Milvas Real Estate Fund

2026 rugsėjis

MILVAS

EST. 2018

ISSN 2669-0608

Kolektyvinio investavimo subjektų rinkos apžvalga

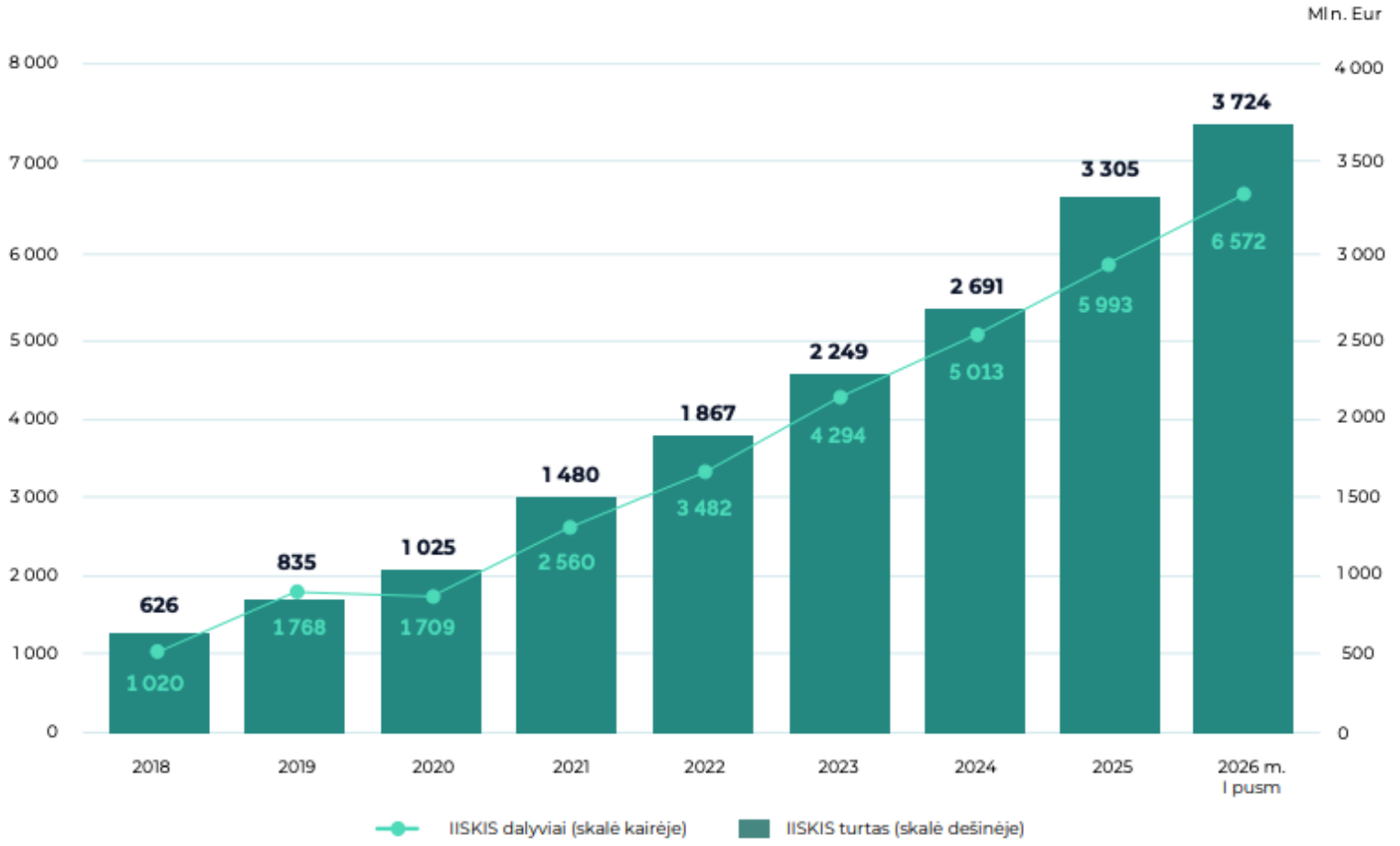
2026 m. I pusmetis

Informuotiesiems investuotojams skirti kolektyvinio investavimo subjektai (IISKIS)

