

EfTEN Real Estate Fund

Pristatymas Investuotojams · 2026

Tõnu Uustalu

CIO, EfTEN Capital



Atsakomybės apribojimas

Šią medžiagą parengė EFTEN Capital AS, didžiausias nekilnojamojo turto fondų valdytojas Baltijos šalyse, siekdamas pateikti bendrą informaciją apie EFTEN Capital AS valdomus fondus. Mūsų nuomone, medžiaga paremta iš patikimų šaltinių gauta informacija. Tačiau negalima garantuoti, kad informacija visada yra išsami ir teisinga, todėl EFTEN Capital AS neatsako už šios informacijos naudojimo pasekmes.

Šis pristatymas negali būti laikomas investavimo patarimu ar rekomendacija ir nėra pasiūlymas įsigyti EFTEN Capital AS valdomų fondų vienetų ar akcijų. Istoriniai veiklos rezultatai neturėtų būti laikomi ateities rezultatų garantija ar pažadu. EFTEN Capital AS neatsako už jokiais išlaidas ar žalą, kurią naudotojas gali patirti naudodamasis pateikta informacija.

Potencialūs investuotojai, esant poreikiui, turėtų pasikonsultuoti su profesionaliu patarėju, pavyzdžiui, mokesčių, investicijų ar teisės srityje.

EFTEN Capital

Baltijos šalių NT investicijų valdytojas

Įkurta 2008 · Talinas, Estija

VALDOMI FONDAI

7

NT fondai

KOMANDA

70+

Estija · Latvija · Lietuva

BENDRAS NAV

680m EUR

Per visus fondus

BENDRAS GAV

1 250m EUR

Bendroji turto vertė

TURTAS / NUOMININKAI

64 / 1 500+

INVESTUOTOJAI

~10 000

Mažmeniniai ir instituciniai

ISTORINIAI REZULTATAI

Istorinis IRR:

7,5% – 14%

Istoriniai paskirstymai:

> €200M

Veikla Baltijos šalyse

EFTEN Capital investuoja 18 vietovių Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje - nuo Baltijos šalių sostinių iki regioninių logistikos ir prekybos centrų.

● Estija

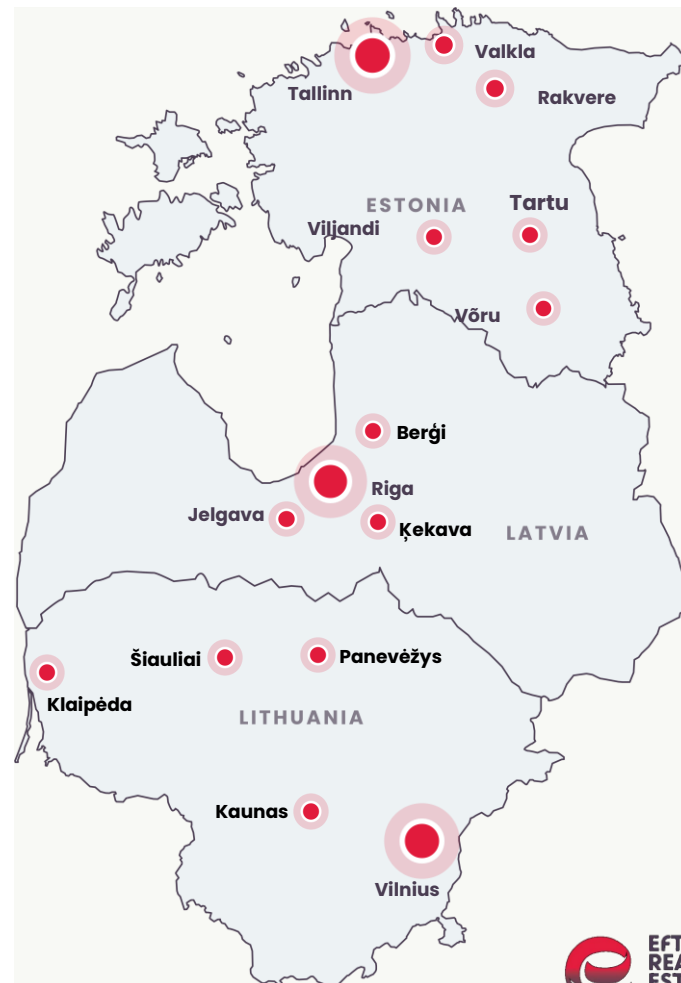
6 lokacijos įsk. Talinas, Tartu, Rakvere, Viljandi, Võru

