

Nter

Investuokime į
Lietuvos gerovę kartu!

Apie Nter Asset Management

2000 m.

Viena iš pirmųjų turto valdymo bendrovių, įsteigtų Lietuvoje

€500 mln.+

Investicijų nuo bendrovės įkūrimo

€150 mln.

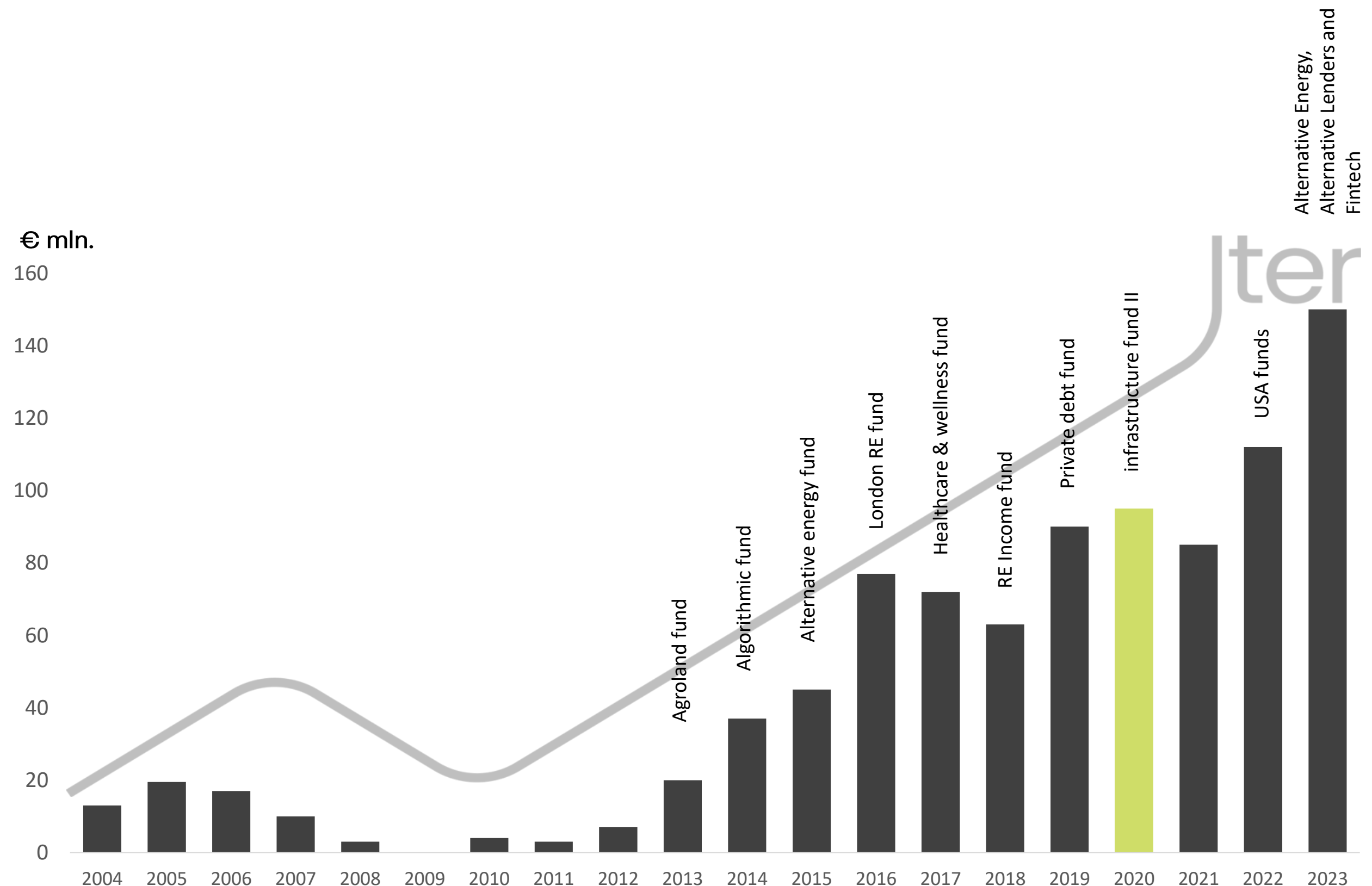
Valdomo turto privataus kapitalo, privačios skolos ir nekilnojamojo turto srityse

>20

Investicinių fondų nuo bendrovės įkūrimo

AIFM

Viena iš 9 turto valdytojų šalyje, gavusių AIFM licenciją



Infrastruktūra

Infrastruktūra kaip turto klasė – fizinis turtas, būtinas ekonomikos ir visuomenės funkcionavimui nuo kelių ir elektros, iki švietimo, medicinos ir interneto.