45	228	6 572	3 724
VĮ	IISKIS	dalyviai	mln. Eur turtas
	↗ +30	↗ +579	↗ +419 mln. Eur

- Iš 228 Lietuvoje veikiančių IISKIS fondų 131 yra susiję su NT.
- NT fondai valdo virš 2 milijardų Eur turto.

IISKIS turtas ir dalyvių skaičius



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Informuotiesiems investuotojams skirtų KIS rinka toliau auga. Per 2026 m. I pusm. įsteigta 30 fondų, o 3 fondai panaikinti. Bendras jų valdomas turtas padidėjo 12,7 proc. ir sudarė 3 724 mln. Eur. Investuotojų skaičius atitinkamai išaugo 9,6 proc. – iki 6 572. Sparčiai auganti rinka rodo, kad informuotiesiems investuotojams skirti fondai domina investuotojus, ieškančius galimybių padidinti savo turtą ir investicijų portfelį.

2026 m. I pusm. Lietuvoje veikė 45 valdymo įmonės, įsteigusios 228 informuotiesiems investuotojams skirtus KIS: 131 NT KIS, 39 privačiojo kapitalo KIS, po 12 mišraus investavimo ir infrastruktūros KIS, 11 akcijų KIS, po 7 paskolų ir skolos vertybinių popierių KIS, 6 į kitus KIS investuojančius KIS bei 3 rizikos KIS.

Milvas Real Estate Fund

Tik finansinis investuotojas į NT

10-15% tikslinė grąža investuotojams

Žemas kintamumas, stabili grąža

Likvidumas: fondo vientai išperkami kartą per metus

Plati turto diversifikacija



Į NT investuojama naudojant įvairias finansines priemones: uždarus bei atvirus NT fondus, listinguotus užsienio NT fondus, skolos vertybinius popierius.



Aktyvus valdymas ir įvairių priemonių derinimas bei jų stipriausių savybių išnaudojimas leis mažinti rinkos ciklišumą bei palaikyti stabilesnę grąžą



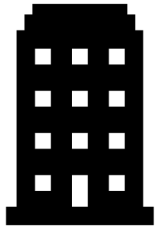
Srautiniai projektai, skolos vertybiniai popieriai ir listinguoti NT fondai leis užtikrinti likvidumą bei pastovų srautą.



Listinguoti užsienio NT fondai leis išplėsti geografiją bei diversifikaciją.

Produktų sintezė

Vystymas



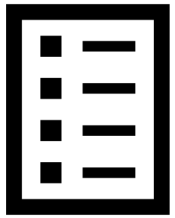
- Labai mažas likvidumas
- Maža diversifikacija
~ Trumpas investavimo, ilgas veiklos laikotarpis
+ Aukšta tikėtina grąža
+ Galimybė išnaudoti patirtį ir eskpertiškumą
+ Žemas kintamumas

REIT



- Aukštas kintamumas
- Rezultatai priklauso nuo palūkanų normų
~ Plati strategija, makroekonominė rizika
+ Didelė diversifikacija
+ Nuolatinis likvidumas
+ Periodinės dividendų išmokos

Obligacijos



- Ribota maksimali grąža
- Rezultatai priklauso nuo palūkanų normų
~ Likvidumas ne visada prieinamas
+ Labai lanksčios alokacijos galimybės
+ Fiksuotos palūkanų išmokos
+ Lengva pasirinkti rizikos/grąžos profilį

