

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas

**Milvas Real Estate Fund**

Nepriklausomo auditoriaus išvada ir finansinės ataskaitos  
2025 m. gruodžio 31 d.

## **TURINYS**

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA	3
GRYNŲJŲ AKTYVŲ ATASKAITA	5
GRYNŲJŲ AKTYVŲ POKYČIŲ ATASKAITA	6
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	7

## Nepriklausomo auditoriaus išvada dėl metinių finansinių ataskaitų audito

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo Milvas Real Estate Fund valdymo įmonei ir investuotojams

### Nuomonė

Mes atlikome UAB Milvas valdomo atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo Milvas Real Estate Fund (toliau – Fondas) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. gryųjų aktyvų ataskaita ir tą dieną pasibaigusių metų gryųjų aktyvų pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Fondo 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų gryųjų aktyvų pokyčius pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Fondo pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Fondo gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Fondą ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasiegti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Fondo finansinių ataskaitų rengimo procesą.

### Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Fondo vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Fondo gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Fondas negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

**Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB**  
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001537

**Katažina Kozlovskienė**  
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000551

Vilnius, 2026 m. sausio 30 d.

## GRYŪŲ AKTYVŲ ATASKAITA

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>A. TURTAS</b>	3	<b>2 543 253</b>	-
1 PINIGAI	1, 7	1 241 628	-
2 TERMINUOTIEJI INDĖLIAI		-	-
3 PINIGŲ RINKOS PRIEMONĖS		-	-
3.1. Valstybės išdo vekseliai		-	-
3.2. Kitos pinigų rinkos priemonės		-	-
4 PERLEIDŽIAMIEJI VERTYBINIAI POPIERIAI	2, 7	1 301 626	-
4.1. Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		702 886	-
4.1.1. Vyriausybės ir centrinių bankų arba jų garantuoti ne nuosavybės vertybiniai		-	-
4.1.2. Kiti ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
4.2. Nuosavybės vertybiniai popieriai		73 620	-
4.3. Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai ir akcijos		525 120	-
5 SUMOKĖTI AVANSAI		-	-
6 GAUTINOS SUMOS		-	-
6.1. Investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos		-	-
6.2. Kitos gautinos sumos		-	-
7 INVESTICINIS IR KITAS TURTAS		-	-
7.1. Investicinis turtas		-	-
7.2. Išvestinės finansinės priemonės		-	-
7.3. Kitas turtas		-	-
<b>B. ĮSIPAREIGOJIMAI</b>		<b>4 420</b>	-
1 MOKĖTINOS SUMOS		4 420	-
1.1. Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
1.2. Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos	4	4 420	-
1.3. Kitos mokėtinos sumos		-	-
2 SUKAUPTOS SĄNAUDOS		-	-
3 FINANSINĖS SKOLOS KREDITO ĮSTAIGOMS		-	-
4 ĮSIPAREIGOJIMAI PAGAL IŠVESTINIŲ FINANSINIŲ PRIEMONIŲ SUTARTIS		-	-
5 KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		-	-
<b>C. GRYNIEJI AKTYVAI</b>	5	<b>2 538 833</b>	-

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorius  
Fondo valdytojas  
Apskaitą tvarkančios įmonės