Transportas

- Keliai;
- Tiltai;
- Oro ir vandens uostai;
- Krovinių terminalai;
- Geležinkeliai;
- Parkingai.

Skaitmeninė infrastruktūra

- Ryšio bokštai;
- Optiniai kabeliai;
- Duomenų centrai.

Energetika

- Atsinaujinanti energetika;
- Šiluminės, biudujų ir kitos jėgainės;
- Energijos kaupikliai;
- Energijos perdavimo tinklai.

Komunalinės paslaugos

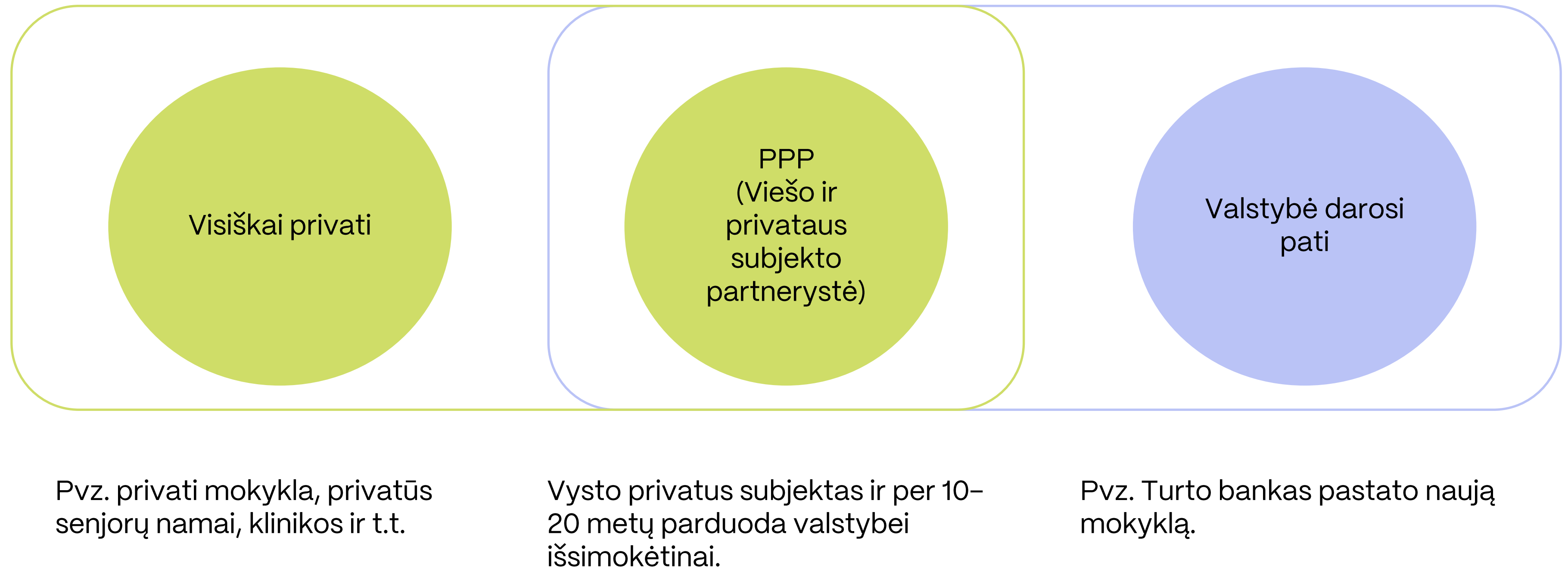
- Vandentiekio tinklai;
- Nuotekų valymo tinklai ir įrenginiai;
- Atliekų tvarkymas.

Socialinė infrastruktūra

- Švietimas;
- Medicina ir sveikatingumas;
- Saugumas ir gynyba;
- Kultūra;
- Turizmas.



Infrastruktūros finansavimo būdai



Diversifikuota investavimo strategija

Investavimo filosofija trumpai:

- Kryptys su stipriais fundamentiniais duomenimis (valstybės strategijos atitikimas, didelis kapitalo poreikis ateinantiems 10 metų, didelis socialinis / ekonominis poreikis);
- Moderni / nauja infrastruktūra (pagrindinis dėmesys naujos vystymui / modernizavimui);
- Diversifikuoto srautą generuojančio infrastruktūros portfelio sukūrimas ir pardavimas instituciniams investuotojams;
- Vystymo ir konsolidavimo premijų realizavimas.

Švietimas

5 mlrd. Eur investicijų poreikis iki 2030 m.

