



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

„EfTEN Real Estate Fund“ Pristatymas investuotojams

PRIVATU IR KONFIDENCIALU

Turiny

1. EREF apžvalga

2. EfTEN Capital AS
3. Nekilnojamojo turto rinka
4. Akcijų siūlymas



Objektų skaičius

Portfelio vertė:
242 mln. eurų¹

Portfelio vertė:
61 mln. eurų¹

Portfelio vertė:
104 mln. eurų¹

ija
0%

408 mln. eurų

Real Estate Type	Percentage
Prekybinės patalpos	35%
Logistikos patalpos	32%
Biurai	23%
Globos namai	6%
Viešbučiai Kita	2%

Valsts	Procenti
Estija	59%
Lietuva	26%
Latvija	15%

3

EREF portfelis pagal segmentus 2026 m. birželio 30 d.

Sektorius	Grynasis nuomojamas plotas (m ²)	Tikroji vertė (tūkst. eurų)	Grynosios nuomos pajamos (12 mėnesių)	Pajamingumas	Užimtumas	Vid. svertinis likęs nuomos terminas (metai)	Nuomininkų skaičius	LTV
 Logistika	171 605	115 600	10 260	8,9 %	98,4 %	4,9	97	38 %
 Mažmeninė prekyba	95 593	168 912	12 940	7,7 %	99,3 %	3,9	355	41 %
 Biurai	53 912	82 390	6 340	7,7 %	91,0 %	2,8	215	42 %
 Globos namai	16 606	25 140	1 700	6,7 %	100,0 %	6,2	5	59 %
 Valstybiniai	5 775	7 060	630	8,9 %	100,0 %	9,3	1	49 %
IŠ VISO	348 365	399 100	31 870	8,0 %	97,7 %	3,8	681	41 %

Portfelio struktūra 2026 m. birželio 30 d.

Aukščiausios kokybės nekilnojamojo turto objektai Baltijos šalyse

Objektas	% portfelio	Vid. svertinis likęs nuomos terminas (metai)
 Prekybos centras „Saulės miestas“	10,9%	4,2
 Prekybos centras „Mustika“	10,3%	3,1
 Jūrkalnės technologijų parkas	6,6%	7,9
 Prekybos centras „Tondi Rautakesko“	4,3%	6,9
 Prekybos centras UKU	3,8%	4,7
 DSV Logistics	3,7%	1,6
 102 Biuras, Talinas, Pernu	3,6%	1,3
 Rutkausko biuras	3,5%	7,2
 Kuuli 10 Logistics	3,2%	7,2
 „Evolution“ biuras	3,2%	2,6
 Ramygalos pramoniniai pastatai	2,9%	12,1
 L3 biuras	2,9%	2,8
 Betooni 6 Logistics	2,7%	1,7
 Prekybos centras RAF	2,6%	3,9
 DSV Logistics	2,6%	1,6
Kita (23 nuosavybės objektų)	33,3%	3,2



37 nekilnojamojo turto objektai Baltijos šalyse

Diversifikuota patikimų tarptautinių nuomininkų bazė

Nuomininkas	% portfelio
 Kesko Senukai	5,2 %
 Livonia Print	5,4 %
 Prisma	4,9 %
 Logistika Pluss	2,8 %
 Adax	2,7 %
 Estijos vyriausybė	2,6 %
 DHL	2,4 %
 Atea	2,3 %
 ELP Logistics OÜ	2,1 %
 Air Baltic	2,1 %
 Premia	1,8 %
 Rimi/ICA	1,7 %
Kita (596 nuomininkai)	49,0 %



