



Artea Europos ir Baltijos obligacijų subfondas

2026 rugsėjis

Svarbu žinoti

Artea Europos ir Baltijos obligacijų subfondas (toliau – subfondas) yra UAB „Artea Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė) valdomo atvirojo suderintojo investicinio fondo „Artea sudėtinis fondas“ subfondas.

Subfondas veikia kaip finansuojantysis subjektas ir ne mažiau kaip 85 proc. savo grynųjų aktyvų investuoja į Liuksemburgo Didžiojoje Hercogystėje įsteigto sudėtinio investicinio fondo „Artea Fund“ subfondo Artea Emerging Europe Bond Fund („Finansuojamasis subfondas“) instituciniams investuotojams skirtos klasės I investicinius vienetus. Finansuojamasis subfondas savo ruožtu iki 100 proc. savo turto investuoja į besivystančios Europos vyriausybių ir įmonių skolos vertybinius popierius.

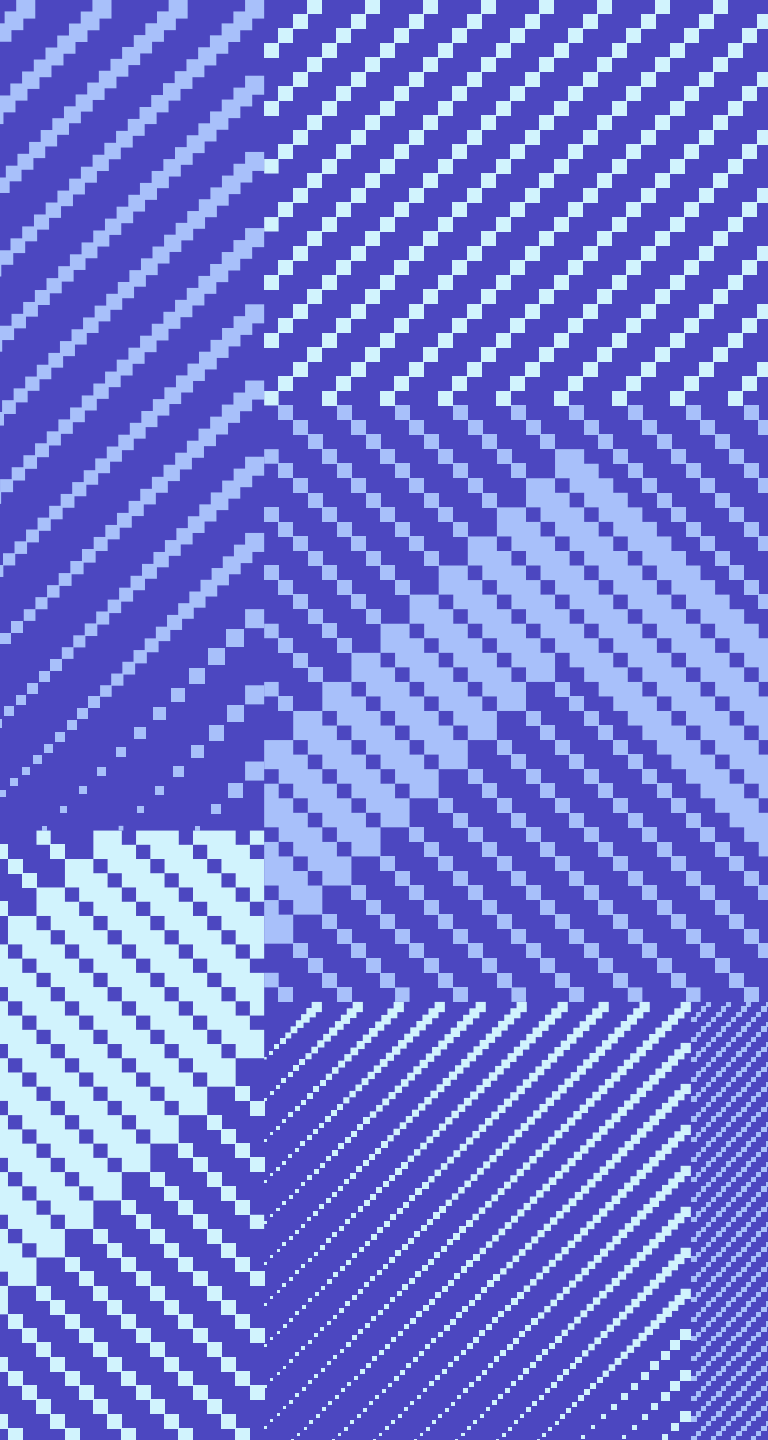
Investavimas į subfondo investicinius vienetus yra susijęs su investavimo rizika. Subfondo praeities rezultatai parodo tik fondo veiklos rezultatus už buvusį laikotarpį. Praeities rezultatai negarantuoja ateities rezultatų. Jei anksčiau investicijų grąža buvo teigiama, ji nebūtinai tokia bus ateityje, investicijų vertė gali ir kilti, ir kristi. Valdymo įmonė negarantuoja investicijų pelningumo. Investicinių fondų vienetų naujausios vertės skelbiamos <https://www.artea.lt/lt/privatiems/taupymas-investavimas/investavimas/investiciniai-fondai/artea-europos-ir-baltijos-obligaciju-subfondas>.

Prieš priimdami sprendimą investuoti, turite patys ar padedami investicijų konsultantų įvertinti pasirinkto subfondo investavimo strategiją, taikomus mokesčius, visas su investavimu susijusias rizikas bei atidžiai perskaityti subfondo Taisykles, Prospektą ir Pagrindinės informacijos investuotojams dokumentą, kuriuos galima rasti Valdymo įmonės tinklalapyje <https://www.artea.lt/lt/privatiems/taupymas-investavimas/investavimas/investiciniai-fondai/artea-europos-ir-baltijos-obligaciju-subfondas> arba galima gauti nemokamai Valdymo įmonės klientų aptarnavimo centruose.

Subfondas turi lyginamąjį indeksą, kuris parinktas taip, kad kuo tiksliau atspindėtų fondo taisyklėse bei prospekte nustatytą investavimo strategiją (jų rūšis, proporcijas) bei strateginį subfondo investicijų paskirstymą. Lyginamasis indeksas yra rodiklis, su kurio kintančia reikšme lyginama fondo investicijų grąža.

Visa išdėstyta informacija yra reklaminio pobūdžio ir negali būti interpretuojama kaip rekomendacija, pasiūlymas ar kvietimas investuoti UAB „Artea Asset Management“ valdomuose fonduose. Pateikiama informacija negali būti jokio vėliau sudaryto sandorio pagrindas. Nors šios reklaminio pobūdžio informacijos turinys yra pagrįstas šaltiniais, kurie yra laikomi patikimais, UAB „Artea Asset Management“ nėra atsakinga už šios informacijos netikslumus, pasikeitimus, taip pat ir nuostolius, kurių gali atsirasti, kai investicijos grindžiamos šia informacija.





Investavimo strategija

Kaip generuojama grąža?



Informacija apie subfondą

- **Įsteigimas:** 2010-10-29
- **AUM:** EUR 8 M / EUR 54 M (finansuojamasis fondas) / Strategijos AUM: EUR 265 M
- **Subfondo ISIN:** LTIF00000468
- **Valdymo mokestis:** 0.45%
- **Didžiausias subfondo lygio BIK*:** iki 2%
- **Sąlyginis BIK**:** 2.13%
- **Investicijų valdytojas:** Artea Asset Management
- **Valdymo įmonė:** Artea Asset Management
- **Depozitoriumas:** AB SEB Bankas

Morningstar



Lipper Leaders***

Aukščiausias bendras reitingas 3 iš 4 kategorijų tarp besivystančios Europos obligacijų fondų, registruotų parduoti Vokietijoje



*Bendrasis išlaidų koeficientas (BIK) – procentinis dydis, kuris parodo, kokia vidutinė subfondo grynujų aktyvų dalis skiriama jo valdymo išlaidoms padengti.