Igorius Pancerevas  
Tomas Padroštis  
Eladijus Kirijanovas

**GRYŪŪŪ AKTYVŪ POKYČIŪ ATASKAITA**

	<u>Pastabos</u>	<u>2025 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2024 m. gruodžio 31 d.</u>
1	<b>GRYŪŪŪ AKTYVŪ VERTĖ ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PRADŪIOJE</b>		
		-	-
2	<b>GRYŪŪŪ AKTYVŪ VERTĖS PADIDĖJIMAS</b>		
2.1.	DalyviŪ įmokos į fondą	2 535 000	-
2.2.	Iš kitŪ fondŪ gautos sumos	-	-
2.3.	Garantinės įmokos	-	-
2.4.	Investicinės pajamos	11 296	-
2.4.1.	PalŪkanŪ pajamos	11 296	-
2.4.2.	Dividendai	-	-
2.4.3.	Nuomos pajamos	-	-
2.5.	Pelnas dėl investicijŪ vertės pasikeitimo ir pardavimo	1 233	-
2.6.	Pelnas dėl užsienio valiutŪ kursŪ pokyčio	-	-
2.7.	IšvestiniŪ finansiniŪ priemoniŪ sandoriŪ pelnas	-	-
2.8.	Kitas grynujŪ aktyvŪ vertės padidėjimas	-	-
	<b>GRYŪŪŪ AKTYVŪ VERTĖ PADIDĖJO IŠ VISO</b>	<b>2 547 529</b>	-
3	<b>GRYŪŪŪ AKTYVŪ VERTĖS SUMAŪŪJIMAS</b>		
3.1.	Išmokos fondo dalyviams	-	-
3.2.	Išmokos kitiems fondams	-	-
3.3.	Nuostoliai dėl investicijŪ vertės pasikeitimo ir pardavimo	-	-
3.4.	Nuostoliai dėl užsienio valiutŪ kursŪ pokyčio	-	-
3.5.	IšvestiniŪ finansiniŪ priemoniŪ sandoriŪ nuostoliai	-	-
3.6.	Valdymo sąnaudos:	8 696	-
3.6.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	2 366	-
3.6.2.	Atlyginimas depozitoriumui	3 127	-
3.6.3.	Atlyginimas tarpininkams	-	-
3.6.4.	Audito sąnaudos	-	-
3.6.5.	PalŪkanŪ sąnaudos	-	-
3.6.6.	Kitos sąnaudos	3 202	-
3.7.	Kitas grynujŪ aktyvŪ vertės sumažėjimas	-	-
3.8.	SąnaudŪ kompensavimas (-)	-	-
	<b>GRYŪŪŪ AKTYVŪ VERTĖ SUMAŪŪJO IŠ VISO</b>	<b>8 696</b>	-
4	<b>GrynujŪ aktyvŪ vertės pokytis</b>	<b>2 538 833</b>	-
5	<b>Pelno paskirstymas</b>	-	-
6	<b>GRYŪŪŪ AKTYVŪ VERTĖ ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PABAIGOJE</b>	<b>2 538 833</b>	-

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorius

Fondo valdytojas

Apskaitą tvarkančios įmonės

Igorius Pancerevas

Tomas Padroštis

Eladijus Kirijanovas

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **I. BENDROJI DALIS**

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas MILVAS REAL ESTATE FUND (toliau – Fondas) buvo įsteigtas 2025 m. rugsėjo 10 d., Lietuvos banko Priežiūros tarnybai pritarus Fondo taisyklėms.

Fondas yra Uždarojo tipo tik informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas, kurio vienetų pardavimas ir išpirkimas yra ribojami Taisyklėse nustatyta tvarka. Fondo teisinė forma yra investicinis fondas, neturintis juridinio asmens statuso.

Fondo vienetai pradėti platinti nuo 2025 m. lapkričio 31d.

Fondo tikslas – ilgalaikis investuotojų lėšų vertės augimas, siekiant uždirbti ne mažesnę nei 10% vidutinę metinę grąžą, kartu prisiimant aukštesnę riziką. Iki 100 proc. Fondo turto bus investuojama į su nekilnojamojo turto veikla susijusias finansines priemones ar kitus objektus.

Finansiniai Fondo metai sutampa su kalendoriniais metais. Fondo gyvavimo trukmė neterminuota.

Finansinių ataskaitų ataskaitinis laikotarpis 2025.09.10 - 2025.12.31.

Investicinį fondą MILVAS REAL ESTATE FUND valdo UAB „Milvas“ (toliau – Valdymo įmonė), įsteigta ir įregistruota 2025 m. rugsėjo 10 d., įmonės kodas 304955295, buveinės adresas Konstitucijos pr. 15-94, Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie Valdymo įmonę kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. 2019 m. kovo 18 d. Lietuvos Respublikos priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimu Bendrovei išduotas valdymo įmonės veiklos leidimas, suteikiantis teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus, veikiančius pagal Lietuvos Respublikos Informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, Nr. 241-60.

Fondo depozitoriumas yra AB SEB bankas, įmonės kodas 112021238, esantis adresu Konstitucijos pr. 24, Vilnius, veikiantis pagal Lietuvos banko išduotą licenciją Nr. 2.

Fondo auditą atlieka Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB, įmonės kodas 303150218, buveinės adresas Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius.

### **II. APSKAITOS POLITIKA**

Valdymo įmonė, tvarkydama Fondo buhalterinę apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas, vadovaujasi Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymu, Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, 39-uoju Lietuvos Respublikos finansinės atskaitomybės standartu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais Lietuvos Respublikos finansinės atskaitomybės standartuose, ir kitais teisės aktais.

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu ir prielaida, kad Fondas artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Fondo apskaita tvarkoma atskirai nuo Valdymo įmonės pagal patvirtintą sąskaitų planą. Fondas laikosi Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo (IISKIS).

Valiuta, kuria skaičiuojama Fondo grynujų aktyvų vertė (GAV), yra Eurais.

Sumos šiose finansinėse ataskaitose pateiktos Lietuvos Respublikos valiuta – eurais (Eur).