681 nuomininkai visose nuosavybės teise priklausančiose objektuose

EREF valdomi objektai

ESTIJA



LATVIJA



LIETUVA

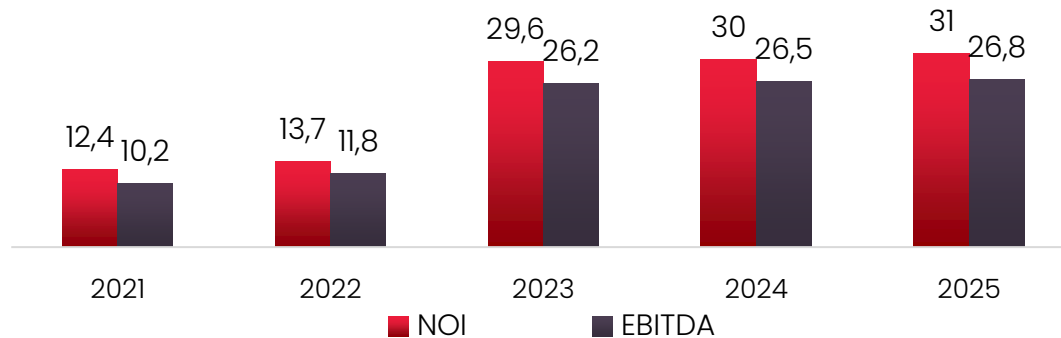


Veiklos rezultatų apžvalga¹

2023 m. sausio 1 d. „EfTEN Real Estate Fund“ susijungė su „EfTEN Kinnisvarafond“

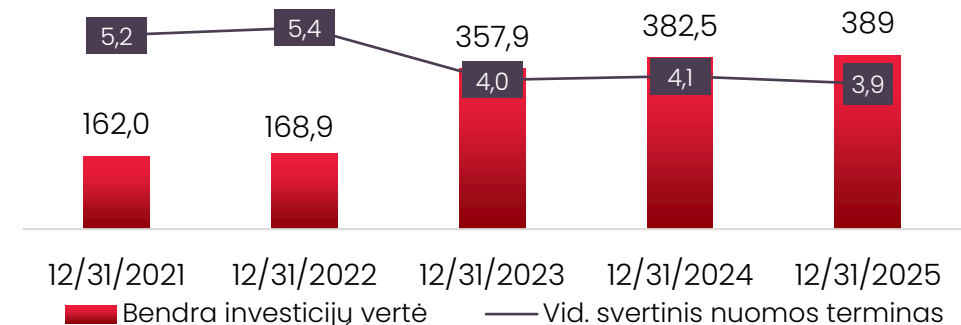
Stabilūs veiklos rezultatai leidžia finansuoti naujus įsigijimus ir mokėti dividendus

mln. eurų



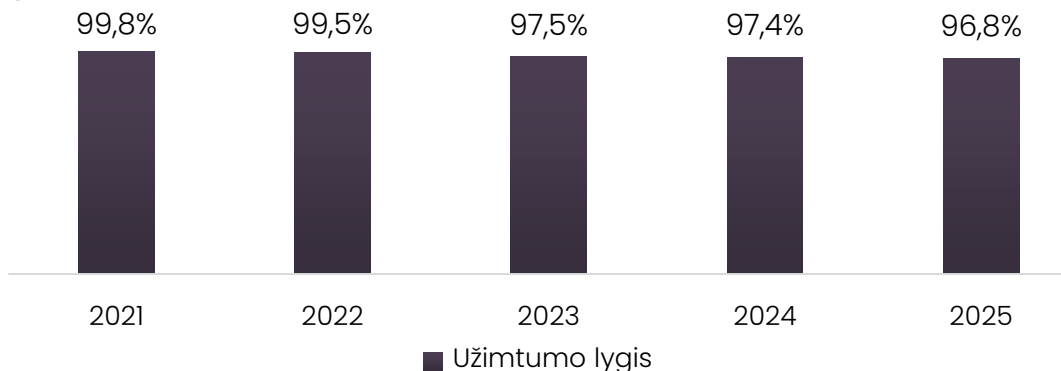
Nuolatinis portfelio augimas

mln. eurų (nuomos laikotarpio metų skaičius)