Milvas Real Estate Fund

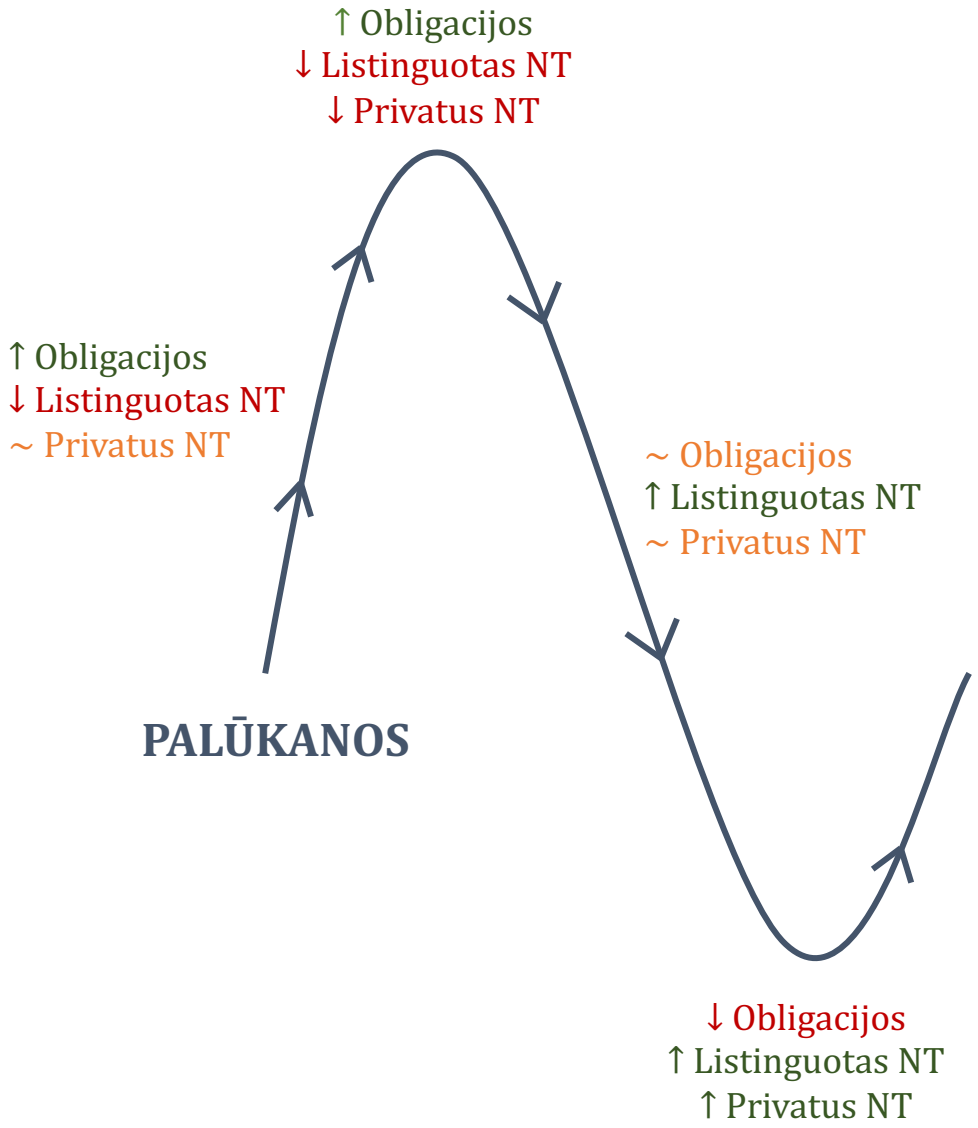
Pasinaudojant Milvas komandos patirtimi ir žiniomis finansų rinkoje, Milvas RE Fund apjungs skirtingus finansinius produktus ir išnaudos jų stipriąsias puses, siekiant investuotojams pasiūlyti naują investavimo į NT būdą.

Milvas RE Fund – **likvidesnis** nei vystymo ir **pelningesnis** nei srautinis fondas.