Toliau yra išdėstyti svarbiausi apskaitos principai, kuriais buvo vadovautasi rengiant šis finansines ataskaitas:

## II. APSKAITOS POLITIKA (tęsinys)

### 1 Fondo investicijos

Fondas investuos į uždarojo ir/arba atvirojo tipo nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ir akcijas, įtrauktus arba neįtrauktus į prekybą reguliuojamoje rinkoje (vertybinių popierių biržoje ar daugiašalėje prekybos sistemoje); nekilnojamojo turto bendrovių akcijas, įtrauktas arba neįtrauktas į prekybą reguliuojamoje rinkoje; įtrauktas arba neįtrauktas į prekybą reguliuojamoje rinkoje obligacijas, kuriomis finansuojami nekilnojamojo turto projektai; valstybines investicinio reitingo obligacijas; pinigų rinkos priemonės, indėlius.

Fondo investavimo geografija yra nustatoma pagal tai, kur yra registruotas finansinių priemonių, kurias įsigyja Fondas, emitantai. Valdymo įmonė laikysis diversifikavimo reikalavimų, kaip tai nurodyta Fondo taisyklėse. Dalis Fondo turto bus investuota į mažai likvidžias finansines priemones.

### 2 Finansinės rizikos valdymo politika

Fondas vadovaujasi šiais apribojimais taikomais finansinei rizikai, kuri yra priimtina arba nuo kurios nėra įmanoma apsisaugoti:

#### *Kredito rizika*

Apibrėžia riziką, kuomet emitentas negali įvykdyti savo įsipareigojimų kreditoriams. Į obligacijas investuojantiems iki išpirkimo termino ši rizika yra pati reikšmingiausia. Kredito rizika sietina su tikimybe, jog emitentas bankrutuos, bei turto vertė, kurią bus galima atgauti bankroto atveju - remiantis kuo emitentams yra priskiriami kredito reitingai. Bankroto tikimybė yra susijusi su sąlygomis realioje ekonomikoje ir finansų rinkoje. Tam tikrais atvejais bankrotų skaičius ženkliai išauga (dažniausiai per krizes). Todėl egzistuoja tikimybė, kad Fondas gali patirti reikšmingų nuostolių dėl emitentų įsipareigojimų nevykdymo.

#### *Atgavimo rizika ir subordinacija*

Obligacijos padėtis emitento kapitalo struktūroje yra itin svarbi, nes ji tiesiogiai susijusi su turto verte, kurią bus galima atgauti emitento bankroto atveju (toliau - atgavimo santykis). Istoriskai žemiausią atgavimo santykį turi subordinuotos obligacijos. Taip pat žemą atgavimo santykį turi obligacijos, kurias leidžia ne emitento pagrindinė, o dukterinės arba specialiai projektams įgyvendinti įkurtos įmonės (toliau - SPV). Atgavimo santykiai istoriskai yra mažesni ir per plataus masto ekonomines krizes. Fondo valdytojas sieks minimizuoti investicijas į subordinuotas bei ne pagrindinių įmonių išleidžiamas obligacijas, tačiau egzistuoja tikimybė, jog esant dideliame bankrotų kiekiui, dėl mažo atgavimo santykio, Fondo turto vertė gali smarkiai sumažėti.

#### *Likvidumo rizika*

Tipiniu atveju Fondo investavimo objektai bus mažiau likvidūs, nei investuotojams labiau įprastos valstybinės obligacijos. Todėl neretai, prekiaujant šiais produktais, egzistuoja dideli skirtumai tarp pirkimo ir pardavimo kainų (angl. bid-ask spread) rinkoje, kas tam tikrais laikotarpiais gali neleisti realizuoti vienos ar visų Fondo turimų obligacijų geriausia rinkos kaina. Dėl to egzistuoja rizika, jog Fondas tam tikru metu neturės pakankamai likvidžių aktyvų savo įsipareigojimų investuotojams vykdymui.

#### *Rinkos rizika*

Fondo turimų obligacijų vertė rinkoje gali svyruoti ir nuolat keistis net tais atvejais, kai nėra su įmone susijusių naujių arba įmonės rizikos lygis nesikeičia. Obligacijų kainos taip pat priklauso nuo monetarinės politikos, ypač palūkanų normų pokyčių. Šie faktoriai turės įtaką ir Fondo GAV, todėl ir investicinių vienetų vertei.

#### *Operacinė rizika*

Egzistuoja tikimybė patirti nuostolių dėl žmonių, sistemų, netinkamų ar nepavykusių vidaus procesų arba dėl išorės įvykių įtakos, įskaitant teisinę riziką. Šiai rizikai materializavus, egzistuoja tikimybė, jog Fondo GAV, todėl ir investicinių vienetų vertė, mažėtų.