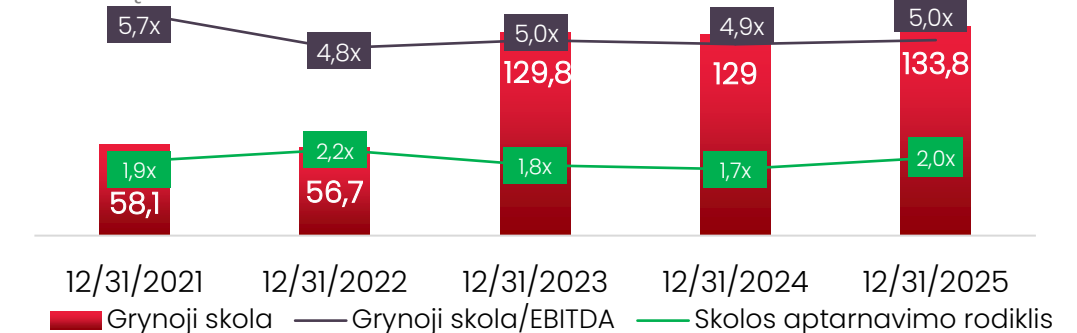
Užimtumo lygis išliko aukštas

%



Aktyvaus investavimo etapo metu skolos aptarnavimas išlieka priimtino lygio²

mln. eurų



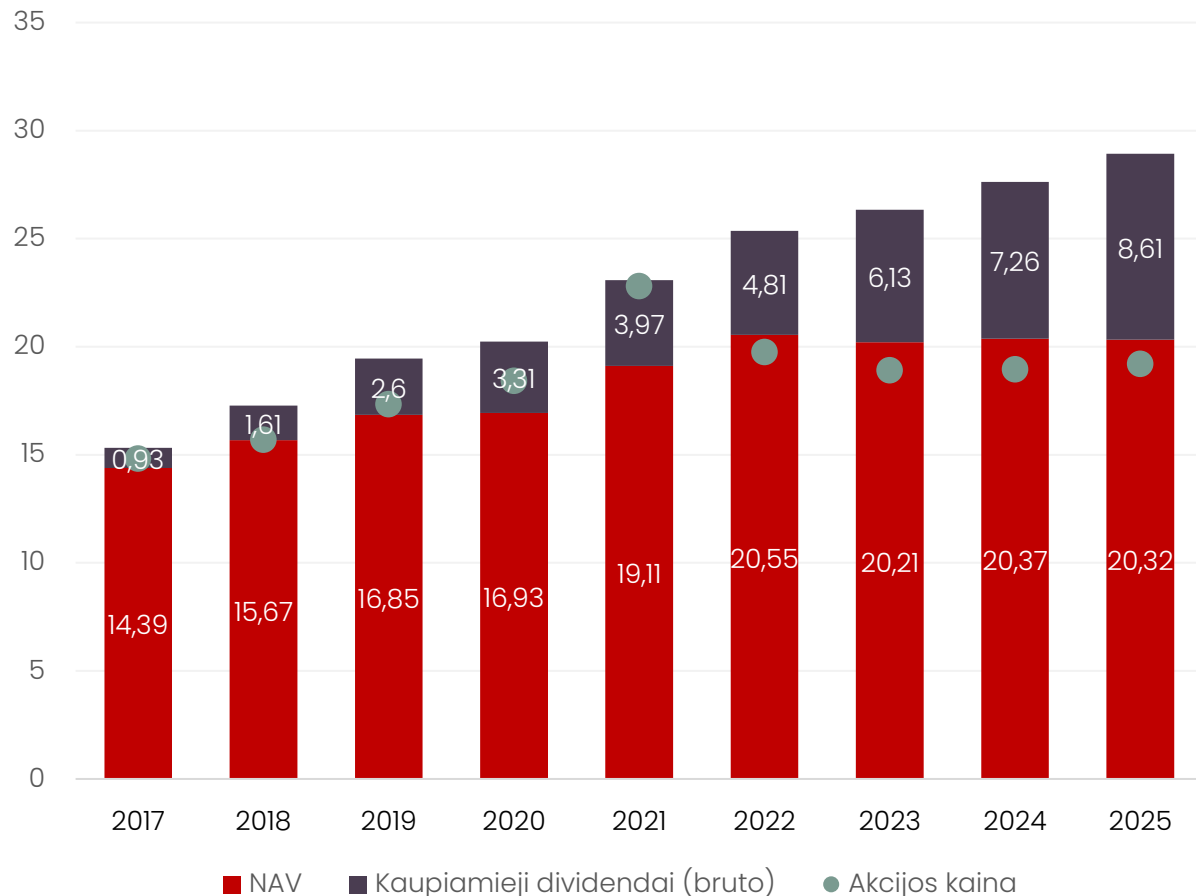
Pastaba: 1) Praeities veiklos rezultatai nėra garantija ar rodiklis būsimiems veiklos rezultatams; 2) Skolos aptarnavimo rodiklis = EBITDA / (palūkanų išlaidos + planuojamos paskolos įmokos)