Sparčiai augantis privataus švietimo sektorius



Srautą generuojantis objektas – 15,7 mln. Eur mokyklos ir darželio projektas, įgyvendintas PPP būdu.

Medicina ir sveikata

Sparčiai senėjanti visuomenė

Augantis privačių medicinos paslaugų krepšelis

Neišvystyta ilgalaikės priežiūros rinka



Srautą generuojantis objektas – 7 mln. Eur reabilitacijos klinika UPA su plėtros galimybe.

Gynyba/Saugumas

>10 mlrd. Eur investicijų poreikis per ateinančius 5 metus Lietuvoje

Jau pastatyti 3 kariniai miesteliai privačiomis lėšomis



Vyksta Šiaulių komisariato statybos, o tardymo izoliatoriaus konkurse užimta 1 vieta.

Kiti PPP projektai

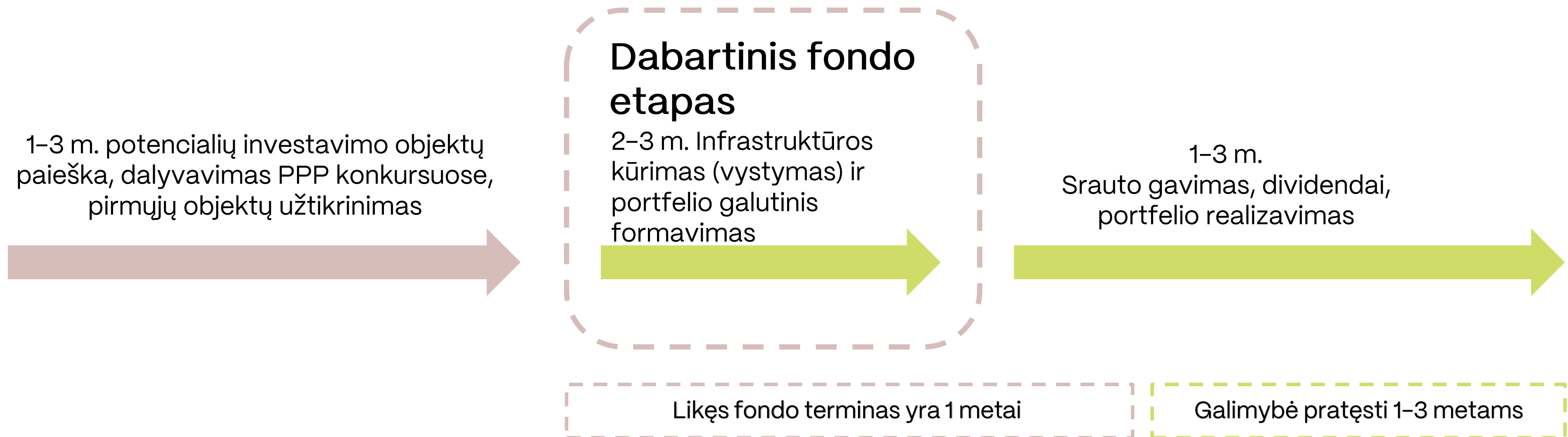
>30 mlrd. Eur investicijų poreikis pagal Lietuvos atliktą tyrimą

Augantis privačių investuotojų įtraukimas ir PPP schemas projektų



Šiuo metu dalyvaujame dviejuose PPP konkursuose – jų nugalėtojai bus paskelbti iki 2026 m. IV ketvirčio

Fondo veiklos laikotarpis



Šiandien – patrauklus investavimo į fondą etapas:

1. Tris metus dirbome prie investavimo objektų paieškos, atrankos bei dalyvavimo PPP konkursuose;
2. Fondas jau valdo 2 srautą generuojančius objektus, vyksta Šiaulių komisariato statybos, dar 1 objektas – teismų procese;
3. Likęs trumpesnis fondo veiklos laikotarpis – 1 metai su galimybe pratęsti 3 metams (pratęsimas skirtas portfelio realizavimui);
4. Investuotojų lėšos įdarbinamos iš karto, o ne pašaukiant dalimis per 2–3 metus be jokio grafiko, kaip kitų uždaro tipo fondų atveju.

Portfelio investicijos (1)

Sendvario daugiafunkcinis centras (PPP sutartis)

Apie projektą:

- Plotas: 8 200 m²;
- Investicija: 15,7 mln. Eur;
- Mokėjimai pagal PPP sutartį: 30,5 mln. Eur;
- Lokacija: Klaipėdos rajonas, Sendvario seniūnija, Triušelių km.