#### *Valiutos rizika*

Su ta Fondo turto dalimi, kuri bus investuota į ne euro denominuotas obligacijas, sietina valiutinė rizika. Užsienio valiutos gali svyruoti euro atžvilgiu ir tam tikrais atvejais valiutų kursų pokyčiai gali sumažinti investicinę grąžą. Tai aktualu net tais atvejais, kai užsienio valiuta yra surišta su euru ir jos kursas euro atžvilgiu istoriskai nesvyruoja. Todėl yra tikimybė, kad Fondas patirs nuostolių dėl valiutų kursų pokyčių.

## II. APSKAITOS POLITIKA (tęsinys)

### 2 Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

#### *Investicinio krepšelio rizika*

Ši rizika kyla dėl per didelės investicijų koncentracijos į tam tikrą įmonę, sektorių ar panašias charakteristikas turinčias obligacijas. Fondo valdytojas sieks minimizuoti šią riziką diversifikuodamas investicijas. Ši rizika yra itin aktuali pirmais 24 Fondo veikos mėnesiais.

#### *Politinė rizika*

Galimybė patirti finansinius nuostolius dėl tam tikrų politinių sprendimų ar politinių įvykių.

### 3 Turto bei įsipareigojimų pripažinimo kriterijai

Į pinigų sąskaitą traukiama banko sąskaitoje padidėjusių pinigų vertė arba įsigyjamų pinigų ekvivalentų vertė. Atitinkamai į apskaitą traukiama ir šios sąskaitos sumažėjusi vertė.

Finansinis turtas apskaitoje registruojamas tada, kai Fondas gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigus ar kitą finansinį turtą. Planuojami sandoriai, gautos garantijos ir laidavimai Fondo turto nepripažįstami, kol jie neatitinka finansinio turto apibrėžimo. Įsigytas turtas registruojamas prekybos data.

Vertybinių popierių padidėjusi vertės dalis traukiama į apskaitą, kai įsigyjami vertybiniai popieriai, jei sumokėta iš anksto, į apskaitą traukiama avansu sumokėta padidėjusi vertė. Vertės padidėjusi dalis traukiama į apskaitą, kai padidėja vertybinių popierių vertė. Atitinkamai vertybinių popierių sumažėjusi vertės dalis traukiama į apskaitą juos pardavus, emitentui išpirkus vertybinius popierius, sumažėjus vertybinių popierių vertei. Vertybinių popierių traukimo į apskaitą diena yra perkamo turto gavimo arba parduodamo turto perdavimo diena.

Finansiniai įsipareigojimai apskaitoje registruojami tik tada, kai Fondas prisiima įsipareigojimą sumokėti pinigus ar atsiskaityti kitu finansiniu turtu. Planuojami sandoriai, suteiktos garantijos ir laidavimai, kurių dar nereikia vykdyti, Fondo finansiniais įsipareigojimais nepripažįstami, kol jie neatitinka finansinio įsipareigojimo apibrėžimo.

### 4 Atskaitymų valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitų išlaidų apskaitos taisyklės

Fondas gali patirti tik tokias išlaidas, kurios yra susiję su Fondo valdymu ir yra nustatytos Fondo taisyklėse. Visas kitas taisyklėse nenumatytas arba nustatytas dydžius viršijančias išlaidas dengia valdymo įmonė.

Fondo patiriamos valdymo mokesčio, depozitoriumo, tarpininkų už tarpininkavimą perkant bei parduodant vertybinius popierius, vertybinių popierių apskaitos, bankų paslaugų, bylinėjimosi, išieškojimo, teisinių paslaugų išlaidos dengiamos iš Fondo grynųjų aktyvų.

Visos iš Fondo turto mokamos išlaidos neviršys 5% vidutinės metinės Fondo GAV.

Atskiroms išlaidų rūšims taip pat nustatyti maksimalūs išlaidų dydžiai:

<b>Išlaidų straipsnis</b>	<b>Maksimalus dydis*</b>
Valdymo mokestis (nekintamas dydis)	0.96%**
Depozitoriumo mokestis	0.20%

\*Maksimalus procentinis dydis nustatomas nuo vidutinio metinio GAV.

\*\* Pirmus dvylika veiklos mėnesių neviršys 0.96% vidutinio Fondo GAV, nuo trylikto iki dvidešimt ketvirto mėnesio imtinai neviršys 1.2% vidutinio Fondo GAV. Vėlesniais veiklos metais neviršys 1.5% vidutinio metinio Fondo GAV.

Fondo investicinių vienetų platinimo mokesčių dengia kiekvienas investuotojas atskirai sudarydamas investavimo sutartį ir/ar mokėdamas Fondo investicinių vienetų įsigijimo kainą.

## II. APSKAITOS POLITIKA (tęsinys)

### 5 Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir prielaidos, investicijų perkainavimo periodiškumas

Į grynųjų aktyvų ataskaitą traukiama Fondo turto bei įsipareigojimų ataskaitinio laikotarpio pabaigos tikroji vertė.