**Sąlyginis BIK lygus santykiui, kurio vardiklis yra subfondo atitinkamo laikotarpio vidutiniai grynieji aktyvai, o skaitiklis gaunamas sumuojant subfondo bendrąsias veiklos išlaidas, įtraukiamas apskaičiuojant jo BIK, bei visas kitas išlaidas, susijusias su subfondo investicijomis į kitus kolektyvinio investavimo subjektus, taip pat pridėdant kolektyviniam investavimo subjektui, į kurį investuojama, sumokėtus platinimo ir išpirkimo mokesčius.

***Reitingai 2024 m. gruodžio duomenimis



Strategija

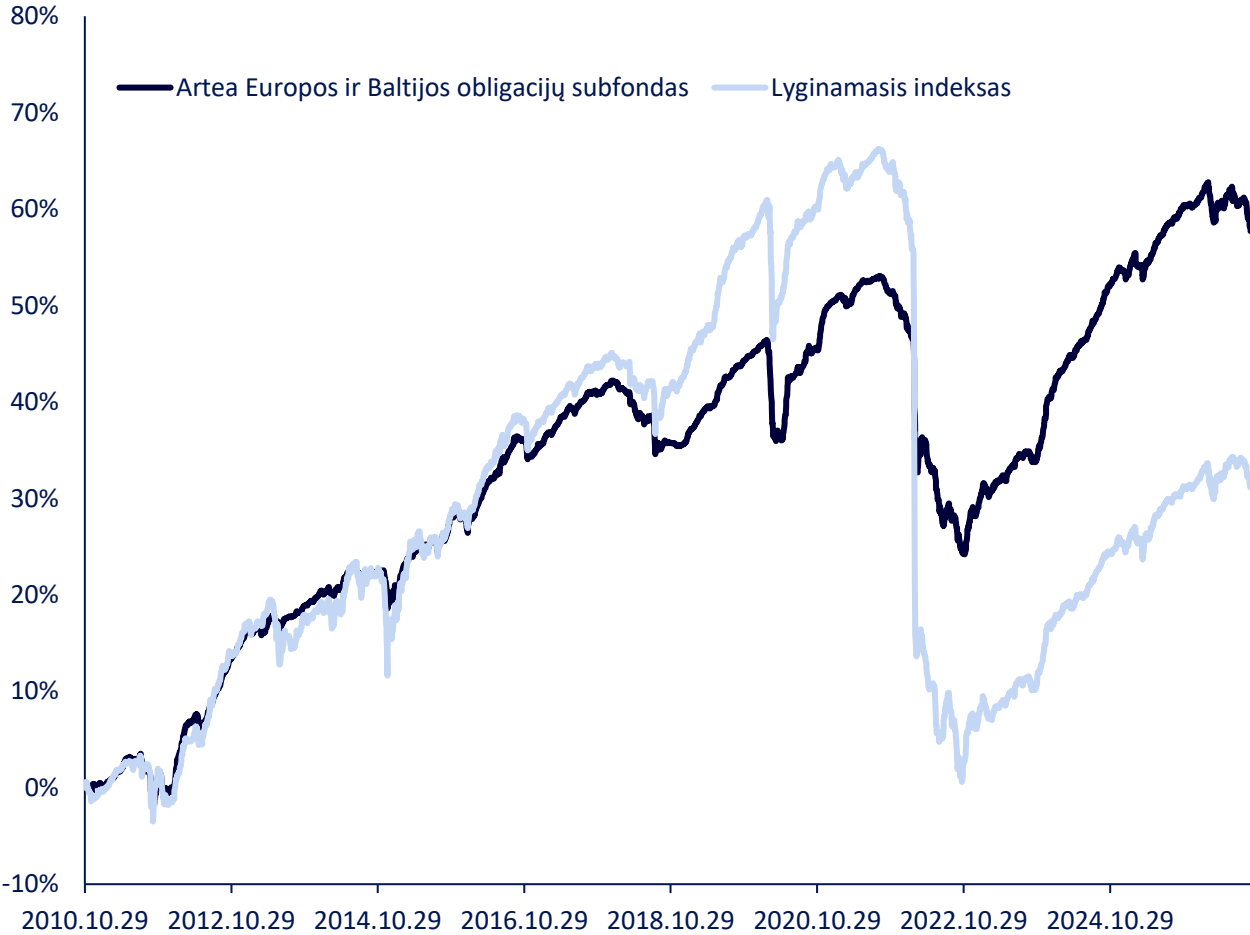
Tikslingi besivystančios Europos vyriausybių ir įmonių emitentų obligacijų TOP pasirinkimai

Tikslas:	Strategija:
pagal riziką įvertintos gražos maksimizavimas (Sharpe rodiklis) ir vertės nuosmukio minimizavimas	- Fundamentaliai stiprių trumpalaikių skolos bei vyriausybių vertybinių popierių, denominuotų eurai ar JAV doleriais, paieška besivystančios Europos rinkose (draudžiant valiutos riziką) - Dabartinis vidutinis kredito reitingas: BBB- - Pajamingumas iki išpirkimo (eurai): 5,5% (eurai); - Finansinė trukmė: 3,3 metų

Šaltinis: Artea Asset Management, 2026 rugsėjis
*Subfondo charakteristikos pateikiamos pagal finansuojamojo fondo portfelio pozicijas