● Latvija

4 lokacijos įsk. Ryga, Jelgava, Berģi, Ķekava

● Lietuva

5 lokacijos įsk. Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Panevėžys



EfTEN Capital – Investavimo filosofija

VERTE GRĮSTAS INVESTAVIMAS

- Tvarus nuomos pajamingumas, lyginant su slenkančiu nuomos pajamingumu
- Kaina už kv. m ir atkūrimo kaštai
- Kito potencialaus pirkėjo vertinimas
- Konservatyvus finansinis svetas: palūkanų prielaida 3%, paskolos amortizacija, LTV <50%, be obligacijų

AKTYVUS VALDYMAS

- Visiška visų valdomų objektų kontrolė
- Objektų perpozicionavimas, kai to reikia strategiškai
- Perdarymas / vystymas, kai atsiranda rinkos galimybė
- ESG aspektai integruoti į valdymą

SKIN IN THE GAME + PAPRASTA MOKESČIŲ STRUKTŪRA

- EfTEN pagrindiniai žmonės visada asmeniškai investuoja į EfTEN fondus
- Valdymo mokestis taikomas tik po kapitalo investavimo
- Nėra dvigubo mokesčių sluksnio
- Nėra pasirašymo mokesčių, nėra sandorių mokesčių

EFTEN Capital — Pagrindinė komanda

Komanda valdē ir valdo visus EFTEN Capital fondus · Investicijū valdytojai turi 95 metų bendrą patirtį



Viljar Arakas

CEO & Fund Manager

23 yrs industry experience

Bendrajūkūrējas ir CEO nuo 2008 m. Buvęs „Arco Vara“, vienos pirmaujantiū NT bendroviū Baltijos šalyse, CEO.



Tõnu Uustalu

CIO & Fund Manager

29 yrs industry experience

Bendrajūkūrējas ir CIO nuo 2008 m. Visū EFTEN fondū valdytojas. Buvęs „East Capital“ portfelio valdytojas; SEB Corporate Banking.



Maie Talts

Head of Legal

28 yrs legal experience

Bendrajūkūrēja ir teisēs vadovē nuo 2008 m. Buvusi teisininkē ir teisēs vadovē „Arco Vara“.



Marilyn Hein

CFO

29 yrs financial experience

Bendrajūkūrēja ir CFO nuo 2008 m. Buvusi „Arco Vara“ vyriausioji finansininkē.



Viktors Savins

Latvia Country Manager

23 yrs industry experience

EFTEN Latvijos šalies vadovas nuo 2013 m. Buvęs „Arco Development“ partneris ir CEO bei „Arco Real Estate Latvia“ CEO.



Laurynas Žilys

Lithuania Country Manager

20 yrs industry experience

EFTEN Lietuvos šalies vadovas nuo 2015 m. Buvęs „Colliers Lithuania“ investicijū vadovas.

EfTEN Real Estate Fund

Listinguojamas Nasdaq Baltic.
Komerčinis NT Estijoje, Latvijoje ir
Lietuvoje.

Įkurta: 2015

Top 10 pagal rinkos kapitalizaciją Nasdaq
Baltic

NAV

234m EUR

Grynoji turto vertė

GAV

390m EUR

Bendroji turto vertė

LTV

41%

Paskolos ir vertės santykis

OBJEKTŲ PAJAMINGUMAS

8,1%

Faktinis 2025

VAKANSIJA

3,2%

Portfelio vakansija

WAULT

3,9 metų

Svertinis vidutinis nuomos terminas

DIVIDENDAI IR RINKOS LIKVIDUMAS (2025)