Finansinių priemonių, kuriomis reguliuojamose rinkose neprekiuojama arba jų likvidumas yra itin mažas, vertinamos prie nominalo pridėdant sukauptas palūkanas, nebent yra objektyvių priežasčių, kurios leistų teigti, jog kaina turėtų būti kitokia - tai yra priežasčių, kurios leistų objektyviai empiriškai pagrįsti argumentą, jog emitentas nebus pajėgus, arba egzistuoja reali galimybė, jog emitentas nebus pajėgus išpirkti visos obligacijų emisijos ir investuotojai neatgaus visų investuotų pinigų.

Finansinės priemonės, kurios yra kotiruojamos ir jomis galima prekiauti reguliuojamose rinkose, vertinamos tokia tvarka:

1. Naudojantis Bloomberg skelbiama paskutine BVAL (Bloomberg Evaluated Pricing Service) vidutinė rinkos kaina (BVAL mid price).
2. Jei minima kaina nėra pateikiama, naudojama BGN (Bloomberg Generic Value) vidutinė rinkos kaina (BGN mid price).
3. Nasdaq Baltic teikiamais švariomis vidutinėmis kainomis.
4. Nesant patikimiems duomenų šaltiniams, naudojama paskutinė žinoma kaina.

Lietuvos Respublikos vyriausybės finansinių priemonių, įsigytų aukciono būdu, vertė nustatoma naudojantis Lietuvos banko patvirtintomis formulėmis.

Terminuotieji indėliai bankuose vertinami pagal amortizuotos savikainos vertę. Grynjieji pinigai ir lėšos kredito įstaigose, išskyrus terminuotuosius indėlius, vertinami pagal nominalią vertę.

### 6 Investicinio vieneto vertės nustatymo taisyklės

Fondo vienetai rodo dalyviui priklausančią turto dalį Fonde.

Už įsigyjamus Fondo vienetus mokama Fondo valiuta eurais. Bendra visų apyvartoje esančių Fondo vienetų vertė visada lygi Fondo grynųjų aktyvų vertei. Fondo vieneto (jo dalių) vertė nustatoma 4 (keturių) skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematinės apvalinimo taisyklės. Fondo vieneto vertė nustatoma dalijant Fondo grynųjų aktyvų vertę, nustatytą apskaičiavimo dieną, iš apyvartoje esančio Fondo vienetų skaičiaus.

### 7 Pinigų ekvivalentai

Pinigams priskiriami pinigai Fondo banko sąskaitose. Trumpalaikiai indėliai (iki 3 mėn.), kurių negalima paimti iš kredito įstaigos sąskaitos neprarandant sukauptų palūkanų, priskiriami terminuotiems indėliams. Terminuoti indėliai apskaitomi nominalia verte, iki termino pabaigos kaupiant palūkanas tiesiniu būdu.

### 8 Investicijų portfelio struktūra

Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Fondo investicijų portfelį pagal Taisyklių patvirtinimo dieną galiojančius IISKISĮ ir su juo susijusių teisės aktų reikalavimus. Bus siekiama, kad ne mažiau nei 20 % Fondo turto investuoti į reguliuojamose biržose listinguotas ir kotiruojamas finansines priemones bei likvidumo valdymo priemones (valstybines investicinio reitingo obligacijas, pinigų rinkos priemones, indėlius), kurias be apribojimų galima realizuoti reguliuojamoje antrinėje rinkoje per trumpesnį nei 90 dienų laikotarpį.

Ne daugiau nei 65% Fondo turto investuoti į reguliuojamose biržose nelistinguotas finansines priemones:

- a. uždarojo tipo nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ir akcijas iki kurių veiklos pabaigos liko daugiau nei 24 mėnesiai;
- b. obligacijas, iki kurių išpirkimo liko daugiau nei 24 mėnesiai;
- c. nekilnojamojo turto bendrovių akcijas.

Fondas į vieną konkretų KIS arba vieną konkrečią vertybinių popierių emisiją investuos ne daugiau nei 25% Fondo turto. Visais atvejais, investuojant į Taisyklių 2.15.3 punkte numatytą turtą, bus siekiama diversifikuoti investicijas atsižvelgiant į laikotarpį iki tų investicijų išpirkimo. Bus siekiama išlaikyti trumpesnę nei 5 metų vidutinę šios Fondo investicinio portfelio dalies trukmę iki išpirkimo, skaidant investicijas taip, kad dalis Taisyklių 2.15.3 punkte numatyto Fondo turto būtų išperkama kiekvienais metais, siekiant užtikrinti Fondo likvidumo poreikius ir valdyti likvidumo riziką.

Siekiant optimaliai suformuoti Fondo investicinį portfelį ir užtikrinti jo veiklos stabilumą, šioje Taisyklių dalyje nurodytų investicijų apribojimų Valdymo įmonė gali nesilaikyti iki 24 mėnesių nuo Fondo veiklos pradžios.