Investicijos privalumai

IRR >12–15%* 15 metų

Prognozuojama s projekto IRR	Sutarties trukmė
---------------------------------	---------------------

**siekiama fondo grąža yra paremta vidiniais įmonės skaičiavimais, tačiau ji negarantuoja faktinės investicijų grąžos*

- Objektas pastatytas, įmokos gaunamos laiku ir nevėluojant.
- Projekto laikotarpis 15 metų (3 metai vystymas ir 12 metų eksploatavimas).
- Eksploatavimas vyksta sklandžiai, PPP sutartinių baudų negauta.
- Projektą partnerystės būdu išsiperka Klaipėdos rajono savivaldybė.
- Didelės reikšmės projektas vietos bendruomenei ir regionui.



Portfelio investicijos (2)

Sveikatingumas, rehabilitacija. UPA Medical SPA

Apie projektą:

- Bendras pastato plotas: 6 764 m²;
- Plėtos galimybė: ~2 000 m²;
- Lokacija: Druskininkai;
- Vidutinis metinis užimtumas >70%;
- 12 mėnesių nuomos užtikrinimas banko garantija.

Investicijos privalumai

>8%	>12–15%*	15 metų
nuomos pajamingumas	tikėtinas IRR	nuomos sutartis

**siekiama fondo grąža yra paremta vidiniais įmonės skaičiavimais, tačiau ji negarantuoja faktinės investicijų grąžos*

+ Galimybė dalyvauti operavimo veikloje (galimybė gauti papildomą grąžą)



Portfelio investicijos (3)

Šiaulių apskrities vyriausiasis policijos komisariatas.
(PPP sutartis).

Apie objektą:

- Plotas: 5 000 m²;
- Investicija: ~11 mln. Eur;
- Mokėjimai pagal PPP sutartį: 22,3 mln. Eur;
- Lokacija: Šiaulių miestas.