Subfondo grąža nuo įsteigimo (2010-10-29) palyginus su lyg. indeksu



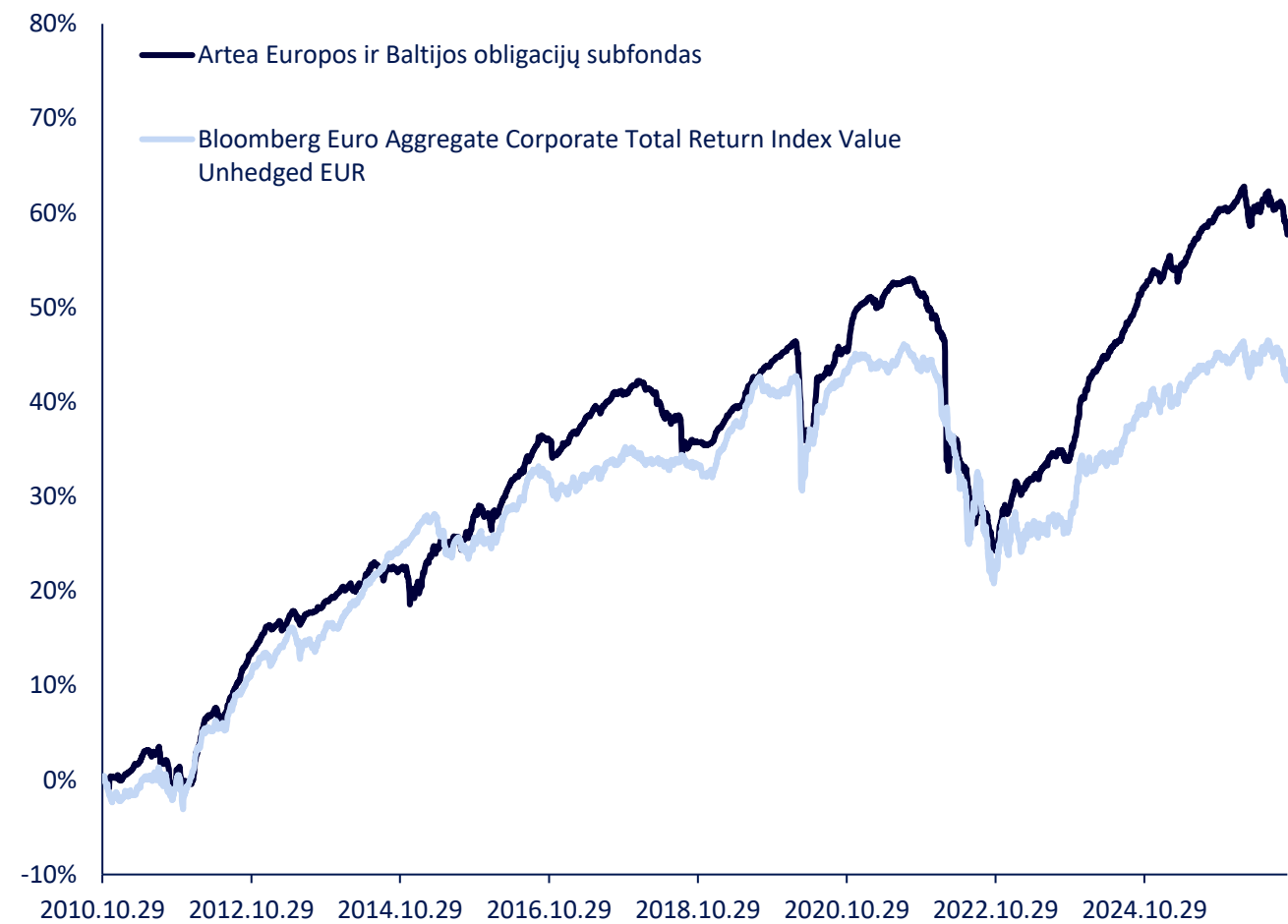
	Vidutinė metinė grąža*	Kintamumas	Sharpe rodiklis	YTM	Finansinė trukmė
Artea subfondas	2.9%	2.2%	1.3	5.5%	3.2
Lyg. indeksas**	1.7%	5.1%	0.3	4.9%	3.9

Nuo įkūrimo subfondas uždirbo žymiai didesnę grąžą, tačiau su mažesniu kintamumu, o tai didina investicijos patrauklumą.

Šaltinis: Artea Asset Management, Bloomberg, 2026 rugsėjis
*Graża po mokesčių
**Lyginamasis indeksas: 50% Bloomberg Pan Euro EM: Europe Total Return Index Unhedged EUR (I04339EU Index); 40% Bloomberg Pan-European High Yield (Euro) TR Index (I02501EU Index); 10% European Central Bank ESTR OIS Index (OISESTR Index). Previous benchmark index (until November 30th 2023): 50% J.P. Morgan Euro Emerging Markets Bond Index (EMBI) Global Diversified Europe (JPEFEUR Index), 40% Bloomberg Pan-European High Yield (Euro) TR Index (I02501EU Index), 10% European Central Bank ESTR OIS Index (OISESTR Index)



Geresnės charakteristikos palyginus su eurai denominuotos investicinio reitingo įmonių skolos indeksu



	Vidutinė metinė grąža*	Kintamumas	Sharpe rodiklis	YTM	Finansinė trukmė
Artea subfondas	2.9%	2.2%	1.3	5.5%	3.2
Investicinio reitingo įmonių skolos indeksas	2.3%	3.1%	0.7	4.2%	4.5

Ilgalaikėje perspektyvoje subfondas uždirbo žymiai didesnę grąžą, tačiau su mažesniu kintamumu, o tai didina investicijos patrauklumą.



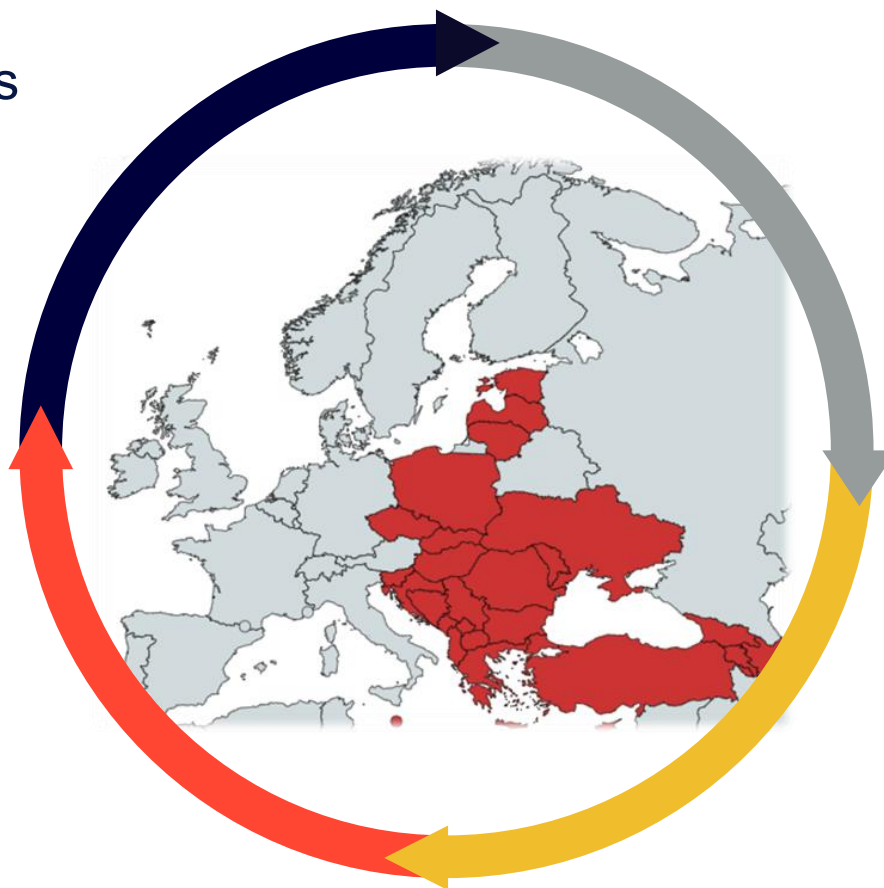
Subfondo gražos dedamosios

CRE obligacijų rinkos
neefektyvumas

Galimybių mažesnėse
obligacijose išnaudojimas

Lankstumas keisti
portfelio struktūrą
tarp vyriausybės ir
įmonių obligacijų

Aktyvus dalyvavimas
pirminėje rinkoje



Tipinės obligacijos, į kurias investuojame: pavyzdys

Globalworth:

- Stambus biurų paskirties NT valdytojas vidurio ir rytų Europoje, kurio portfelis sudaro daugiau nei 1 mln. kv.m. turto:
 - Investicinio turto vertė viršija 2,5 mlrd. eurų;
 - Objektai daugiausiai Lenkijoje ir Rumunijoje.
- Stabilūs pinigų srautai, solidus skolos lygis – **skola 2025 m. gruodžio mėn. prilygo 37,0% turto vertės, užimtumas 85,4%. 2025 m. pabaigos duomenimis, EPRA grynasis pradinis pajamingumas 5,9%.**
- Neįtrauktas į centro ir rytų Europos obligacijų lyginamąjį indeksą dėl mažesnės nei 500 mln. USD dydžio obligacijų emisijos.
- BB-/BBB- reitingo emisija su solidžiu 6,8% pajamingumu iki išpirkimo.