Dividendai: 13,8m EUR

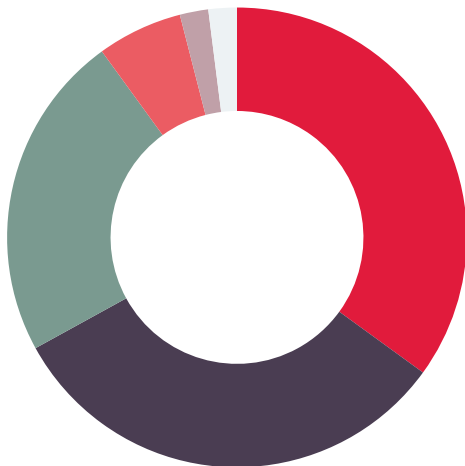
6,2% dividendinis pajamingumas · Finansavimo kaina: 3,99% · Akcijų apyvarta: 6,2m EUR




EfTEN Real Estate Fund – Diversifikuotas portfelis

37 turtai · 600+ nuomininkų


Sektoriai pagal turto vertę



| | | |
|--|-------------------------|------------|
|  | Prekyba 35% | 9 objektai |
|  | Logistika 32% | 12 objektų |
|  | Biurai 23% | 10 objektų |
|  | Senjorų namai 6% | 4 objektai |
|  | Viešbučiai 2% | 1 objektas |
|  | Valstybiniai 2% | 1 objektas |

Lokacijos pagal turto vertę



| | | |
|---|--------------------|-------------|
|  | Estija 54% | 23 objektai |
|  | Lietuva 28% | 8 objektai |
|  | Latvija 14% | 6 objektai |

EFTEN Real Estate Fund – Objektai ir Nuomininkai



Pagrindiniai Objektai

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Mustika Retail Centre (EE) | 10,5% |
| Saules Miestas Retail Centre (LT) | 10,4% |
| Jurkalne Technology Park (LV) | 6,5% |
| Tondi Rautakesko Retail (EE) | 4,2% |
| UKU Retail Centre (EE) | 3,6% |
| Rutkausko Office (LT) | 3,4% |
| Kuuli 10 Logistics (EE) | 3,2% |
| Evolution Office (LT) | 3,1% |
| Tallinn Pärnu mnt 102 Office (EE) | 3,0% |
| Ramygalos Logistics (LT) | 2,9% |
| L3 Office (LT) | 2,8% |
| RAF Retail Centre (LV) | 2,7% |
| Betooni 6 Logistics (EE) | 2,6% |
| DSV Logistics (EE) | 2,6% |
| DSV Logistics (LT) | 2,5% |
| <i>Other (#22)</i> | 35,8% |

Pagrindiniai Nuomininkai

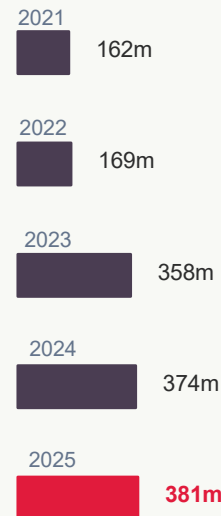
| | |
|-----------------------------|--------------|
| DSV (Denmark) | 5,8% |
| Kesko Senukai (Lithuania) | 5,3% |
| Livonia Print (Norway) | 5,2% |
| Prisma (Finland) | 4,9% |
| Südamekodud (Estonia) | 4,3% |
| Logistika Pluss (Estonia) | 2,8% |
| Adax (Norway) | 2,7% |
| Government of Estonia | 2,6% |
| DHL (Germany) | 2,4% |
| Atea (Norway) | 2,3% |
| ELP Logistics (Estonia) | 2,1% |
| Air Baltic (Latvia) | 2,1% |
| Premia (Estonia) | 1,8% |
| Rimi/ICA (Sweden) | 1,7% |
| European Food OÜ | 1,4% |
| <i>Other (~600 tenants)</i> | 52,6% |