Prekybos apžvalga¹

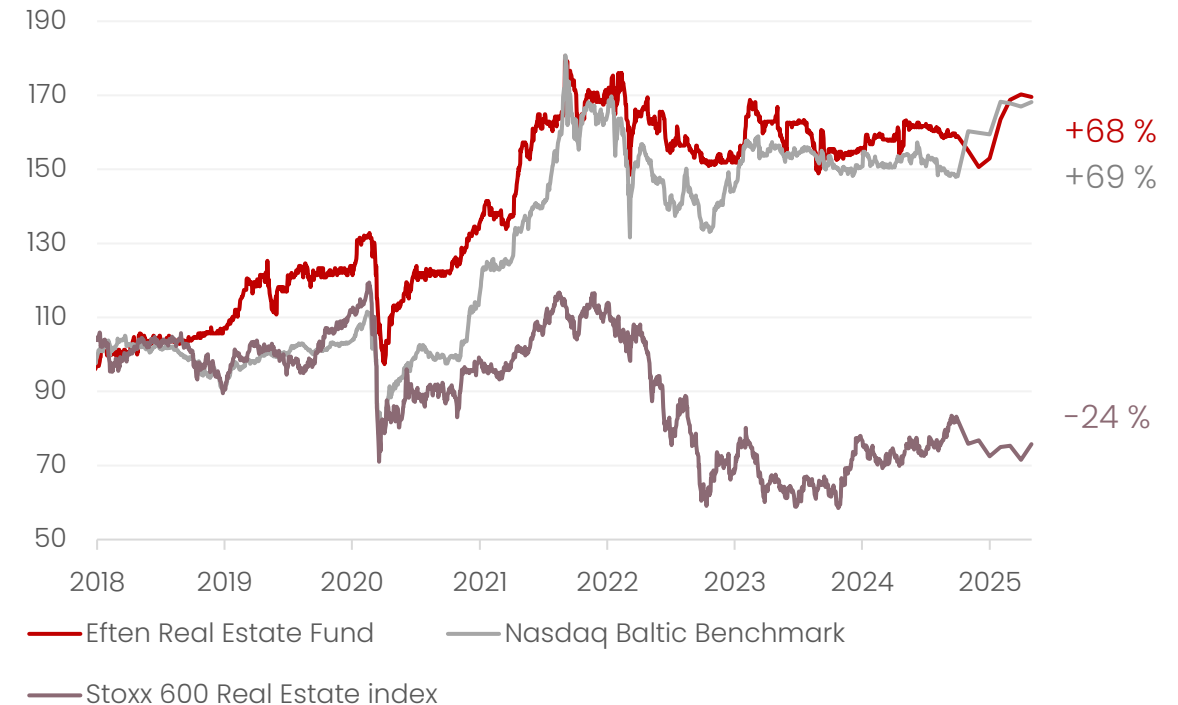
Grynoji turto vertė ir kaupiamieji dividendai

1,2 EUR dividendų už vieną akciją (2025)

6,3 % dividendinis pajamingumas



EREF veiklos rezultatai nuo įtraukimo į biržos sąrašus, lyginant su lyginamaisiais indeksais²



EFTIT akcijų kaina

19,2 EUR (2025-12-31)

LHV LHV
tikslinė kaina

20 EUR (+4,00 %)

Enlight
tikslinė kaina

20,5-24,6 (+6,3-22%)

Šaltinis: Nasdaq, FactSet

Pastaba: 1) Praeitės rezultatai negarantuoja ir nenurodo būsimų rezultatų; 2) Laikotarpis nuo 2017-12-01 iki 2025-12-31

Turinys

1. EREF apžvalga
- 2. EfTEN Capital AS**
3. Nekilnojamojo turto rinka
4. Akcijų siūlymas



Įmonės ir akcininkų struktūra



EFTEN Capital AS yra fondų valdymo bendrovė, šiuo metu valdanti visus septynis fondus:

EFTEN Kinnisvarafond (įkurta 2008)

EFTEN Real Estate Fund III (įkurta 2015)



EFTEN Real Estate Fund AS (sujungta 2023)



Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 (įkurta 2018)

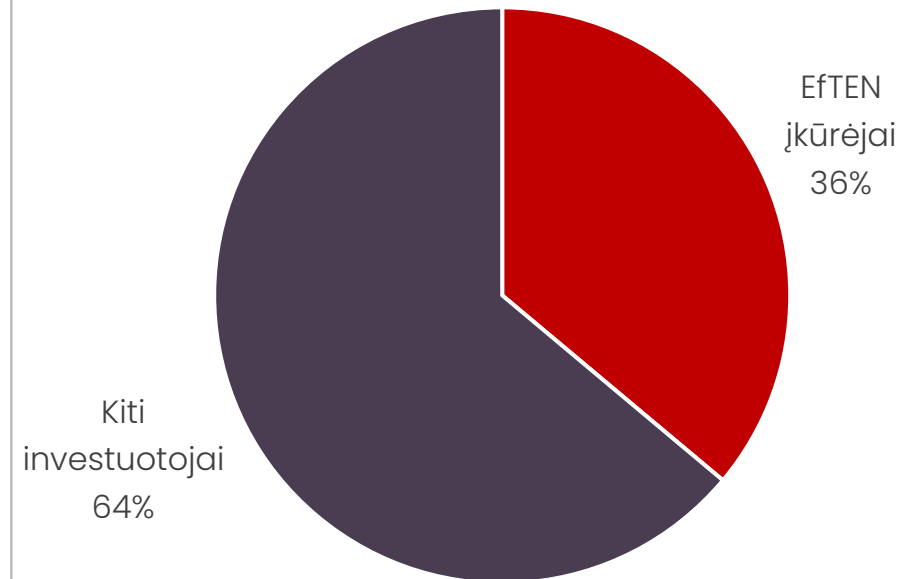
EFTEN Residential Fund usaldusfond (įkurta 2020)