### III. PASTABOS

#### 1 Pinigai

Pinigai banko sąskaitose	2025-12-31	2024-12-31
	1 241 628	-
<b>Iš viso</b>	<b>1 241 628</b>	<b>-</b>

#### Pinigų srautų ataskaita

	2025-12-31	2024-12-31
<b>1 Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		
1.1. Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos	41 990	-
1.1.1. Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai*	30 695	-
1.1.2. Gautos palūkanos	11 296	-
1.1.3. Gauti dividendai	-	-
1.1.4. Gauti nuompinigiai	-	-
1.1.5. Kitos veiklos įplaukos	-	-
1.2. Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos	(1 335 363)	-
1.2.1. Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai*	(1 333 587)	-
1.2.2. Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis	( 702)	-
1.2.3. Išmokos, susijusios su valdymu	(1 074)	-
1.2.4. Kitos išmokos	-	-
<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>	<b>(1 293 372)</b>	<b>-</b>
<b>2 Finansinės veiklos pinigų srautai</b>		
2.1. Išplatinti investiciniai vienetai, įnašų gavimas	2 535 000	-
2.2. Išpirkti investiciniai vienetai, įnašų grąžinimas	-	-
2.3. Išmokos iš pelno	-	-
2.4. Gauta paskolų	-	-
2.5. Grąžinta paskolų	-	-
2.6. Sumokėta palūkanų	-	-
2.7. Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais	-	-
2.8. Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	-	-
2.9. Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	-	-
<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>	<b>2 535 000</b>	<b>-</b>
3 Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui	-	-
<b>4 Grynas pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>	<b>1 241 628</b>	<b>-</b>
5 Pinigai laikotarpio pradžioje	-	-
6 Pinigai laikotarpio pabaigoje	<b>1 241 628</b>	<b>-</b>

\*Sudengti tarpusavio sandoriai tarp tų pačių obligacijų turėtojų skirtingų emisijų išpirkimo ir naujų emisijų išleidimo.

#### 2 Investicijų vertės pokytis

	2024-12-31	Įsigyta	Parduota (išpirkta)	Vertės pokytis	2025-12-31
<b>Ne nuosavybės vertybiniai popieriai</b>	-	<b>728 517</b>	<b>(30 695)</b>	<b>5 064</b>	<b>702 886</b>
<b>Kotiruojami</b>	-	<b>597 355</b>	<b>(30 695)</b>	<b>4 357</b>	<b>571 017</b>
LT0000135337		46 474		3 281	49 755
LT0000133720		102 633		3 367	106 000
LT0000133472		135 850		(3 919)	131 931
EE0000001493	-	107 877	(30 593)	1 717	79 001
LT0000407629		128 820		905	129 725
LT0000411167		25 481	( 101)	(336)	25 044
EE0000002244	-	50 220	-	(658)	49 562
<b>Nekotiruojami</b>	-	<b>131 161</b>	-	<b>707</b>	<b>131 868</b>
LT0000408833	-	131 161	-	707	131 868
<b>Nuosavybės vertybiniai popieriai</b>		<b>75 280</b>	-	<b>(1 660)</b>	<b>73 620</b>
<b>Kotiruojami</b>	-	<b>75 280</b>	-	<b>(1 660)</b>	<b>73 620</b>
DE000A1ML7J1	-	75 280	-	(1 660)	73 620
<b>Kolektyvinių investavimo subjektų investiciniai vienetai ir akcijos</b>		<b>527 291</b>	-	<b>(2 171)</b>	<b>525 120</b>
<b>Kotiruojami</b>	-	<b>27 291</b>	-	<b>(2 171)</b>	<b>25 120</b>
EE3500110244	-	27 291	-	(2 171)	25 120
<b>Nekotiruojami</b>	-	<b>500 000</b>	-	-	<b>500 000</b>
AKC_DIFFPROJ	-	500 000	-	-	500 000
<b>Iš viso</b>	-	<b>1 331 087</b>	<b>(30 695)</b>	<b>1 233</b>	<b>1 301 626</b>

Milvas Real Estate Fund yra valdomas aktyviai, kaip nurodo fondo taisyklių 2.4 punktą. Todėl ne visi vertybiniai popieriai yra laikomi iki išpirkimo.