EFTEN Real Estate Fund – Portfelis pagal sektorius

2025.12.31

| Sektoriai | GAV (€m) | NOI (€m) | Yield | Užimtumas | Nuomininkai |
|----------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| Prekyba | 137.4 | 10.7 | 8.5% | 99.6% | 289 |
| Logistika | 124.3 | 10.1 | 7.9% | 98.6% | 97 |
| Biurai | 89.5 | 6.2 | 6.3% | 85.6% | 215 |
| Senjorų namai | 22.8 | 1.3 | 5.6% | 100% | 5 |
| Valstybiniai | 7.0 | 0.6 | 8.1% | 100% | 1 |
| IŠ VISO | 381,0 | 28,9 | 8,1% | 96,8% | 608 |

PORTFELIO AUGIMAS



* GAV mln. EUR

EfTEN Real Estate Fund – Finansiniai rezultatai

Audituoti konsoliduoti duomenys · 3 metai



| | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|------|------|------|
| Nuomos pajamos (mln. EUR) | 30.6 | 31.1 | 32.0 |
| Grynosios nuomos pajamos / NOI (mln. EUR) | 29.6 | 30.0 | 30.7 |
| NOI marža | 93% | 93% | 93% |
| EBITDA (mln. EUR) | 26.2 | 26.5 | 26.8 |
| EBITDA marža | 82% | 82% | 81% |
| Laisvas pinigų srautas (mln. EUR) | 11.3 | 11.1 | 13.1 |

LAISVAS PINIGŲ SRAUTAS 2025

€13.1m

+18% vs 2024

NOI MARŽA

93%

Stabili 3 metus iš eilės

EBITDA 2025

€26.8m

DSCR 2.0×



EFTEN Real Estate Fund – Portfelio turtai



Mustika Retail Centre (EE)



Saules Miestas (LT)



Terbatas Biznesa Centrs (LV)



UKU Retail Centre (EE)



Evolution Office (LT)



DSV Logistics (EE)

EfTEN Real Estate Fund – Paskolų portfelis ir finansinis stabilumas

2025.12.31

PASKOLŲ LIKUTIS

€162m

Banko paskolos

SVERTINĖ VID. PALŪKANŲ NORMA

3.99%

31.12.2025

LTV

41%

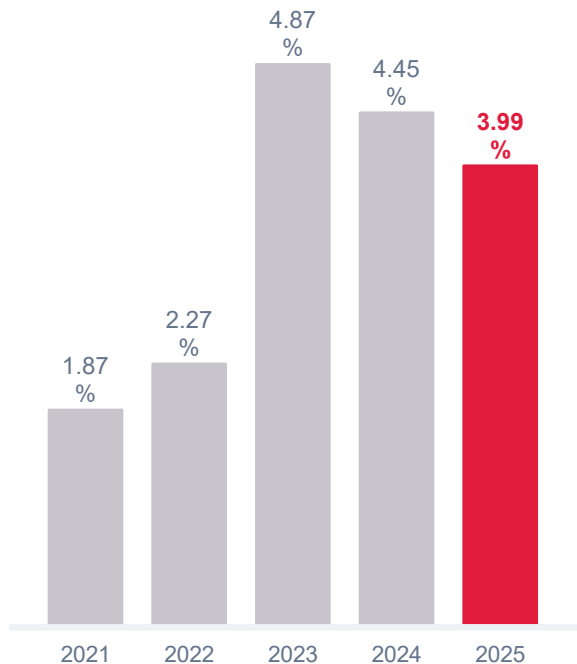
konservatyvu (tikslas <50%)

DSCR

2.0×

EBITDA / (palūkanos + grąžinimas)