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 5 (įkurta 2021)

EFTEN United Property Fund (įkurta 2021)

Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund (įkurta in 2023)

EFTEN Real Estate Fund akcininkų struktūra



Pagrindinė „EfTEN Capital“ komanda



Viljar Arakas
Fondo valdytojas, generalinis direktorius

„EfTEN Capital“ bendras steigėjas ir generalinis direktorius nuo 2008 m.; visų „EfTEN“ fondų valdytojas

Buvęs „Arco Vara“, pirmaujančios nekilnojamojo turto bendrovės Baltijos šalyse, generalinis direktorius; „Arco Transport“ generalinis direktorius

22 metų patirtis



Tõnu Uustalu
Investicijų vadybininkas, Vyriausiasis informacijos pareigūnas

„EfTEN Capital“ bendras steigėjas ir vyriausiasis informacijos pareigūnas nuo 2008 m.; visų „EfTEN“ fondų valdytojas

Buvęs „East Capital“ portfelio ir investicijų valdytojas; dirbo verslo bankininkystės ir NT finansavimo srityje SEB banke

28 metų patirtis



Maie Talts
Teisės skyriaus vadovė

„EfTEN Capital“ bendra steigėja ir teisės skyriaus vadovė nuo 2008 m.

Buvusi „Arco Vara“, pirmaujančios nekilnojamojo turto bendrovės Baltijos šalyse, teisininkė ir teisininkų grupės vadovė

27 metų patirtis



Marilyn Hein
Finansų direktorė

Bendra steigėja ir finansų direktorė nuo 2008 m.

Buvusi „Arco Vara“, pirmaujančios nekilnojamojo turto bendrovės Baltijos šalyse, vyriausioji finansininkė

28 metų patirtis



Viktors Savins
Latvijos regiono vadovas

„EfTEN“ Latvijos regiono vadovas nuo 2013 m.

Buvęs „Arco Development“ ir SIA „Arco Real Estate“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo, vertinimo ir nekilnojamojo turto konsultacijų padalinio Latvijoje partneris ir generalinis direktorius

22 metų patirtis



Laurynas Žilys
Lietuvos regiono vadovas

„EfTEN“ Lietuvos regiono vadovas nuo 2015 m.

Buvęs „CREalty Advisors“ partneris; „Colliers Lietuva“ investicijų skyriaus vadovas

19 metų patirtis

Ta pati komanda valdo **visus „EfTEN Capital“ fondus nuo veiklos pradžios**

Visa partnerių komanda aktyviai dalyvauja veikloje nuo objektų identifikavimo ir įsigijimo

Didelė investavimo į nekilnojamąjį turtą ir jo valdymo **patirtis**

Turinys

1. EREF apžvalga
2. EfTEN Capital AS
- 3. Nekilnojamojo turto rinka**
4. Akcijų siūlymas



Rinkos sąlygos palankios augimui

1 Palankios rinkos sąlygos ir perspektyvos

- Nuo 2024 m. birželio mėn. ECB aštuonis kartus sumažino palūkanų normą.
- Numatomas palūkanų normų mažinimas ateityje.
- Sumažėjusios finansavimo sąnaudos daro teigiamą poveikį nekilnojamojo turto paklausos atsigavimui.
- Maža konkurencija rinkoje bei pasikeitusi investicinė aplinka atveria galimybes įsigyti naujus objektus patraukliomis kainomis.