Skirtingi instrumentai – skirtinga elgsena

Finansinių instrumentų nauda

- NT rinka pasižymi ciklišku mu ir yra labai jautri palūkanų normų svyravimams.
- Skirtingi finansiniai instrumentai skirtingai reaguoja į palūkanų normų pokyčius.
- Palūkanoms pakilus, greičiausią neigiamą poveikį kainai patiria listinguotį NT fondai. Privatus NT dėl nelikvidumo neigiamą poveikį patiria vėliau. Bet skolos vertybinių popierių pajamingumas išauga.
- Palūkanoms krentant, listinguotų NT kainos kyla, o skolos vertybinių popierių pajamingumai mažėja.
- Aktyvus diversifikuoto finansinio turto krepšelio valdymas sukuria galimybes išnaudoti makroekonominio ar monetarinio ciklo pokyčius ir pasiekti geresnį rizikos ir grąžos santykį.



Palūkanų įtaka listinguotų NT fondų kainai

JAV 20m. obligacijų pajamingumo ir JAV REIT SAFE kainos biržoje pokytis



JAV 20m. obligacijų kainos ir JAV REIT SAFE kainos biržoje pokytis



Šaltinis: Bloomberg

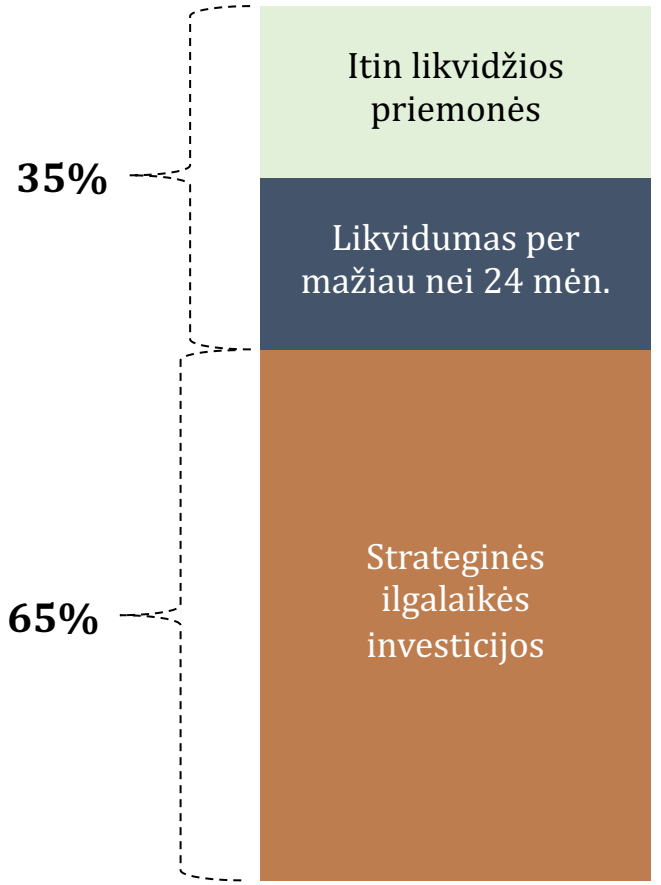
Fondo likvidumo palaikymas

- **Ne mažiau nei 20%** Fondo turto bus investuojama į reguliuojamose biržose listinguotas ir kotiruojamas finansines priemones bei likvidumo valdymo priemones.

- **Ne mažiau 35%** Fondo turto bus investuojama į:
  - reguliuojamose biržose listinguotas ir kotiruojamas likvidžias finansines priemones.
  - skolos vertybinius popierius, iki kurių išpirkimo liko mažiau nei 24 mėnesiai.
  - kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ir/arba akcijas iki kurių veiklos pabaigos liko mažiau nei 24 mėnesiai.
  - likvidumo valdymo priemones.