Poland



Regional Poland



Warsaw



Romania



*In ○ are the number of standing properties in each region / city

Regional Romania Industrial



Bucharest



Pagrindinės ypatybės ir palyginimai



Subfondo pajamingumas* išlieka patrauklus



Šaltinis: Artea Asset Management, 2026 rugsėjis

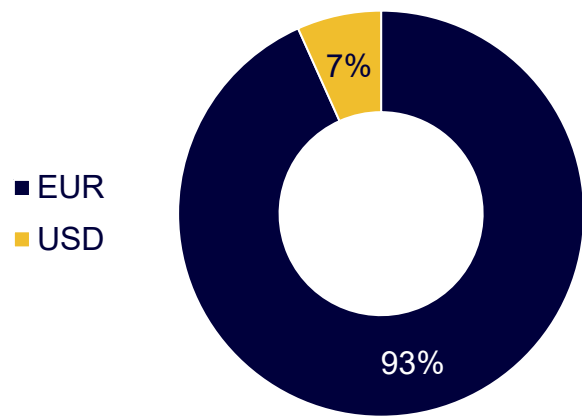
Svarbu žinoti: ankstesni rezultatai negali būti laikomi patikimu būsimos veiklos rodikliu

*Pajamingumas pateikiamas finansuojamojo fondo portfelio pozicijoms

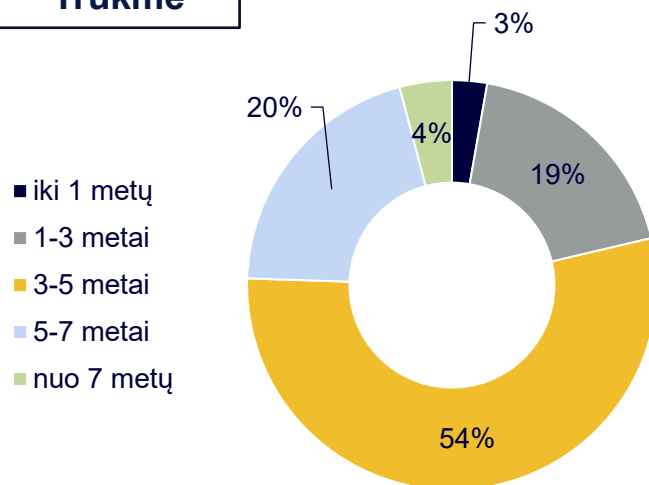


Subfondo portfelio charakteristikos

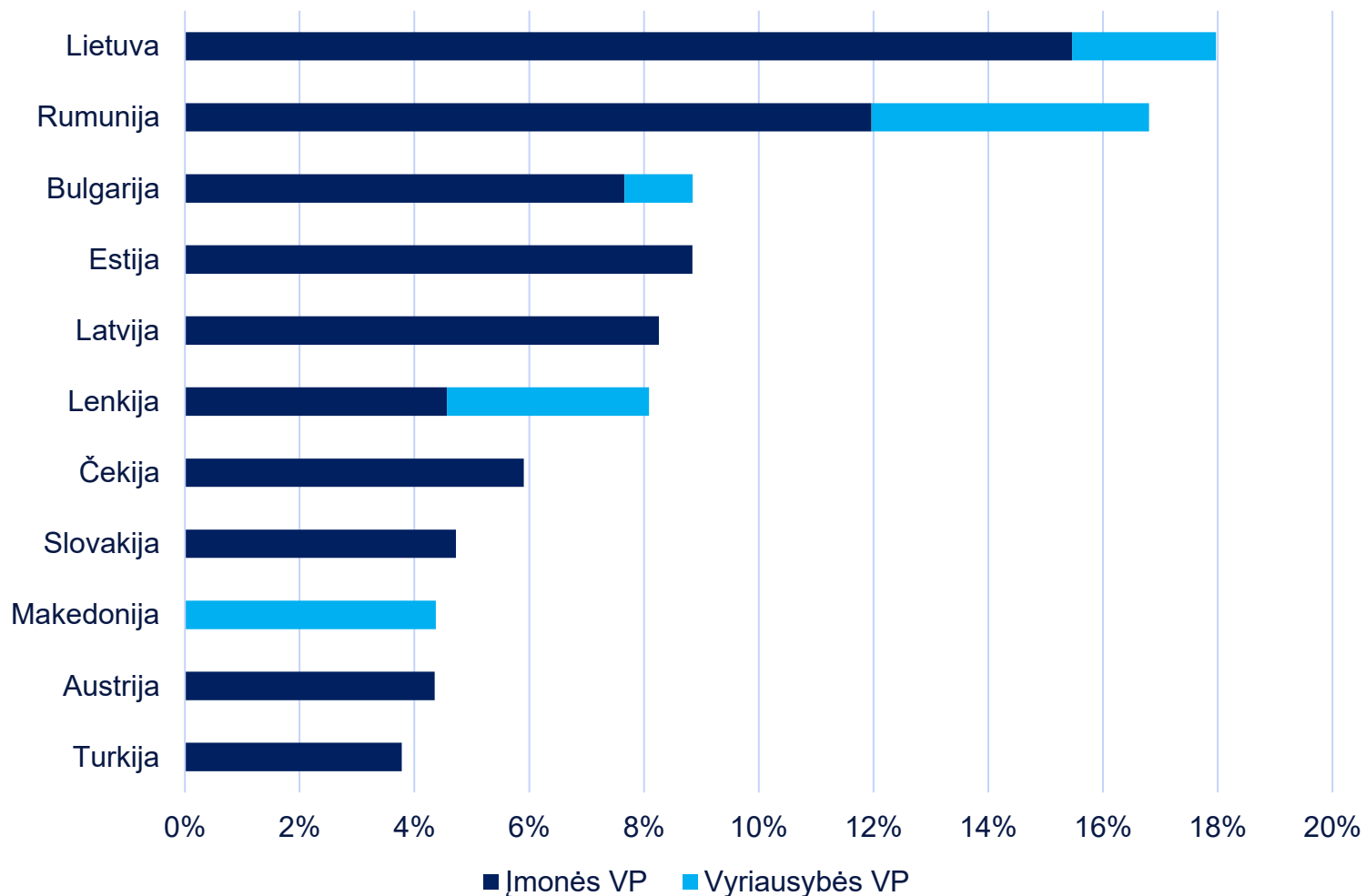
Valiuta



Trukmė



Valstybė ir skolos tipas



Šaltinis: Artea Asset Management, 2026 rugsėjis

*Subfondo charakteristikos pateikiamos pagal finansuojamojo fondo portfelio pozicijas