2 Esamo portfelio kokybė ir geri rezultatai

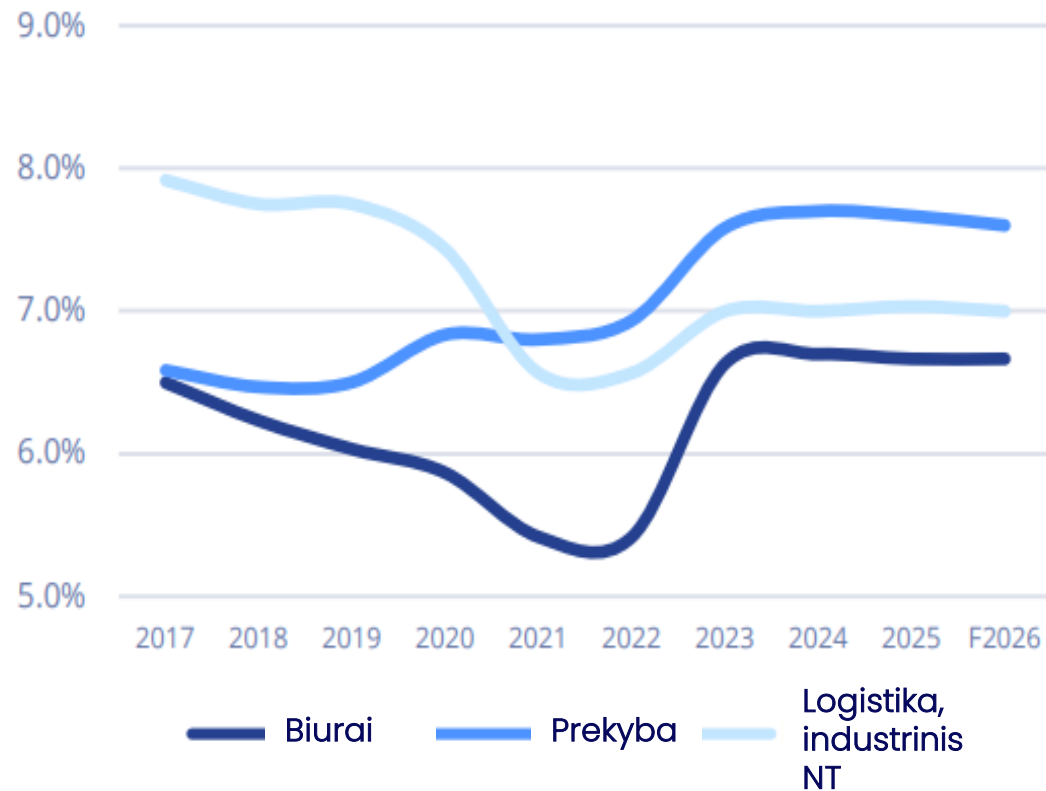
- „EfTEN Real Estate Fund“ portfelį sudaro 37 aukštos kokybės nekilnojamojo turto objektai, gerai diversifikuoti pagal turto klases ir geografiją.
- Stiprus ir nuolat augantis pinigų srautas.
- 2026 m. portfelio vakansijos rodiklis išlieka žemas – tik 2,3 proc.
- Geri finansiniai rezultatai leidžia mokėti stabilius dividendus investuotojams ir plėsti portfelį.

3 Akcijų siūlymas, tolesniam portfelio augimui

- Naujas kapitalas suteiks lėšų, reikalingų naujiems įsigijimams.
- Dėmesio centre – jau keli potencialūs projektai.
- „EfTEN“ turi gerą reputaciją, ilgametę patirtį ir aukščiausio lygio *know-how* – tai leidžia sėkmingai investuoti ir valdyti nekilnojamąjį turtą regione.