Tie vertybiniai popieriai, kurie yra kotiruojamos rinkoje, vertinamos pagal tos dienos, kurią nustatoma fondo grynujų aktyvų vertė ir vienetų vertė, rinkos kainą, kaip numatyta fondo taisyklėse bei prospekte. Šie kainos pokyčiai kiekvieną mėnesį atsispindi tiek grynujų aktyvų vertėje, tiek vienetų vertėje. Tie vertybiniai popieriai, kurie yra nekotiruojamos rinkoje vertinami sukauptų palūkanų principu. Taip pat, atsižvelgiant į fondo pagrindinius dokumentus bei valdymo įmonės vidaus dokumentus, sprendžiama, ar biržose nekotiruojami vertybiniai popieriai neturi nuvertėjimo požymių, vertinant tiek užbiržinius sandorius, tiek tų įmonių finansinę padėtį.

Per 2025 metus Fondas gavo 11 296 Eur palūkanų pajamų.

### III. PASTABOS (tęsinys)

#### 3 Turto struktūra

Turto struktūra 2025 m. gruodžio 31 d.

Valstybė	Valiuta	Nominalioji, įsigijimo vertė	Metų palūkanų norma	Išpirkimo terminas	Tikroji vertė, EUR	GA dalis, %
<b>Pinigai</b>					<b>1 241 628</b>	<b>48.91%</b>
					1 241 628	48.91%
<b>Ne nuosavybės vertybiniai popieriai</b>					<b>702 886</b>	<b>27.69%</b>
LT0000135337	LT	EUR	8.50%	2026-09-24	49 755	1.96%
LT0000133720	LT	EUR	12.00%	2027-03-31	106 000	4.18%
LT0000133472	LT	EUR	8.00%	2027-11-29	131 931	5.20%
EE0000001493	EE	EUR	8.00%	2029-06-30	79 001	3.11%
LT0000407629	LT	EUR	8.13%	2026-05-18	129 725	5.11%
LT0000411167	LT	EUR	8.00%	2026-12-19	25 044	0.99%
EE0000002244	EE	EUR	8.80%	2028-09-24	49 562	1.95%
LT0000408833	LT	EUR	12.00%	2026-03-05	131 868	5.19%
<b>Nuosavybės vertybiniai popieriai</b>					<b>73 620</b>	<b>2.90%</b>
DE000A1ML7J1	DE	EUR	-	-	73 620	2.90%
<b>Kolektyvinių investavimo subjektų investiciniai vienetai ir akcijos</b>					<b>525 120</b>	<b>20.68%</b>
EE3500110244	EE	EUR	-	-	25 120	0.99%
AKC_DIFFPROJ	LT	EUR	-	-	500 000	19.69%
<b>Gautinos sumos</b>					<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Iš viso</b>					<b>2 543 253</b>	<b>100.17%</b>

Ne nuosavybės vertybiniai popieriai buvo įvertinti amortizuota savikaina, kuri gauta taikant apskaičiuotų palūkanų metodą, atėmus vertės sumažėjimą.

#### 4 Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos

	2025-12-31	2024-12-31
Valdymo įmonė	1 293	-
Depozitoriumas	3 127	-
<b>Iš viso</b>	<b>4 420</b>	<b>-</b>

#### 5 Grynujų aktyvų, investicinių vienetų skaičius ir vertė

	2025-01-01	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Grynujų aktyvų vertė, EUR	-	2 538 833	-	-
Investicinio vieneto vertė, EUR	-	1.0030	-	-
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	-	2 531 219.5508	-	-

#### Per ataskaitinį laikotarpį išplatintų ir išpirktų investicinių vienetų skaičius bei vertė

	Investicinių vienetų (akcijų) skaičius		Vertė, EUR	
	2025	2024	2025	2024
Išplatinta (konvertuojant pinigines lėšas į investicinius vienetus)	2 531 219.5508	-	2 535 000	-
Išpirkta (konvertuojant investicinius vienetus į pinigines lėšas)	-	-	-	-
Skirtumas tarp išplatintų ir išpirktų investicinių vienetų (akcijų) skaičiaus ir vertės	2 531 219.5508	-	2 535 000	-

#### 6 Kolektyvinio investavimo subjekto išlaidų rodikliai

Išlaidų rodikliai 2025 m. gruodžio 31 d.

Atskaitymai	Atskaitymo dydis		Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, EUR	% nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės grynujų aktyvų vertės
	Maksimalus	Ataskaitiniu laikotarpiu taikytas		
Už valdymą			2 366	0.13%
Nekintantis dydis	0.96%	0.13%	2 366	0.13%
Sėkmės mokestis			-	0.00%
Depozitoriumui	0.20%	0.16%	3 000	0.16%
Už sandorių sudarymą			-	0.00%
Už auditą			-	0.00%
Už apskaitos paslaugas			-	0.00%
Už teisinės paslaugas			-	0.00%
Už gautų paskolų palūkanas			-	0.00%
Kitos veiklos išlaidos			3 329	0.18%
<b>Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma*</b>			<b>8 696</b>	<b>0.48%</b>
<b>BIK % nuo GAV*</b>				<b>0.00%</b>
<b>Visų išlaidų suma</b>	<b>5.00%</b>	<b>0.48%</b>	<b>8 696</b>	<b>0.48%</b>

Vidutinė grynujų aktyvų vertė ataskaitinį laikotarpį sudarė 1 829 244 EUR.