5 didžiausios investicijos

AKRPLS 6 05/15/30 (Akropolis)	6.1%	- Lyderiaujantis prekybos ir pramogų centrų operatorius Baltijos šalyse; - Aukštas užimtumas, siekiantis ~98 % (2024 m. IV ketv. duomenimis), konservatyvus grynas LTV lygus 21 %, grynas nuomos pajamingumas (NRI) ~9 % (2025 m. I pusmečio duomenimis).
GWMLN 6 1/4 03/31/30 (Globalworth)	4.9%	- Stambus biurų investuotojas ir nuomotojas Vidurio ir Rytų Europoje, kurio valdomas portfelis viršija 1,4 mln. kv. m turto. - BBB-/BB+ reitingo emisija už solidžią, apie 6,1 % siekiančią metinę grąžą.
SENSK 3 7/8 11/20/32 (Slovenské elektrárne)	4.7%	- Didžiausia ir strategiškai svarbi energijos gamybos bendrovė Slovakijoje, kurios įrengta galia yra 4 GWr ir kuri turi 2 atomines elektrines ir 31 hidroelektrinę. - SENSK grynas finansinis svertas siekia 1,5 karto, istoriškai konservatyvi bendrovės finansinė padėtis.
EASEUR 6 1/2 05/15/30 (Eastern European Electric Company)	4.6%	- EEEEC sudaro ~40 % Bulgarijos elektros energijos paskirstymo rinkos ir turi monopolį paskirstymo srityje vakarų Bulgarijoje; - Didelę EBITDA dalį sudaro reguliuojamas elektros energijos paskirstymo verslas, o tai lemia mažesnę verslo riziką ir didesnę pinigų srautų nuspėjamumą.
MLGPW 6 1/8 10/15/29 (MLP Group)	4.6%	- Sandėlių ir gamybos patalpų vystytoja Lenkijoje, Vokietijoje ir kitose Vidurio Europos rinkose; - ~100 % klientų išlaikymo rodiklis, 95 % užimtumas ir 8 metų vidutinė nuomos sutarties trukmė; diversifikuota nuomininkų bazė (~200 įmonių), - Geri finansiniai rodikliai: 47 % LTV 2026 m. II ketv. duomenimis.

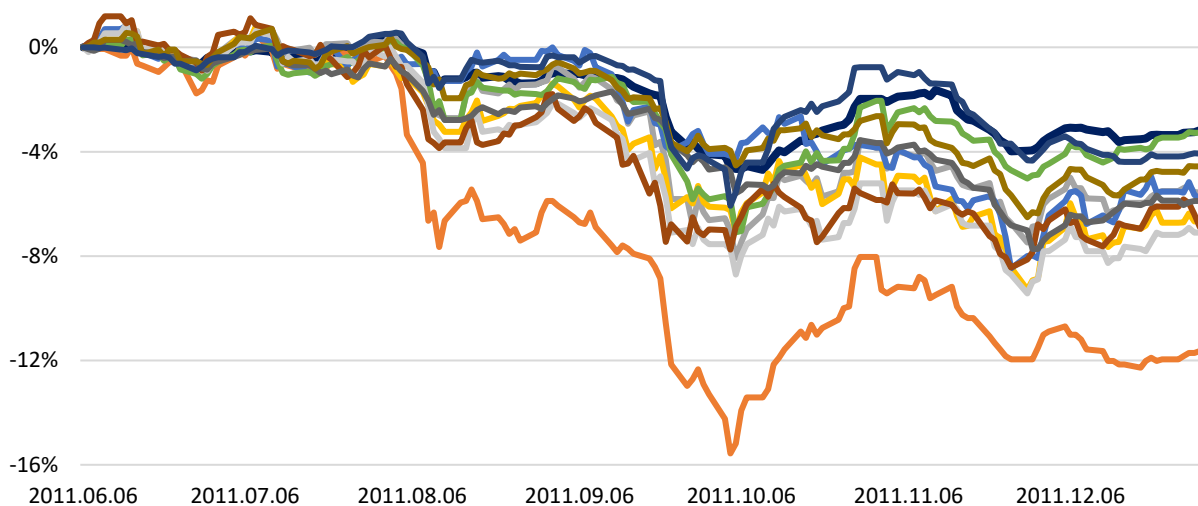
Šaltinis: Artea Asset Management, 2026 rugsėjis

*Subfondo charakteristikos pateikiamos pagal finansuojamojo fondo portfelio pozicijas



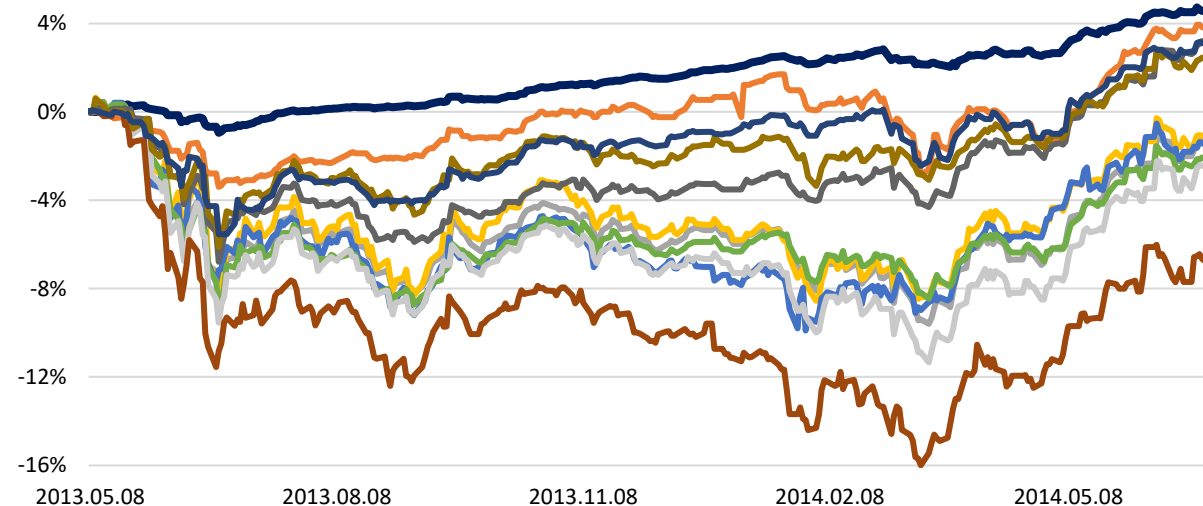
Rizikos valdymo strategijos vertė neramiais laikais – geresnė grąža

Eurozonos krizė



Artea Konkurentas #1 Konkurentas #2 Konkurentas #3
Konkurentas #4 Konkurentas #5 Konkurentas #6 Konkurentas #7
Konkurentas #8 Konkurentas #9 Lyg. indeksas

FED kiekybinio skatinimo programos apimties mažinimas



Artea Konkurentas #1 Konkurentas #2 Konkurentas #3
Konkurentas #4 Konkurentas #5 Konkurentas #6 Konkurentas #7
Konkurentas #8 Konkurentas #9 Lyg. indeksas