Palūkanų normos dinamika



Paskolų portfelio stiprybės

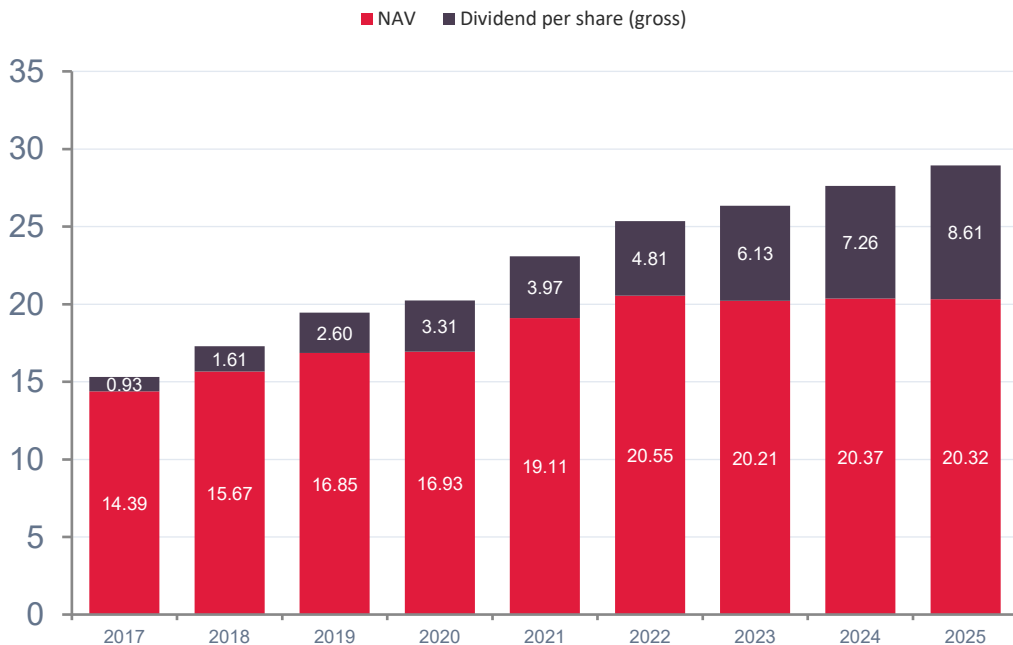
- ✓ **Konservatyvus LTV**
tikslas žemiau 50%, dabartinis 41% suteikia reikšmingą rezervą.
- ✓ **Stiprus paskolos aptarnavimo padengimas (DSCR 2.0×)**
EBITDA du kartus dengia palūkanas ir grąžinimus.
- ✓ **Refinansavimo potencialas**
mažėjantis LTV užtikrina geras refinansavimo galimybes ir tvarius dividendus
- ✓ **Palūkanų normos ir apsidrausta rizika**
vidutinė palūkanų norma 3,99%, EURIBOR mažėjimas 2025 m. lėmė €2,0 mln. sutaupymą.
- ✓ **Diversifikuotas paskolų portfelis**
keli bankai trijose šalyse, nėra priklausomybės nuo vieno kreditoriaus.

EfTEN Real Estate Fund

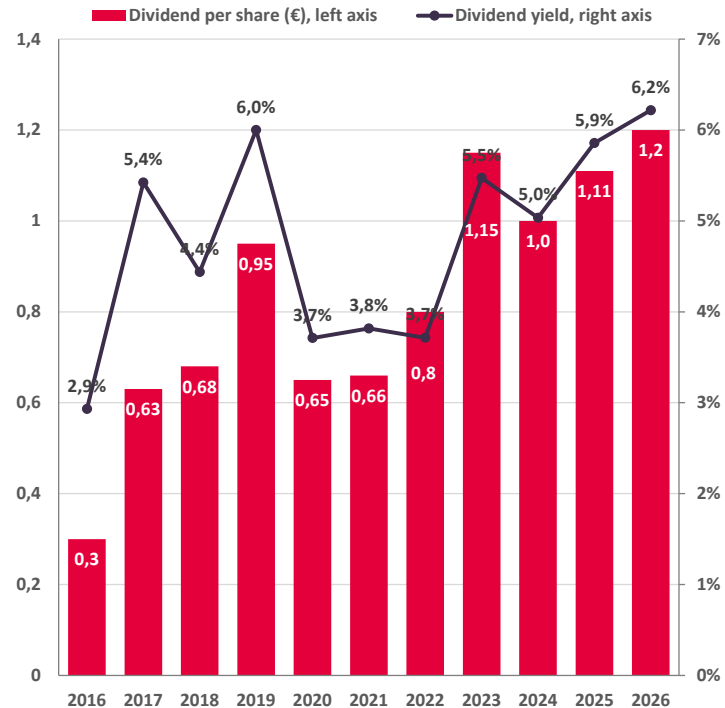
Istorinė akcijos kaina ir dividendai



Akcijos kaina ir kaupiamieji dividendai (€)