### III. PASTABOS (tęsinys)

#### 7 Informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto investicinių priemonių portfelio pasiskirstymą

	2025-12-31		2024-12-31	
	Rinkos vertė,		Rinkos vertė,	
	EUR	GA dalis, %	EUR	GA dalis, %
<b>PAGAL TURTO KLASĘ</b>	<b>2 543 253</b>	<b>97.27%</b>	-	<b>0.00%</b>
Pinigai	1 241 628	48.91%	-	0.00%
Indėliai	-	-	-	-
Pinigų rinkos priemonės	-	-	-	-
Ne nuosavybės vertybiniai popieriai	702 886	27.69%	-	0.00%
Nuosavybės vertybiniai popieriai	73 620	-	-	-
Kitos priemonės	525 120	20.68%	-	0.00%
<b>NEKILNOJAMASIS TURTAS PAGAL RŪŠĮ</b>	-	-	-	-
Aukštos kokybės turtas	-	-	-	-
Vystymo projektai	-	-	-	-
Probleminis turtas	-	-	-	-
<b>NEKILNOJAMASIS TURTAS PAGAL SEKTORIUS</b>	-	-	-	-
Biurų centrai	-	-	-	-
Prekybos centrai	-	-	-	-
Logistikos centrai	-	-	-	-
<b>NEKILNOJAMASIS TURTAS PAGAL GEOGRAFIJĄ</b>	-	-	-	-
Lietuva	-	-	-	-
Latvija	-	-	-	-
Estija	-	-	-	-
<b>PAGAL VALIUTAS</b>	<b>2 543 253</b>	<b>100.17%</b>	-	<b>0.00%</b>
EUR	2 543 253	100.17%	-	0.00%

#### 8 Kolektyvinio investavimo subjekto investicijų grąža ir rizikos rodikliai

	Ataskaitinis laikotarpis			
	Ataskaitiniai metai	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto vertės pokytis, EUR	0.0030	-	-	-
Metinė bendroji investicijų grąža	2.00%	-	-	-
Metinė grynoji investicijų grąža	1.23%	-	-	-
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis, EUR	0.0022	-	-	-

Fondo bendroji investicijų grąža nuo veiklos pradžios 2.00 %, grynoji investicijų grąža nuo veiklos pradžios yra 1.23 %.

	Per paskutinius			
	3 metus	5 metus	10 metų	Nuo veiklos pradžios*
Vidutinis investicinio vieneto vertės pokytis, %	-	-	-	0.30%
Vidutinė bendroji investicijų grąža	-	-	-	2.00%
Vidutinė grynoji investicijų grąža	-	-	-	1.23%
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis, EUR	-	-	-	0.0030

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2025-10-31	0.9992	-	0.0000
Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2025-11-28	1.0037	-	0.0000

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 vertės pokyčių vidurkis per atitinkamą laikotarpį.

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

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

#### 9 Kolektyvinio investavimo subjekto grynujų aktyvų, investicinių vienetų (akcijų) vertės ir lyginamojo indekso reikšmės

Fondas netaiko lyginamojo indekso.

#### 10 Atlyginimo tarpininkams sąnaudos

Atlyginimų tarpininkams nebuvo.

### III. PASTABOS (tęsinys)

#### 11 Susijusių šalių sandoriai

Fondo valdymo mokesčio sąnaudos bei likutis 2025 m. gruodžio 31 d. pateikti 4, 6 pastabose.

Sandorių su kitais Valdymo įmonės valdomais fondais per 2025 m. nebuvo.

#### Investicinių vienetų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis (EUR)

Čia rodomi tiek tiesioginiai, tiek ir užfondiniai sandoriai

Užfondiniai sandoriai yra sandoriai, kurios vykdo investuotojai tarpusavyje.

Išplatinta investicinių vienetų

Išpirkta investicinių vienetų

Liktutis laikotarpio pabaigai

Dalis nuo visų fondo investicinių vienetų

	2025	2024
Išplatinta investicinių vienetų	100 000.0000	-
Išpirkta investicinių vienetų	-	-
Liktutis laikotarpio pabaigai	100 000.0000	-
Dalis nuo visų fondo investicinių vienetų	3.95%	-

#### 12 Poataskaitiniai įvykiai

Reikšmingų pobalansinių įvykių po 2025 m. gruodžio 31 d. iki šių ataskaitų parengimo Milvas Real Estate Fund nebuvo.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorius

Fondo valdytojas

Apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Igorius Pancerevas

Tomas Padroštis

Eladijus Kirijanovas