Milvas Real Estate Fund

2026 III ketv.

Fondo valdomas turtas: **4.72 mln. EUR**

Fondo vieneto vertė: **1.0237**

Veiklos apžvalga

Per trečią šių metų ketvirtį, fondo grąža siekė **1,09%**, nuo metų pradžios **2,07%.** Gyvenamosios paskirties objektų vystymo fondai dar nėra pervertinę turto ir perskaičiavę GAV, tačiau komercinės paskirties fondai, generuojantys nuomos srautą iki šiol užtikrino ir toliau generuos pastovią ir stabilią grąžą Milvas Real Estate fondui.

Per trečią 2026 metų ketvirtį buvo sumažinta likvidžių aktyvų siekiant įdarbinti lėšas į potencialiai aukštesnio pajamingumo NT investicijas. Buvo atliktos dvi strateginės investicijos į licencijuotus kolektyvinio investavimo subjektus:

1) 0,66 mln. Eur investuota į UTIISIB UAB PREF IV. Tai Investicijų valdymo "Prosperus" valdoma bendrovė, nuomojanti penkis prekybinės bei gamybinės paskirties objektus Lietuvoje. Investicinė bendrovė jau veikia ne vienus metus ir generuoja investuotojam 12% metinę grąžą. Investicija atlikta antrinėje rinkoje. Naujo kapitalo pritraukimo bendrovė nebeplanuoja. Didžioji dalis investuotojų yra Instituciniai investuotojai. Ši investicija yra srautinė. Ji mažins Milvas Real Estate fondo rizikingumą, padidins diversifikaciją, duos stabilesnę grąžą.

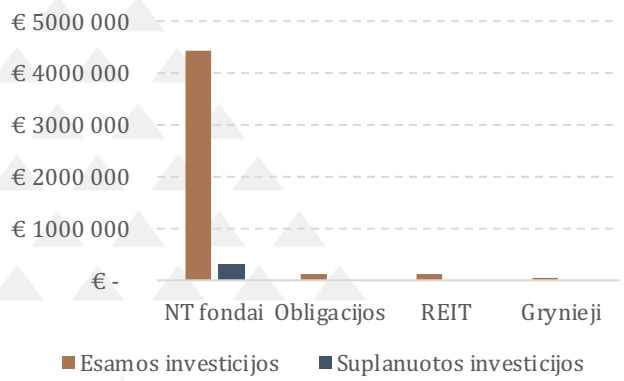
2) 0,3 mln. Eur papildomai investuota į ATIISIB Nordspace, vystančią ir nuomojančią verslo boksus baltijos šalyse ir Lenkijoje. Bendrovė suteikė galimybę sudalyvauti nedidelėje naujoje akcijų emisijoje, tolimesnei plėtrai Lenkijoje.

Būsto rinka Lietuvoje išlieka aktyvi, bet labiau subalansuota. Išaugus būsto pasiūlai ir kylant palūkanoms pirkėjai nebeskuba ir skiria daugiau laiko priimti sprendimą. Butų kainos trečią ketvirtį ir toliau augo. "Eika Development" skaičiavimu butų kainos Vilniuje didėjo 1,7%. Nors statybų kaina taip pat auga išaugusi konkurencija turėtų pristabdyti ir subalansuoti kainų augimą.

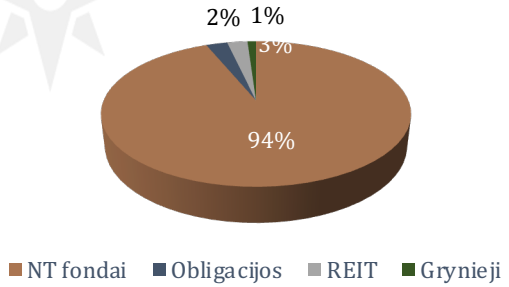
Milvas Real Estate Fondo didžioji turto dalis išlieka nukreipta į gyvenamojo NT vystymą (kur GAV perkainojimas dar atsispindės ateityje). Tačiau komercinio turto su nuomos srautu dalį nuosekliai didiname, taip užtikrindami pastovią fondo grąžą bet kokiomis rinkos sąlygomis. Visi vystomi gyvenamieji projektai juda tiksliai pagal grafiką, prasidėjo pardavimai.

Fondo portfelis tampa sveikesnis ir geriau subalansuotas: vystymo projektai užtikrina vertės augimo potencialą ateityje, o naujai įsigyti srauto objektai jau šiandien kuria stabilią grąžą.

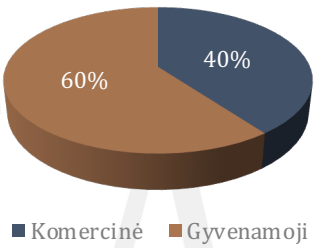
Fondo turto alokacija



Fondo investicijos pagal turto klases %



Diversifikacija pagal sektorius (%)



Istorinė fondo grąža (%)

	2026	2025
Vieneto vertės pokytis	2.07%	0.30%
VISO	**2.07%**	**0.30%**

Milvas Real Estate Fund

2026 III ketv.

Didžiausios Fondo investicijos

I. UTIISIB DIFF Project (UAB Eriadas)
Kompleksas Palangoje,Vanagupės g.
* 172 patalpos (vid. 32kv.m.) su parkingais ir sandėliukais
* Vyksta statybos, 2-4 m. statybu ir realizavimo terminas
* Planuojamas projekto IRR – 15%
* Milvas RE Fondo investicija – 1 mln. EUR



II. UTIISIB DIFF Project RE (UAB Eriadas)
Gyvenamosios paskirties kompleksas Vilniuje, Justiniškių g.
* 224 butai (vid. 51 kv.m.) su parkingais ir sandėliukais
* Vyksta statybos, 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 veikančių 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 – 0,6 mln. EUR



IV. UTIISIB UAB PREF IV (Investicijų valdymas "Prosperus")
Logistikos, stock-office, pramoninės paskirties objektų nuoma Lietuvoje.
* AUM – 107 mln. EUR.
* 7 objektai Lietuvoje.
* Esamas ir planuojamas IRR – 12%
* Milvas RE Fondo investicija – 0,66 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
EST. 2018

MILVAS