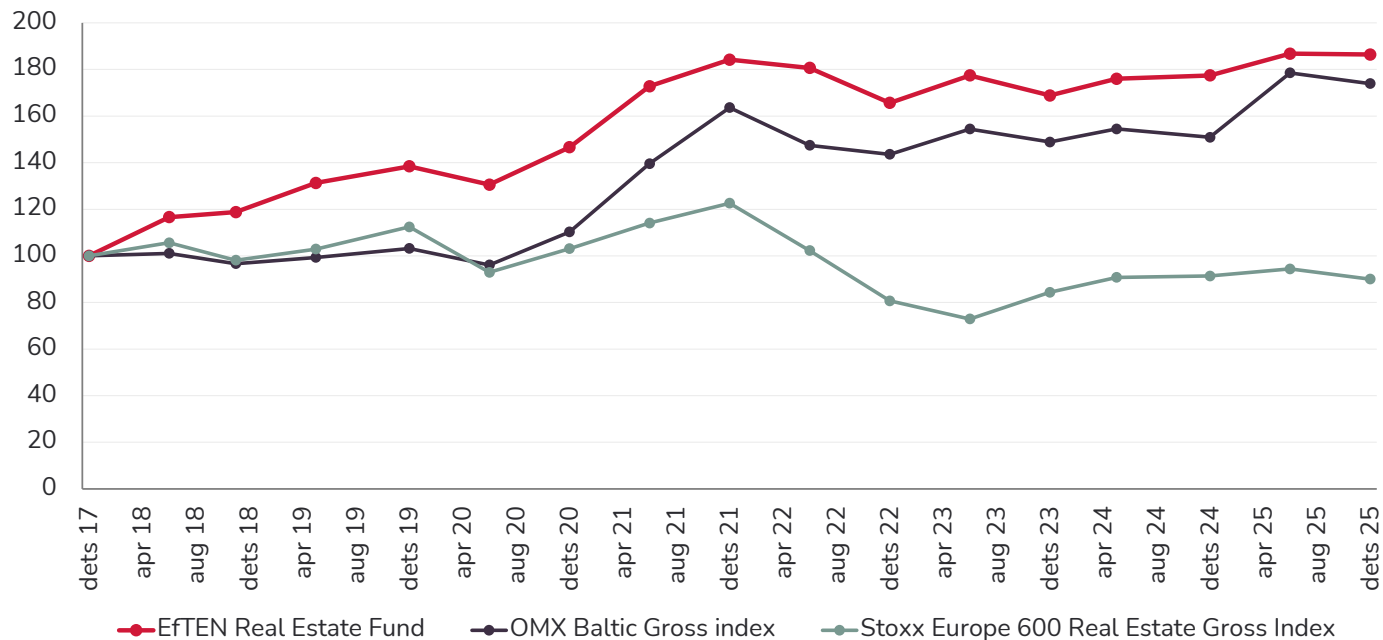
Dividendai vienai akcijai (€) ir dividendinis pajamingumas



Atsakomybės apribojimas: praeities rezultatai nėra ateities rezultatų indikacija ar garantija

EfTEN Real Estate Fund – Akcijos rezultatai

Listinguotų NT sektoriaus akcijos (01.12.2017 = 100)



Atsakomybės apribojimas: praeities rezultatai nėra ateities rezultatų indikacija ar garantija

Skaidri mėnesinė atskaitomybė

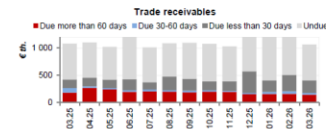
EFTEN Real Estate Fund AS, consolidated financial overview 31.03.2026



EFTEN investuotojams teikia išsamią mėnesinę atskaitų suvestinę įskaitant NAV, portfelio rezultatus, laisvų patalpų rodiklius, paskolų metrikas ir dividendų duomenis.