- **Ne daugiau nei 65%** Fondo turto bus investuojama į reguliuojamose biržose nelistinguotas finansines priemones:
  - uždarojo tipo nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ir akcijas iki kurių veiklos pabaigos liko daugiau nei 24 mėnesiai.
  - obligacijas, iki kurių išpirkimo liko daugiau nei 24 mėnesiai.
  - nekilnojamojo turto bendrovių akcijas.

Milvas REF investicijos



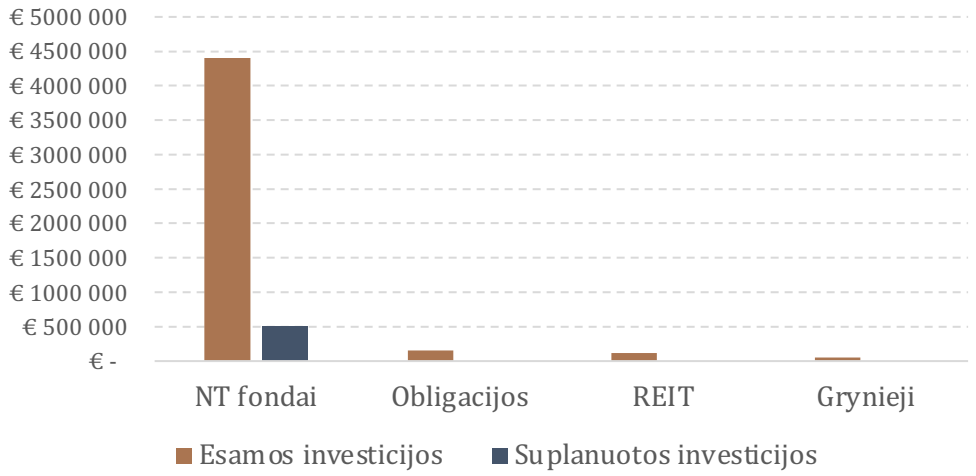
Fondo veikla

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

Fondo vieneto vertė: **1.0237**

Fondo grąža nuo veiklos pradžios: **+2.37%**

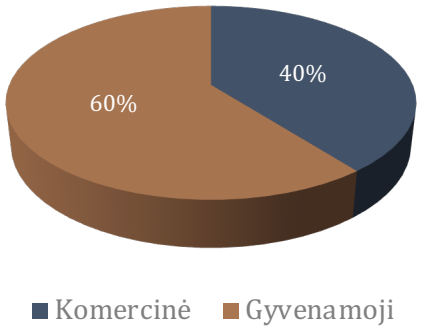
Fondo turto alokacija pagal turto klases



Istorinė fondo grąža (%)

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

Diversifikacija pagal sektorius (%)



Didžiausios Fondo investicijos

I. UTIISIB DIFF Project (UAB Eriadas)
Kompleksas Palangoje,Vanagupės g.
* 172 patalpos (vid. 32kv.m.) su parkingais ir sandėliukais
* 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
* 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. Didelė plėtra Lenkojoje.
* 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. 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



VI. 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. Pilaitė – 272 butų projektas.
* Planuojamas IRR – 18%
* Milvas RE Fondo investicija – 0,3 mln. EUR