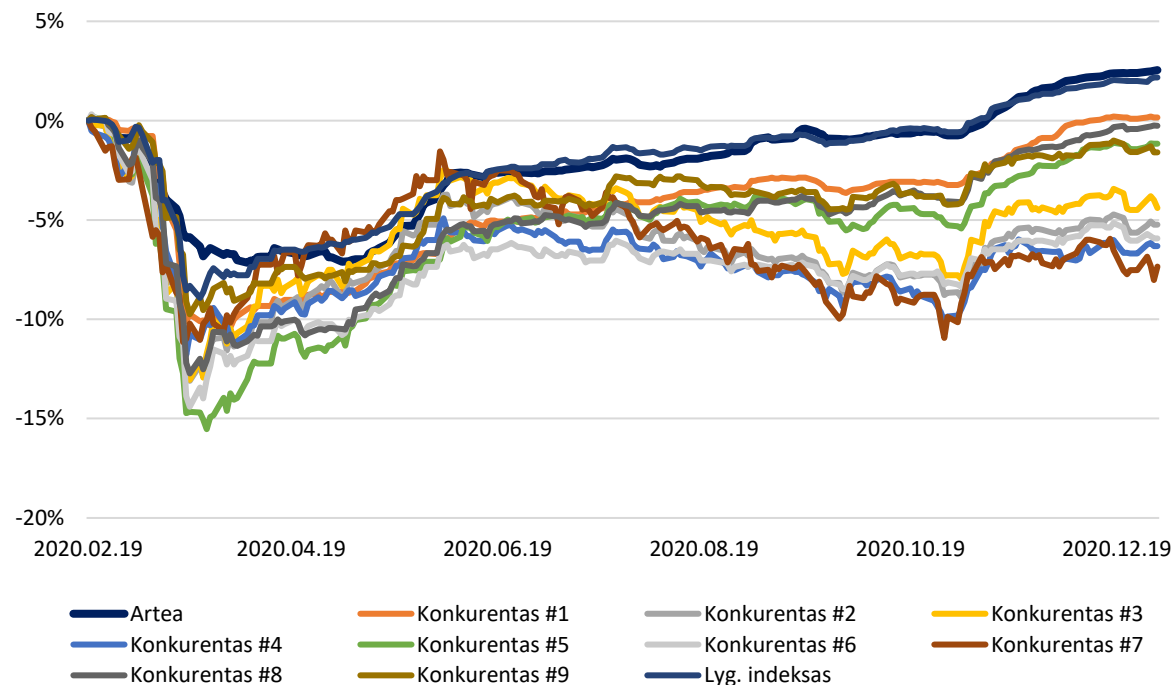
Šaltinis: Artea Asset Management, 2026 rugsėjis

*Per 2022 m. buvo likviduoti keli konkurentai, todėl jų grąža naujausiame grafike neberodoma. Konkurentai buvo atrinkti remiantis vidiniu vertinimu, siekiant rasti palyginamų fondų, orientuotų į CRE regioną. Lygiaverčių fondų sąrašas gali būti neišsamus ir jų grąža gali skirtis pagal skirtingus scenarijus. Ankstesni rezultatai negarantuoja ateities grąžos.

