

„Eika Residential Fund“ – pirmojo „Eika Asset Management“ fondo sėkmės istorija

Ilgametė „Eika Asset Management“ patirtis tampa garantu investuotojams renkantis geriausius ir subalansuotos rizikos projektus. Pirmasis NT fondas „Eika Residential Fund“ sulaukė didelio investuotojų susidomėjimo, tai paskatino išnaudoti sukauptą patirtį kuriant naujus fondus.

Nuo pat pradžių, kai įsteigėme į nekilnojamąjį turimą investuoti norintiems žmonėms skirtą fondą „Eika Residential Fund“ (ERF), žinojome, kad jame nenutolsime nuo savo veiklos principų – žengsime į žinomas veiklas ir teritorijas, bet darydami tai pamatuotai. Anksčiau pasidėtas pamatas mums leido rinktis tuos projektus, kur tikėtina grąža atpirktų prisiimtą riziką. „ERF – pirmasis investicijų valdymo bendrovės „Eika Asset Management“ (EAM) įsteigtas fondas. „Eikos“ grupėje fondinė struktūra išsivystė organiškai augant organizacijai. Ilgametė patirtis ir surinkta profesionalų komanda buvo nevisiškai išnaudojamos turint esamą akcininkų struktūrą, o tolesnis augimas buvo galimas tik prisitraukus išorinių investuotojų. Neatsitiktinai EAM fondai prasidėjo nuo gyvenamosios paskirties fondų, nes tuo metu tai buvo stipriausia „Eikos“ grupės kompetencija ir tai suteikė pirmiesiems investuotojams papildomo saugumo.

PIRMIEJI PROJEKTAI PASITEISINO

Nuo pat pradžių siekėme gerai diversifikuoto ERF portfelio, ieškojome bent 2–3 projektų, kurie būtų vystomi skirtingu metu ir leistų efektyviausiai išnaudoti pritrauktą kapitalą. Visi trys ERF projektai buvo vidutiniame/pagerintame segmente, o tai fondo veiklos metu buvo karščiausia būsto klasė. ERF neturėjome prestižinės klasės būstų, nes visų pirma rinkoje tuo metu nebuvo patrauklių sklypų ar projektų, o tie, kurie buvo, dėl ypač sudėtingo projektavimo proceso buvo pernelyg neapibrėžti laike.

Didelių iššūkių nebuvo, nes „Eikos“ grupė visuomet sulaukdavo daug pasiūlymų investuoti, o EAM įsteigus pirmąjį fondą visi nauji pasiūlymai pirmiausiai buvo svarstomi ERF investiciniame komitete. Turėjome prabangą rinktis tik geriausius ir rizikos prasme subalansuotus projektus, kur tikėtina grąža atpirko prisiimamą riziką.

Investuotojai rinkosi mus dėl patikimo „Eikos“ grupės vardo, ilgametės patirties ir



„Nuo pat pradžių siekėme gerai diversifikuoto ERF portfelio“, – teigia Viktorija Orkinė, „Eika Asset Management“ vadovė.

profesionalios investicijų valdymo komandos. Rinkoje tuo metu buvo ir kitų, vieno projekto fondų, bet investuotojams labiau patiko ERF, kelis projektus sujungiantis fondas, kuriame investicinė rizika buvo išskaidyta per skirtingus projektus, produktus ir laiko horizontus.

Sėkmę lėmė tai, jog teisingai buvo pasirinktos projektų lokacijos.

Sėkmę lėmė tai, jog teisingai buvo pasirinktos projektų lokacijos. Pirmoji investicija Antakalnyje parodė, kad šis rajonas turi

didžiulį susidomėjimą tarp potencialių pirkėjų, tačiau jų galimybės įsigyti naujos statybos būstą ne visais atvejais sutapo su norais.

ŽYGIS Į PRAMONINES TERITORIJAS

Tuo metu identifikavome didelę paklausą būstui kuo arčiau miesto centro, kur gyventi norėjo didžioji dalis mūsų pirkėjų, tačiau dažnu atveju būstas ten jiems buvo neįperkamas. Tai paskatino ieškoti dar neatrastų teritorijų, kurios būtų arti miesto centro, tačiau dar nebūtų visiškai išplėtos ir galėtume pasiūlyti pirkėjams prieinamą kainą jiems patinkančioje vietoje. Taip gamybinėje teritorijoje visiškai šalia Naujamiesčio gimė projektas „Mėlyni vilkai“, o senamiesčio kaimynystėje įsikūrė projektas „Šv. Stepono baltas lapas“.

Paminėtina, kad abi šios teritorijos istoriškai buvo gamybinės/pramoninės ir nauji daugiabučių projektai buvo pastatyti iki tol stovėjusių gamybinių pastatų vietose. Šiuos projektus laikome dviguba sėkme – ne tik pastatėme pirkėjams prieinamų ir įperkamų būstų centrinėje miesto dalyje, bet ir prisidėjome prie šio kvartalo virsmo iš buvusių pramoninių teritorijų į patrauklias erdves gyventi. Tai patvirtina ir kiti plėtojai, kurie pasekė paskui mus ir įsigijo teritorijas plėtrai šalia mūsų jau pastatytų projektų. Jie tarsi perima šią miestų kvartalų prikėlimo naujam gyvenimui estafetę iš mūsų.

Ateityje planuojame patirtį, sukauptą ERF, perkelti į kitus mūsų valdomus fondus. Šiuo metu valdomas „Eika Development Fund“ yra analogiškos strategijos, o šio fondo projektai taip pat prisideda prie mūsų miesto Vilniaus gražinimo. Vienas iš EDF projektų – „Metų laikai“, plėtojamas buvusioje pramoninėje teritorijoje Visorių g., o projektas „Nauji peizažai“ skatina vilniečius atkreipti dėmesį į nuostabią vietą pietinėje Vilniaus dalyje, kuri kenčia dėl prasto Naujininkų mikrorajono įvaizdžio. Šį iššūkį priėmėme ir norime atskleisti šios teritorijos potencialą. ■