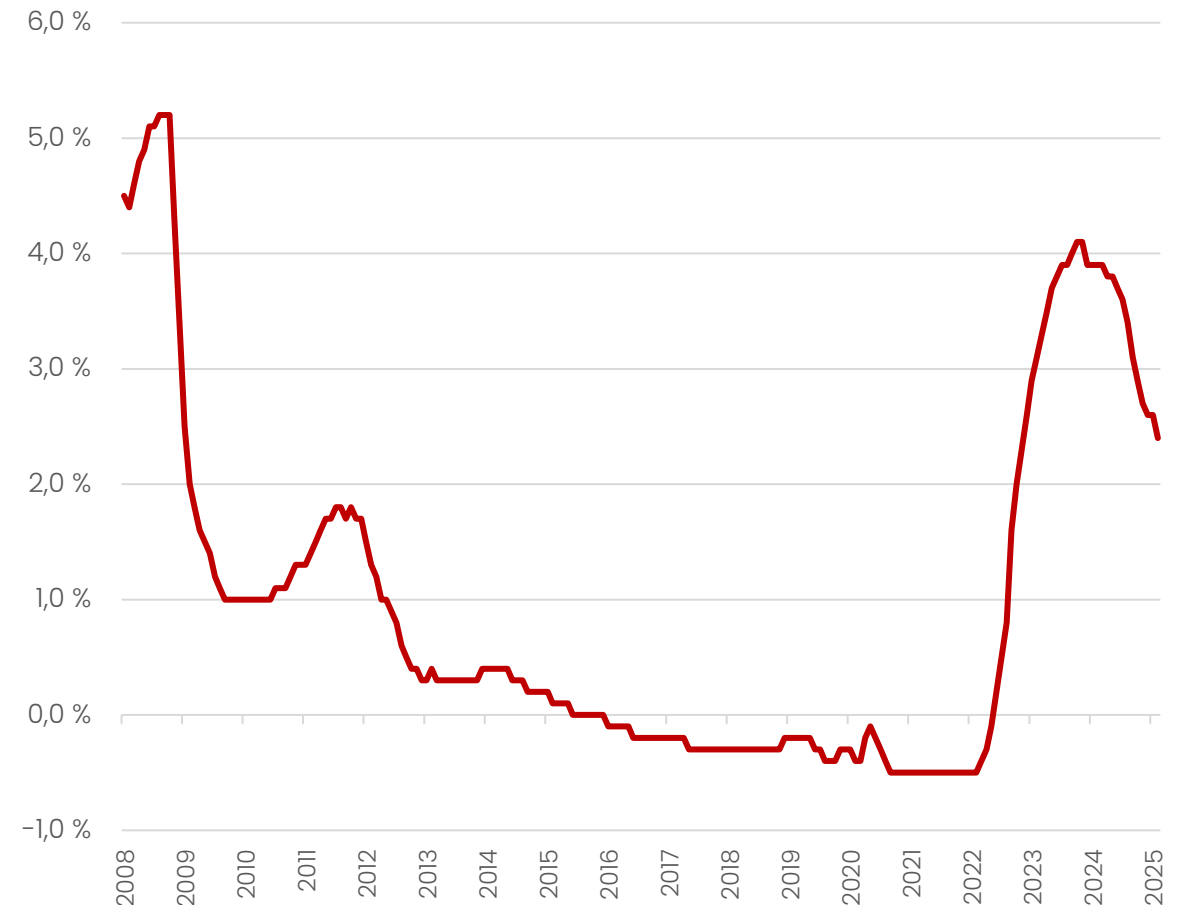
Pajamingumas išaugo, o finansavimo sąnaudos mažėja