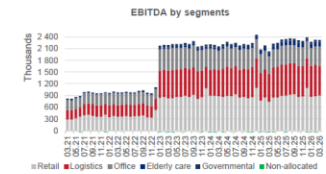
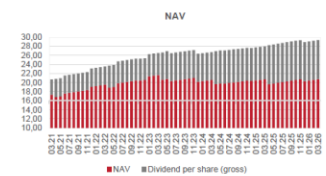
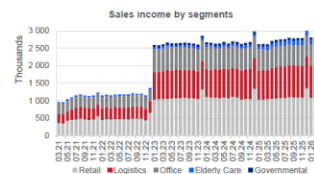
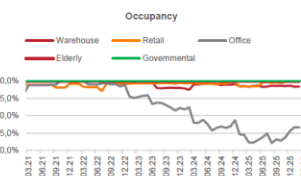
| INCOME STATEMENT | 03.26 | 02.26 | Δ MOM | YTD26 | YTD25 | YOY% |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| € in thousands | | | | | | |
| Rental income | 2 701 | 2 742 | -41 | 8 180 | 7 678 | 6,3% |
| Other sales income | 85 | 83 | 2 | 2 411 | 181 | 33% |
| Sales cost | -139 | -140 | 0 | -428 | -506 | -15% |
| Distribution and marketing costs | -50 | -64 | 14 | -180 | -141 | 26% |
| Net rental income (NOI) | 2 587 | 2 621 | -25 | 7 812 | 7 211 | 8,3% |
| NOI margin | 96% | 96% | | 96% | 94% | |
| Management fees | -191 | -197 | 6 | -585 | -563 | 4% |
| Other operating costs | -110 | -151 | 41 | -390 | -434 | -10% |
| Amortization costs | -4 | -4 | 0 | -12 | -9 | |
| Changes in IP fair value | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Loss from sale of investment property | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Other income and other costs | 1 | 1 | 0 | -22 | -37 | |
| Operating profit | 2 293 | 2 270 | 22 | 6 802 | 6 169 | 10% |
| EBITDA | 2 298 | 2 276 | 22 | 6 817 | 6 181 | 10,3% |
| EBITDA margin | 82% | 81% | | 81% | 79% | |
| Other financial income and expenses | -275 | -12 | -262 | -286 | 24 | |
| Interest rate swap fair value changes | 329 | -58 | 387 | 240 | 0 | |
| Interest costs | -507 | -510 | 2 | -1 543 | -1 803 | -14% |
| Income tax | -98 | -99 | 2 | -289 | -223 | 30% |
| NET PROFIT | 1 742 | 1 581 | 151 | 4 924 | 4 167 | 18% |
| EPRA PROFIT | 1 473 | 1 712 | -238 | 4 865 | 4 315 | 13% |
| EPRA profit per share, in cents | 12,78 | 14,85 | -2,07 | 42,21 | 37,71 | 11,9% |
| EPRA cost ratio | 15,1% | 17,2% | -2,1% | 16,6% | 19,2% | -13,6% |
| Potential gross dividend per share (cents) | 7,87 | 8,24 | -0,38 | 24,24 | 18,66 | 28,9% |
| CASH-FLOW STATEMENT | | | | | | |
| EBITDA | 2 298 | 2 276 | 22 | 6 817 | 6 181 | 10% |
| Changes in working capital | -204 | -115 | -89 | -249 | 155 | |
| Interests received | 22 | 16 | 6 | 58 | 106 | |
| Cash flows in operating activities | 2 116 | 2 177 | -61 | 7 125 | 6 443 | |
| Acquisition of PPE | -484 | -596 | 114 | -1 893 | -6 358 | |
| Short-term deposits | 370 | -50 | 420 | 320 | 2 092 | |
| Sale of subsidiary | 5 374 | 0 | 5 374 | 5 374 | 0 | |
| Loans given and repaid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Cash-flows in investing activities | 5 260 | -648 | 5 908 | 3 801 | -4 266 | |
| Bank loans received | 406 | 420 | -13 | 1 221 | 1 879 | |
| Bank loan repayment (annuity) | -620 | -642 | -78 | -1 674 | -1 634 | 2% |
| Bank loan repayment on property sale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Interests paid from bank loan | -543 | -512 | -31 | -1 527 | -1 798 | -19% |
| Dividend, dividend income tax paid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Share issues | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Cash flows in financing activities | -756 | -634 | -122 | -1 979 | -1 553 | |
| Cash-flows total | 6 619 | 894 | 5 725 | 8 947 | 623 | |
| Cash balance at the beginning of period | 22 284 | 21 380 | | 19 957 | 18 415 | |
| Increase/decrease | 6 619 | 894 | 5 725 | 8 947 | 623 | |
| Cash balance at the end of period | 28 903 | 22 284 | | 28 903 | 19 038 | |

