavimo terminas
- * Planuojamas projekto IRR – 15%
- * Milvas RE Fondo investicija – 1 mln. EUR



II. UTIISIB DIFF Procet RE (UAB 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%
- * 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.
- * Planuojama didelė plėtra į perspektyvią Lenkijos rinką.
- * Planuojamas IRR – 20-25%
- * Milvas RE Fondo investicija – 0,3 mln. EUR



IV. UTIISIB DIFF Realty (UAB Eriadas)

Gyvenamosios paskirties kompleksas Vilniuje, Ateities g.

- * Parduodamas plotas 7661 kv.m.
- * Statybos leidimas planuojamas 2027m 1ketv,
- * Bendra projekto kaina – 21 mln. EUR
- * Planuojamas projekto IRR – 15%
- * Milvas RE Fondo investicija – 0,2 mln. EUR



V. 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%
- * Milvas RE Fondo investicija – 0,3 mln. EUR



VI. ATIISIB Eika Real Estate Fund

Komercinės paskirties objektų vystymas ir nuoma

- * AUM – 154 mln. EUR.
- * 12 objektų pagrinde Lietuvoje ir Lenkijoje. 44% - logistika, 41% - ofisai, 15% - prekyba.
- * Esamas ir planuojamas IRR – 12%
- * Milvas RE Fondo investicija – 0,4 mln. EUR



MILVAS