Vidutinio pagrindinio pajamingumo dinamika
Baltijos šalyse

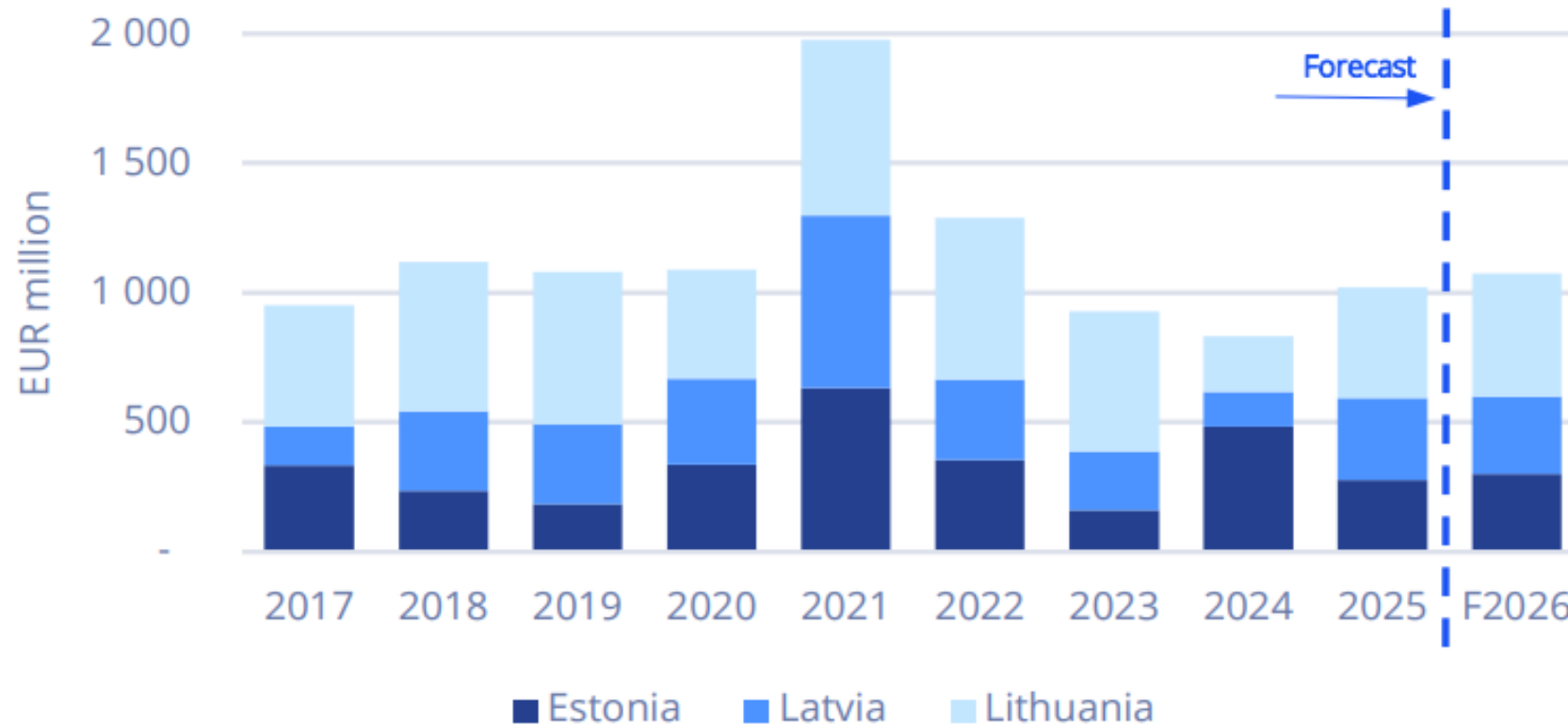


Šaltinis: „Colliers“, ECB

6 mėnesių EURIBOR



Didėjantis sandorių aktyvumas signalizuoja apie naujo ciklo pradžią



Turinys

1. EREF apžvalga
2. EfTEN Capital AS
3. Nekilnojamojo turto rinka

4. Akcijų siūlymas



Privatus akcijų siūlymas

Priemonė	„EFTEN Real Estate Fund“ akcijos
Pasirašymas	2026 m. rugsėjo mėn. vidurys
Siūlymas	Lietuva, Latvija, Estija
Įtraukimas į sąrašą	„Nasdaq Baltic“ pagrindinis sąrašas
ISIN	EE3100127242
Pasirašymo kaina	Indikacinė kaina 19 – 20 eurų už akciją (60 d. prekybos „Nasdaq Baltic“ vidurkis)
Dydis	Investicijos suma nuo 125 000 eurų



Pritrauktas kapitalas suteiks galimybes patraukliomis sąlygomis įsigyti naujų NT objektų ir auginti valdomą portfelį.



Papildomas kapitalas bus skirtas tik naujoms investicijoms. Portfelio nekilnojamojo turto objektai papildomų investicijų nereikalauja.

Akcijų siūlymo stiprybės



Esamas aukštos kokybės, diversifikuotas NT portfelis generuoja stabilius pinigų srautus ir dividendus investuotojams bei leidžia finansuoti tolesnę portfelio plėtrą.



Disciplinuota verslo strategija ir tvirtas finansinis profilis suteikia didelį pranašumą rinkoje, kuri šiuo metu siūlo patrauklias investavimo galimybes.



Patyrusi vadovų komanda, turinti ilgametę patirtį ir nepriekaištingą reputaciją sektoriuje.



Gerėjantys makroaplinkos rodikliai suteikia papildomą veiklos rezultatų augimo potencialą.

Atsakomybės apribojimas

Šią medžiagą parengė „EfTEN Capital“, didžiausias nekilnojamojo turto fondų valdytojas Baltijos šalyse, pristatydamas fondą „EfTEN Real Estate Fund“. Mūsų nuomone, medžiaga pagrįsta informacija, gauta iš patikimų šaltinių. Tačiau neįmanoma garantuoti, kad informacija visada bus išsami ir teisinga, todėl „EfTEN Capital“ neatsako už šios informacijos naudojimo pasekmes. Šis pristatymas negali būti laikomas patarimu ar rekomendacija dėl investavimo ir nėra pasiūlymas įsigyti „EfTEN Capital“ valdomų fondų vienetų ar akcijų. Informacija, susijusi su istoriniais veiklos rezultatais, neturėtų būti laikoma būsimų veiklos rezultatų garantija ar pažadu. „EfTEN Capital“ neatsako už jokiais išlaidas ar nuostolius, kuriuos naudotojas gali patirti, naudodamasis apžvalgoje pateikta informacija. Potencialūs investuotojai prireikus turėtų pasikonsultuoti su profesionaliu (pvz., mokesčių, investicijų ar teisės) konsultantu.

AČIŪ!



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