Investicijos privalumai

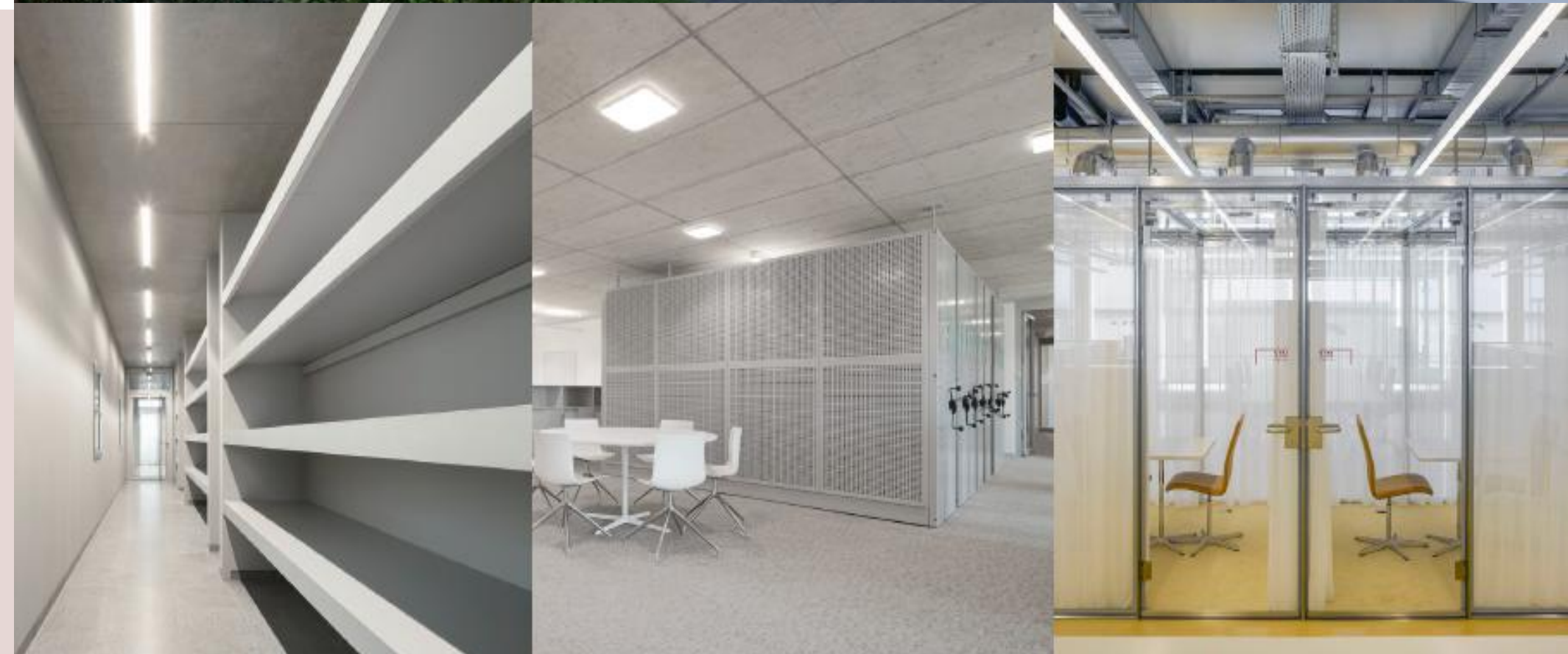
>12–15%* 15 metų

Prognozuojamas
projekto IRR

Sutarties
trukmė

**siekiama fondo grąža yra paremta vidiniais įmonės
skaičiavimais, tačiau ji negarantuoja faktinės
investicijų grąžos*

- Pirmi išmokėjimai numatyti 2027 m. pradžioje.
- Projekto laikotarpis 15 metų (3 metai vystymas ir 12 metų eksploatavimas).
- Planuojama eksploatavimo pradžia 2027 m. I ketvirtis.
- Projektą partnerystės būdu išsiperka Policijos departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos.



Portfelio investicijos (4)

Šiaulių tardymo izoliatorius.

1 vieta PPP konkurse; laimėtos 3 bylos iš 4.

Pasirašymas sustabdytas iki teismų pabaigos.

Apie objektą:

- Plotas: 14 600 m²;
- Investicija: ~50 mln. Eur;
- Mokėjimai pagal VPSP sutartį: >85 mln. Eur;
- Danų architektų idėja. Pirmas nuo nepriklausomybės atkūrimo Lietuvoje statomas kalėjimas.
- Lokacija: Šiaulių raj. Malavėniukų km.

Investicijos privalumai

>13–15%* 15 metų

Prognozuojamas
projekto IRR

Sutarties
trukmė

**siekiama fondo grąža yra paremta vidiniais įmonės skaičiavimais, tačiau ji negarantuoja faktinės investicijų grąžos. Šio projekto duomenys yra orientaciniai ir priklauso nuo galutinių teismų sprendimų.*

- Pirmi išmokėjimai numatyti 2029 m. pabaigoje.
- Projekto laikotarpis 15 metų (3 metai vystymas ir 12 metų eksploatavimas).
- Planuojama eksploatavimo pradžia 2029 m. pabaiga.
- Projektą partnerystės būdų išsiperka Kalėjimų departamentas prie Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos.
- Teismų pabaiga numatoma 2026 m. IV



Portfelio investicijos (5)

Nauji infrastruktūros projektai. Sporto centrai, mokyklos, baseinai, kariniai miesteliai ir kita.

- Galimybė įgyvendinti naujus projektus, tiek PPP, tiek privačius;
- Mažėjant EURIBOR, didėjant kokybiškų paslaugų, tokių kaip švietimas, sveikatingumas, slaugos ir globos paslaugoms, poreikiui, yra galimybė įsigyti privačios infrastruktūros objektus, kurie papildytų bendrą fondo portfelį;
- Su gynyba susiję projektai šiai dienai yra prioritetiniai, todėl yra tikėtina, kad tokių projektų konkursai ir įgyvendinimo terminai gali būti trumpesni ir atitikti fondo veiklos terminą.

Tikslinė investicija		
Grąža	Investicijos trukmė	Investicijos geografija
12–16%	~3 metai	Lietuva
Investicijos tipas		
a) Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektai (PPP)		
b) Investicijos į privačią socialinę infrastruktūrą		



Nauji oficialiai paskelbti PPP projektai Lietuvoje

PPP (Viešo ir privataus verslo partnerystė) projektuose valstybė/savivaldybė įsipareigoja išsipirkti sukurtą infrastruktūrą. Tai užtikrina aiškia grąžą valdant tokią infrastruktūrą iki išpirkimo, tačiau privatus subjektas gali ją (kaip srautą) parduoti kitiems finansiniams investuotojams.

Sporto komplekso
infrastruktūros sukūrimas
Rudaminioje



Privačios investicijos ~10 mln. Eur

Nacionalinių muziejų saugyklų
infrastruktūros sukūrimas
Vilniuje



Privačios investicijos ~60 mln. Eur

Baseino komplekso
infrastruktūros sukūrimas
Vilkaviškyje



Privačios investicijos ~15 mln. Eur

Karinis miestelis Povilo
Plechavičiaus poligone,
Kairiuose



Privačios investicijos ~200 mln. Eur

Šaltinis: PPP Lietuva, 2024

Vizualizacijos gali neatspindėti galutinio būsimo projekto vaizdo, tačiau jos suteikia vizualinę nuorodą į galimą infrastruktūros išvaizdą, remiantis panašių projektų pavyzdžiais.