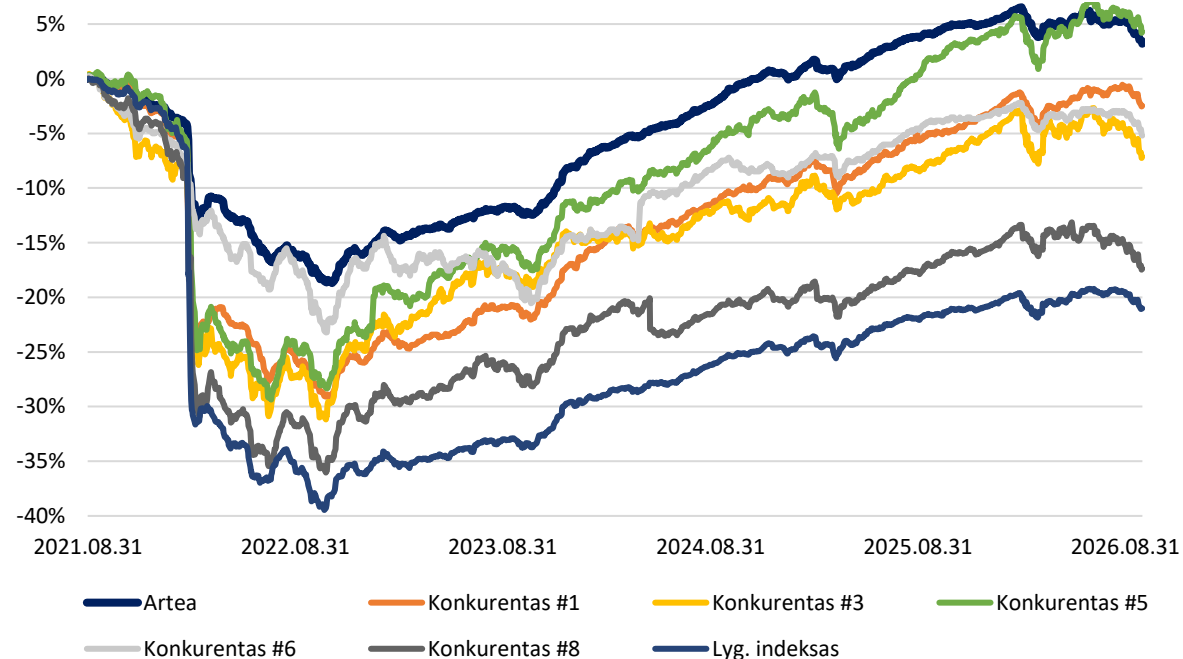


Rizikos valdymo strategijos vertė neramiais laikais – geresnė grąža

Covid-19 išsipardavimas



Infliacija, palūkanų normų kėlimas, invazija į Ukrainą

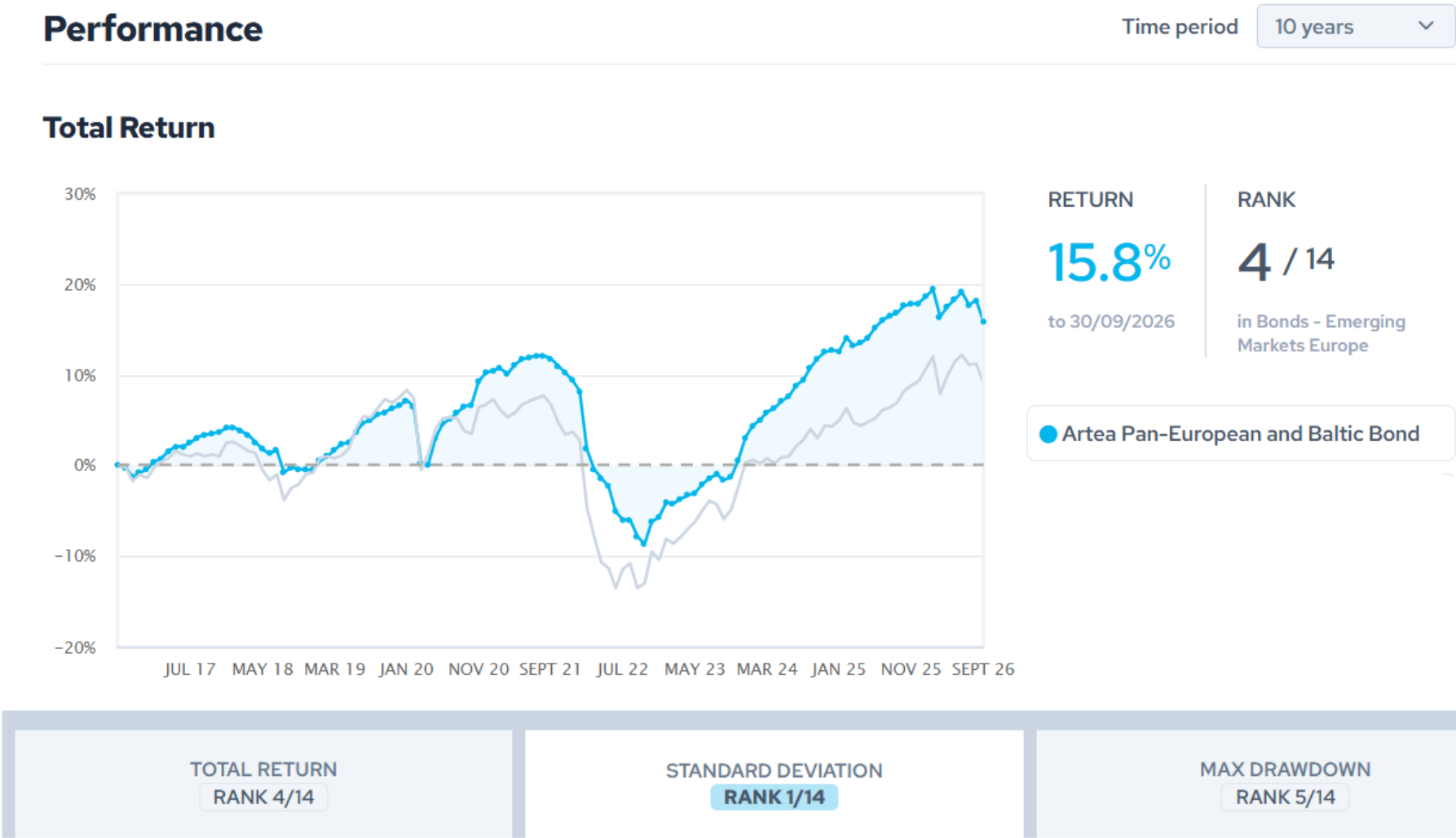


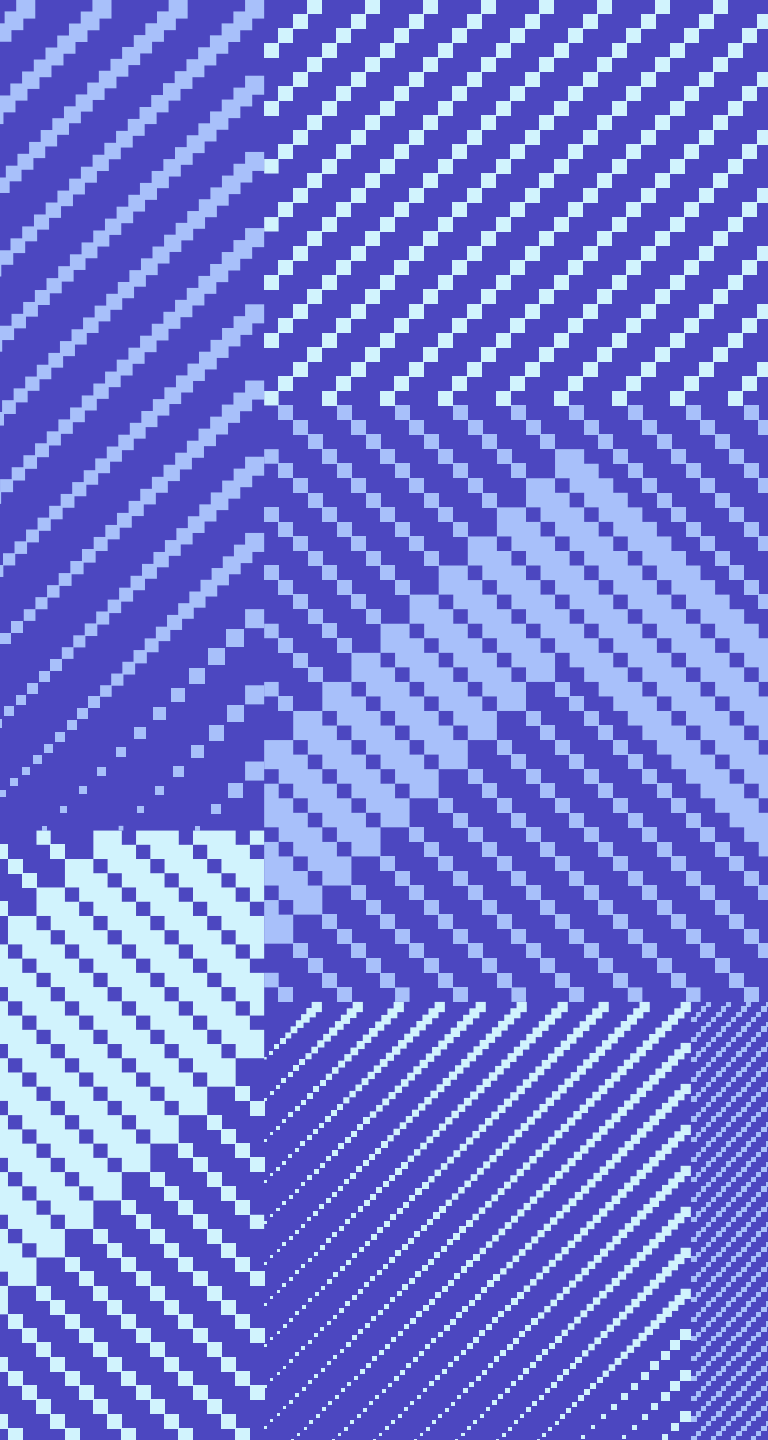
Šaltinis: Artea Asset Management, 2026 rugsėjis

*Per 2022-2025 m. buvo likviduoti keli konkurentai, todėl jų grąža naujausiame grafike neberodoma. Konkurentai buvo atrinkti remiantis vidiniu vertinimu, siekiant rasti palyginamų fondų, orientuotų į CRE regioną. Lygiavėrių fondų sąrašas gali būti neišsamus ir jų grąža gali skirtis pagal skirtingus scenarijus. Ankstesni rezultatai negarantuoja ateities grąžos.