Pagrindinė informacija investuotojui

Fondo pavadinimas	Milvas Real Estate Fund
GAV skaičiavimas	Kartą per mėnesį
Investavimo objektai	Nuosavybės ir skolos vertybiniai popieriai, kolektyvinio investavimo subjektų vienetai
Tikslinė metinė grąža investuotojams	10-15% per metus (po susijusių mokesčių)
Platinimo mokestis	Iki 200 000 eurų - 1% nuo pirkimo sumos Nuo 200 000 eurų iki 300 000 eurų - 0.5% nuo pirkimo sumos 300 000 eurų ir daugiau - netaikomas
Valdymo mokestis	Pirmus 12 fondo veiklos mėnesių 0.96%; nuo 13 iki 24 fondo veiklos mėnesių 1.2%; nuo 25 fondo veiklos mėnesio 1.5% per metus
Išpirkimo mokestis	0.25%
Likvidumas	Vienetai išperkami kartą per metus po 36 mėn. užrakinimo periodo
Dividendai	Gali būti skirstomi, atsižvelgiant į likvidumą ir investicinius rezultatus
Pagrindinė strategija	Investicijos į įvairias su nekilnojamu turtu susijusias finansines priemones, įskaitant kitų fondų vienetus, akcijas bei obligacijas.
Geografija	EEE šalys, JAV, JK, Šveicarija
Diversifikacija	Viena pozicija negali sudaryti daugiau nei 25% fondo turto
Minimali investavimo suma	125 000 eurų (šimtas dvidešimt penki tūkstančiai eurų)
Reikalavimai investuotojui	Į Fondą investuoti gali tik profesionalaus arba informuotojo statusą turintys investuotojai
Investicinius sprendimus priims	Fondo valdytojas ir investicinis komitetas, kurį sudarys valdymo įmonės darbuotojai
Depozitoriumas	AB SEB bankas
Auditorius	Forvis Mazars

Atskleidimas

Šis prezentacija (toliau – Prezentacija) parengta informacijos, turimos šios Prezentacijos paskelbimo dieną, pagrindu. Jeigu aiškiai nenurodyta ir kontekstas nereikalauja kitaip, Prezentacijoje pateikta informacija turi būti suprantama kaip atitinkanti faktines aplinkybes Prezentacijos paskelbimo dieną.

Milvas Real Estate Fund (toliau – Fondas) yra uždaro tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas, investuojantis į investicines priemones, kurios detaliau apibrėžtos Fondo prospekte ir Fondo taisyklėse.

Ši Prezentacija nėra ir neturi būti laikoma rekomendacija pirkti ar parduoti Fondo investicinius vienetus. Priimdami sprendimą sudaryti Fondo investicinių vienetų pirkimo-pardavimo sutartis ir įsigyti atitinkamo Fondo investicinius vienetus investuotojai privalo vadovautis savo žiniomis, gautomis įvertinus Fondo ateities perspektyvas, Fondo prospekto, Fondo taisyklių sąlygas, įskaitant, bet neapsiribojant, visus su investicijomis į Fondą susijusius privalumus bei rizikas. Prezentacijos turinys negali būti suprantamas kaip patarimas investicijų, teisės ar mokesčių klausimais. Siekdamas visapusiškai suvokti su investicijomis į Fondą susijusius privalumus bei rizikas, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų kreiptis į savo finansų, teisės, verslo ar mokesčių konsultantus.

Šioje Prezentacijoje yra teiginių būsimuoju laiku, kurie grindžiami Fondo valdymo įmonės nuomone, lūkesčiais bei prognozėmis dėl ateities įvykių ir finansinių tendencijų, galimai įtakosiančių Fondo veiklą. Teiginiai būsimuoju laiku apima informaciją apie galimus ar numanomus Fondo veiklos rezultatus, investicijų strategiją, sutartinius santykius, skolinimosi planus, investavimo sąlygas, būsimo reguliavimo poveikį ir kitą informaciją. Teiginiai būsimuoju laiku yra paremti informacija, turima šios Prezentacijos paskelbimo dieną. Fondo valdymo įmonė įsipareigoja viešai patikslinti ar pakeisti šiuos teiginius tik tiek, kiek tai yra reikalaujama pagal įstatymus.

Fondo investicinius vienetus numatoma siūlyti viešai tik Lietuvos Respublikoje. Fondo investiciniai vienetai negali būti tiesiogiai ar netiesiogiai siūlomi ar parduodami ir ši Prezentacija ar kita medžiaga, įskaitant visą reklaminę medžiagą, susijusią su Fondo investiciniais vienetais, negali būti platinama ar skelbiama jokioje kitoje šalyje ar jurisdikcijoje, išskyrus, kiek tai leidžia tos šalies ar jurisdikcijos įstatymai.