Nter Infrastructure Fund II

Fondas:
Informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas.

Fondo valdytojas:
„Nter Asset Management“

Investavimo strategija:
Moderni privati ir privačios bei viešos partnerystės (PPP) pagrindu vystoma ar valdoma švietimo (mokyklos, darželiai), sveikatinimo ir medicinos (slauga, reabilitacija ir kt.), gynybos (kariniai miesteliai) bei kita kritiškai svarbi infrastruktūra (policijos komisariatai, teismų pastatai ir kt.).

- Finansiniai parametrai:
- Fondo tikslinė vidutinė metinė grąža **12–16 % IRR***;
 - Fondo veiklos trukmė **iki 2027–10–19** su galimybe pratęsti dar 3 metams;
 - Tikslinis fondo dydis **50 mln. Eur**;
 - Minimali investavimo suma **30 tūkst. Eur**.

**siekiama fondo grąža yra paremta vidiniais įmonės skaičiavimais, tačiau ji negarantuoja faktinės investicijų grąžos*

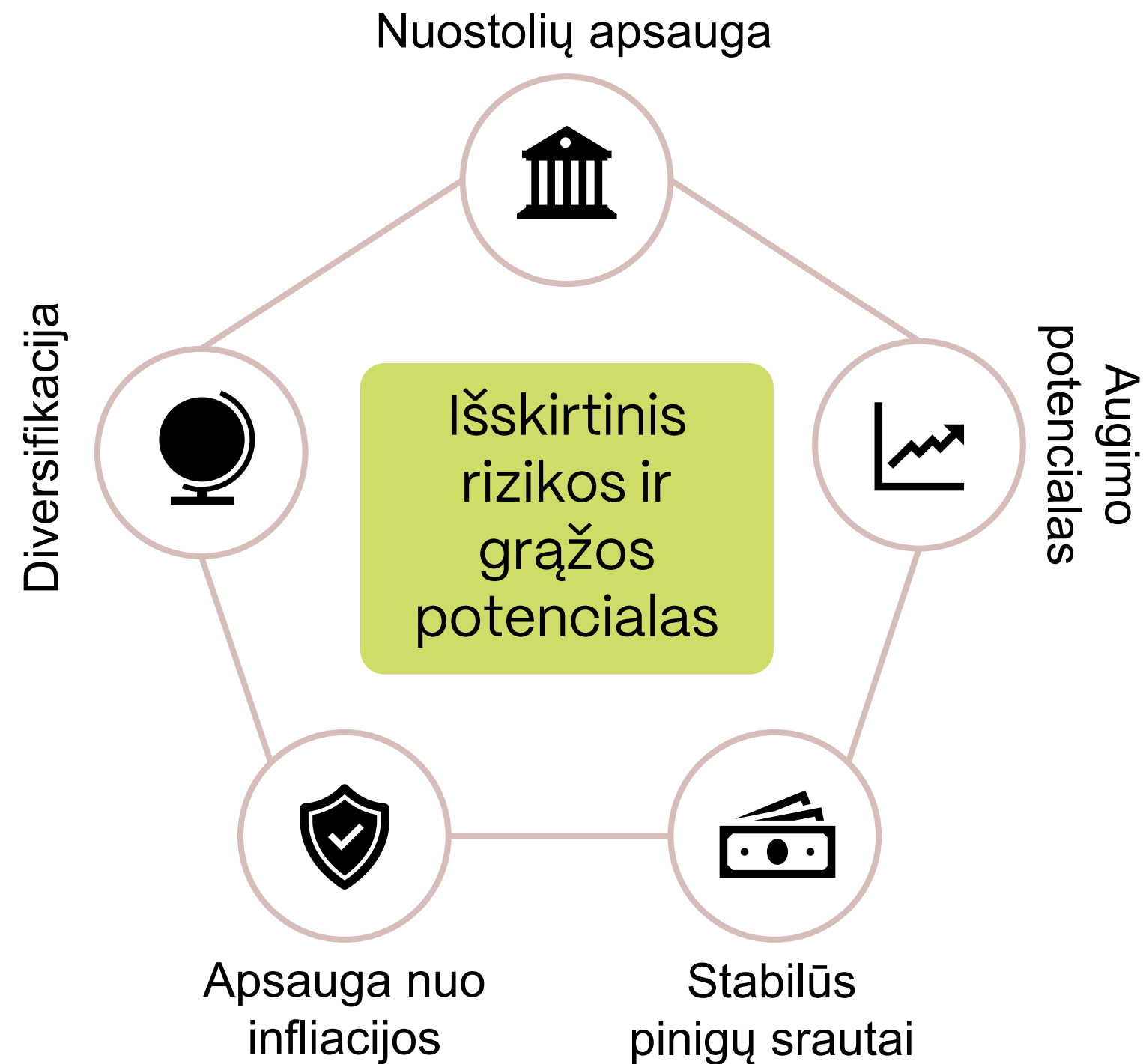


Platinama suma	8 mln. Eur
Fondo tipas	Uždaro tipo
Registracijos šalis	Lietuva
Priežiūra	Lietuvos bankas
Depozitoriumas	SEB Bankas, AB
Auditas	BDO apskaita ir auditas
Valdymo įmonė	Nter Asset Management, UAB
Mokesčiai (priklauso nuo investicinių vienetų klasės)**	Valdymas 1,75 – 2 % Platinimas iki 3 % Sėkmė 20 % Hurdle rate 8%

******tiksli informacija apie taikomus mokesčius atskleidžiama fondo dokumentuose

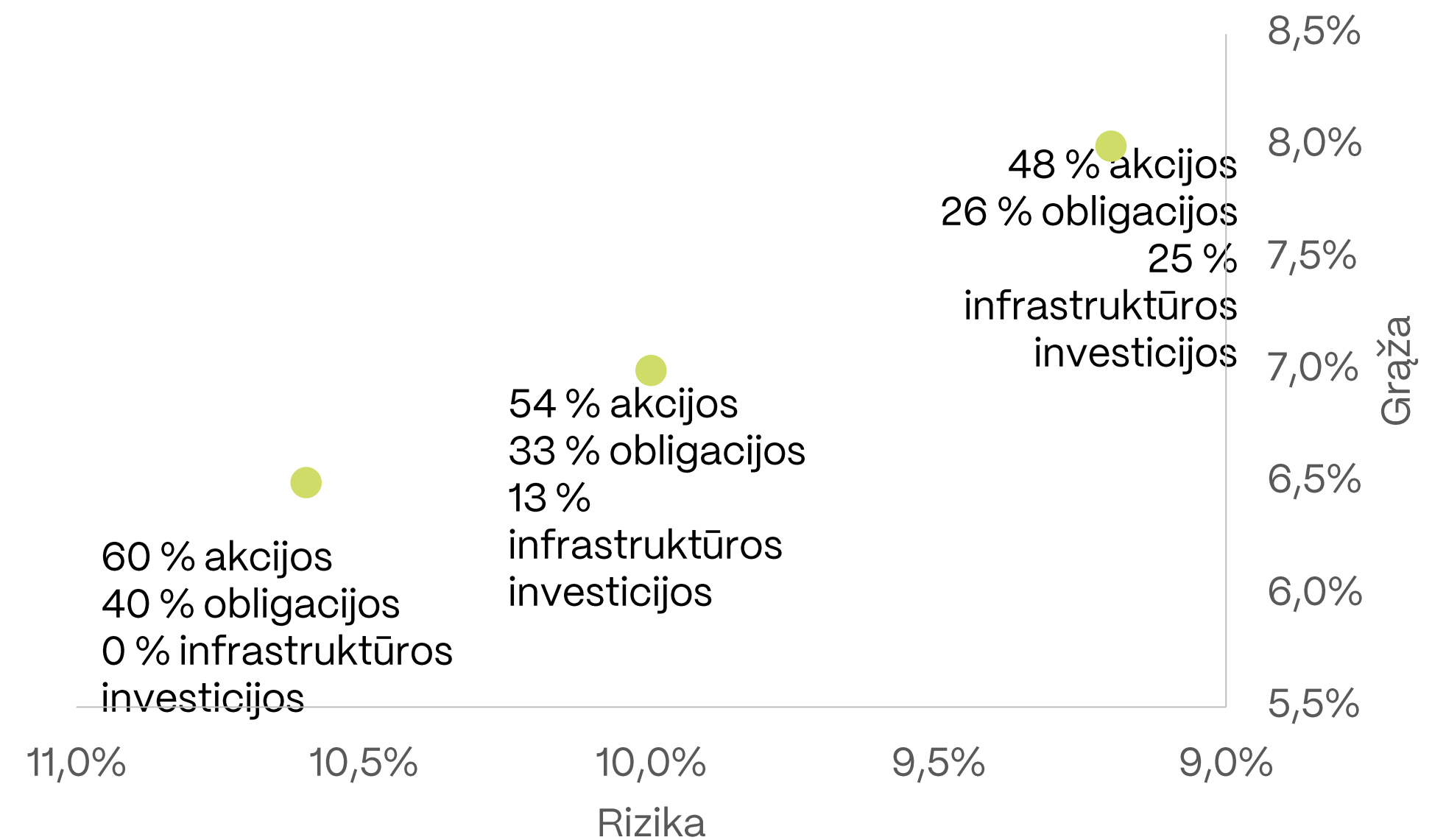
Kodėl investuotojai investuoja į infrastruktūrą?