Subfondo rezultatų palyginimas su konkurentais per pastaruosius 10 metų

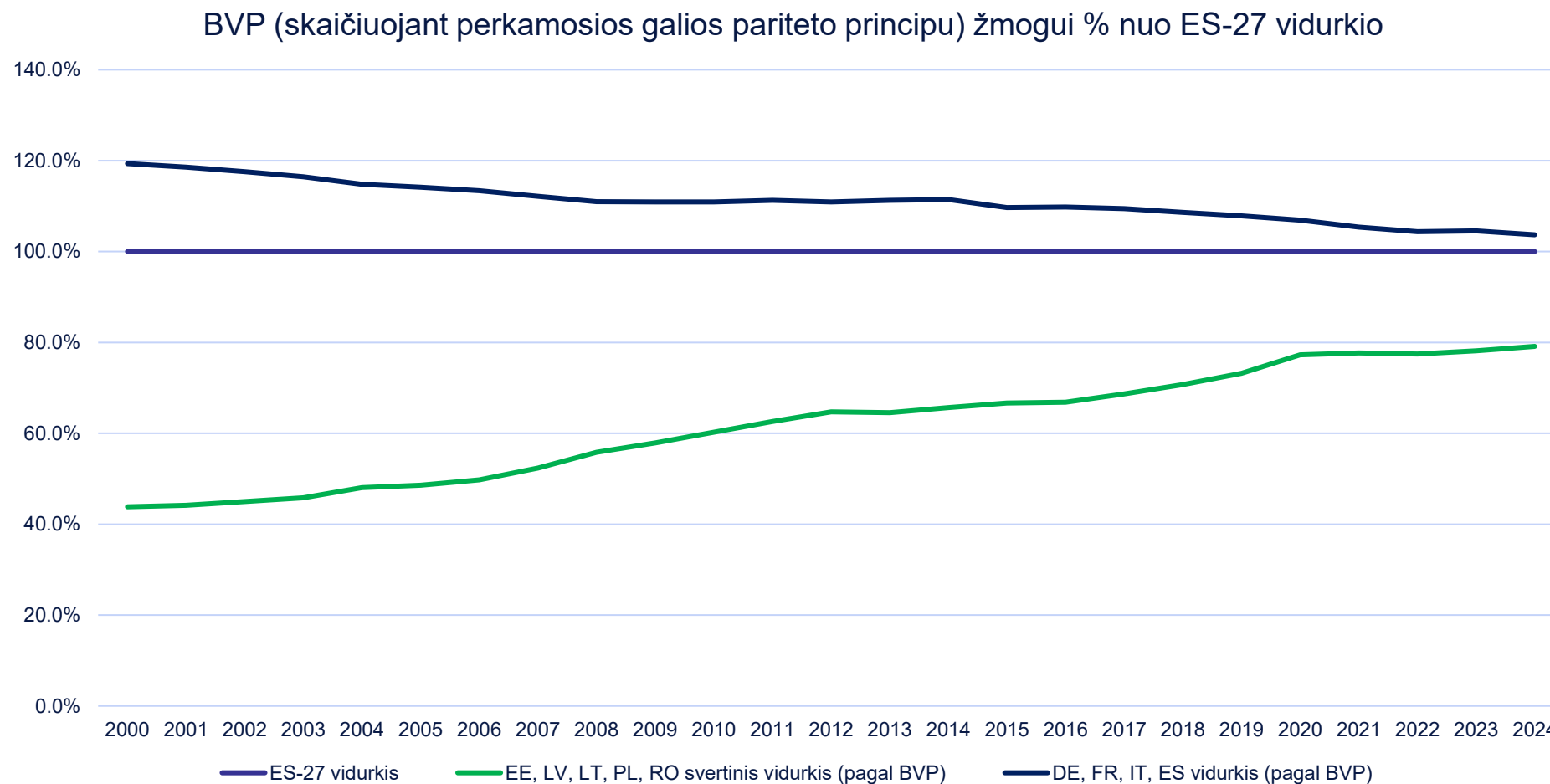




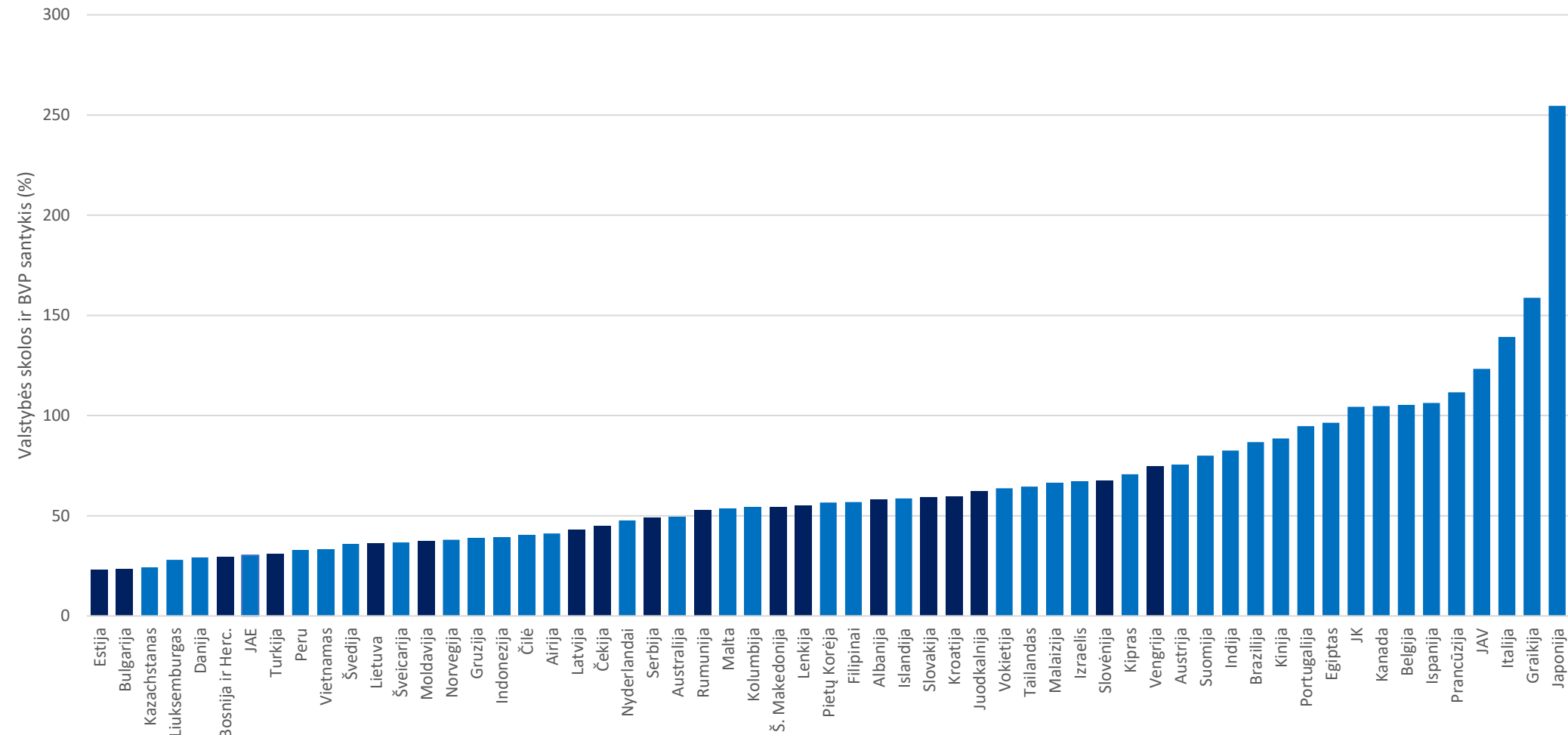
Kodėl verta investuoti į
Centrinę Europą ir
Baltijos šalis?



Ekonomikos išsivystymo lygis artėja prie vakarų Europos



Regiono skolos lygis nėra toks didelis, kaip daugelio kitų ES ir pasaulio šalių



Apibendrinimas



Turto klasė

Mažai ištirtas regionas, siūlantis patrauklias galimybes aktyviems investicijoms į obligacijas valdytojams.



Komanda

Patyrusi komanda, turinti vertingą patirtį aktyviai valdant besivystančios Europos rinkų obligacijas ir akcijas.



Strategija

„Bottom-up“ principu analizuojamos obligacijos ir rinkos neefektyvumo išnaudojimas, kad būtų sugeneruota papildoma grąža.



Balansuota rizika ir grąža

Trumpos finansinės trukmės ir stabilia valiuta denominuotos obligacijos, leidžiančios uždirbti gerą grąžą su kontroliuojamu rizikos laipsniu



Papildoma informacija



ESG ir tvarumas



ESG integracija (SFDR 6 straipsnis*)

Investuojant vengiama kreipti kapitalą į mažiau tvarias veiklas, taip sumažinant nuostolių riziką

Du pagrindiniai investicijų atrankos elementai ESG kontekste, naudojami obligacijų strategijose:

Neigiamų veiksmų išskyrimas

- Emitentai nedalyvauja / negauna didelės dalies pajamų iš prieštarigai vertinamų ginklų gamybos ir pardavimo, tabako, alkoholio, azartinių lošimų ir pornografijos sektorių.

ESG integracija

- Priimant investicinius sprendimus atsižvelgiama į „Bloomberg“ ESG balą, į kurį įeina standartizuotų ESG metrikų rinkinys, bei į trečiųjų šalių skelbiamus rodiklius.

*<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32019R2088>





Ačiū už dėmesį ir sėkmės