Pagrindiniai investavimo į infrastruktūrą privalumai



Privati infrastruktūra istoriškai padidino bendrą portfelio grąžą ir kartu sumažino riziką

Rizikos ir grąžos spektras skirtinguose portfeliuose (nuo 2013 m. iki 2023 m. 06 mėn.)



Šaltinis: Bloomberg Global Aggregate Index; Burgiss Global Infrastructure Index; MSCI World Index, 2023

Nter patirtis infrastruktūros srityje

>10 metų

Kuriame ir valdome į infrastruktūrą investuojančius investicinius fondus



>5 metų

Patirtis dirbant su PPP projektais



>120 mln. Eur

Investuota į įvairios stadijos infrastruktūros projektus



Net 4

Skirtingų investavimo strategijų infrastruktūrai fondai, iš kurių 2 jau sėkmingai užbaigti



2014

Pirmieji įkūrėme alternatyvios energetikos fondą Lietuvoje

2019

Įkūrėme infrastruktūros fondą, kuris valdo kelio ruožą PPP būdu

2022

Atliktos pirmosios „Nter Social Infrastructure Fund“ investicijos

2023

Įsteigtas antrasis Nter alternatyvios energetikos fondas bei pradėti 2 nauji energetikos projektai

Patyrusi fondo valdymo komanda

500 mln. Eur + investicijų

15–25 metai patirtis

50+ investicinių sandorių

20+ NT/infrastruktūros vystymo projektų



Mantas Skipitis

„Nter Asset Management“ partneris, generalinis direktorius, nekilnojamojo turto (NT), plėtros, finansinių paslaugų ir investicijų valdymo ekspertas, turintis daugiau nei 25 metų patirtį, valdymo įmonėje dirbantis jau 6 metus.

Bendra iki šiol Manto įgyvendintų gyvenamųjų ir komercinių projektų investicijų vertė viršija 220 mln. Eur.

Su plyno lauko (angl. *green field*) ir nekilnojamojo turto vystymo projektais dirba nuo 2002 m.



Benas Poderis

Įmonės partneris, yra profesionalus investicijų valdytojas, turintis daugiau nei 15 metų patirtį įvairių turto klasių ir finansinių paslaugų srityje.

Valdymo įmonėje dirba nuo 2013 m. ir per šį laikotarpį dalyvavo kuriant, struktūrizuojant arba valdant daugiau negu 10 investicinių fondų (energetika, privati skola, NT ir kt.), daugiau nei 100 investicinių sandorių.

Su infrastruktūros investicijomis dirba nuo 2014 m.



Tomas Trumpa

15 metų patirties finansų, projektų ir rizikų valdyme įvairiuose verslo sektoriuose, iš kurių 5 metai fondų valdymo įmonėse.

Prie Nter prisijungė 2022 m. prisidėdamas prie trijų Nter valdomų fondų – Nter Infrastructure Fund, Nter RE Income Fund ir Healthcare and Wellness Fund.

Pagrindinės užduotys fonde – investicinių projektų valdymas, dalyvavimas PPP konkursuose ir PPP projektų įgyvendinimas, investicinių projektų finansavimas.



Rosita Kucevičienė

15 metų patirtis komercinio NT vystymo srityje.

Per 15 m. karjerą Rosita yra prisidėjusi prie daugiau kaip 50 naujai vystomų objektų įgyvendinimo, daugiau kaip 100 rekonstrukcijos projektų bei 40 sudarytų nuomos sutarčių, kurių bendra investicijų vertė viršija 100 mln. Eur.

Pagrindinės užduotys fonde – rangovų atranka, priežiūra, pagalba infrastruktūros projektavimo ir vystymo etape.

Komanda ir ekspertiskumas

01.

>30 profesionalų

02.

>3 mlrd. Eur
investicijų patirtis

03.

Didžioji dalis
fondų valdytojų
su 15 m. +
patirtimi

04.

Nuolat stiprinama



nter

Ačiū!

Turite klausimų? Susisiekime!

Klausimai apie fondą

Benas Poderis +370 615 56013; bp@nteram.lt

Klausimai apie valdymo įmonę

+370 5 203 2699; info@nteram.lt