| BALANCE SHEET | 31.03.26 | 31.12.25 | YTD% |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------|
| € in thousands | | | |
| Cash and cash equivalents | 28 903 | 19 957 | 45% |
| Short-term deposits | 0 | 320 | |
| Trade receivables, incl. | 932 | 1 366 | |
| overdue and not provisioned | 275 | 434 | |
| Other current receivables | 959 | 637 | |
| Current assets total | 30 784 | 22 280 | 38% |
| Investment properties | 373 808 | 381 032 | -2% |
| Other long-term assets | 2 442 | 2 540 | |
| Assets total | 407 044 | 405 851 | 0% |
| Short-term loan liabilities | 37 677 | 42 310 | |
| Long-term loan liabilities | 112 610 | 111 791 | |
| Other liabilities | 17 628 | 17 546 | |
| Liabilities total | 167 916 | 171 646 | -2% |
| Share capital and premium | 206 324 | 206 324 | 0% |
| Reserves | 4 156 | 4 156 | |
| Retained earnings | 28 648 | 23 724 | 21% |
| Equity total | 239 129 | 234 205 | 2% |
| Liabilities and equity total | 407 044 | 405 851 | 0% |



| MAIN INDICATORS | 31.03.26 | 28.02.26 | 31.01.26 | 31.12.25 |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Weight. Aver. Int. Rate | 4,00% | 3,95% | 4,00% | 3,95% |
| Loan to value | 40% | 40% | 41% | 41% |
| Debt to capital | 42% | 43% | 43% | 43% |
| Adjusted cash-flows | 1 133 | 1 187 | 1 172 | 1 143 |
| Portfolio net yield /a | 7,7% | 7,7% | 7,7% | 7,7% |
| DSCR | 2,1 | 2,1 | 2,0 | 2,0 |
| NAV | 20,75 | 20,60 | 20,46 | 20,32 |
| NAV change | 0,7% | 0,7% | 0,7% | -1,9% |
| ROIC*, annual basis | 6,3% | 6,1% | 6,1% | 6,0% |

*ROIC is calculated as actual cum. net profit/invested capital



EFTEN Real Estate Fund – Tvarumas (ESG)

Praktinis, duomenimis grįstas požiūris · EPRA sBPR sistema

E Environment

Sisteminis energijos, vandens ir atliekų duomenų rinkimas visuose 37 objektuose.

2025 m. energijos suvartojimas ir ŠESD emisijos sumažėjo logistikos, prekybos ir biurų segmentuose.

Atnaujinami energinio naudingumo sertifikatai ir vertinami alternatyvūs energijos sprendimai.

Tikslas: anglies neutralumas, suderintas su ES 2050 m. tikslais.

S Social

Senjorų priežiūros segmentas: +74% nuomos pajamų 2025 m. – tiesioginis indėlis į senjorų gerovę.

600+ nuomininkų Baltijos šalyse, darbo vietų ir ekonominės veiklos palaikymas.

Ilgalaikiai nuomos santykiai (WAULT 3,9 metų) - stabilumas nuomininkams.

Valstybinių objektų valdymas, pvz.

Rakverės policijos ir gelbėjimo centras.

G Governance

SFDR 6 straipsnio fondas - skaidri ir aiški klasifikacija investuotojams.

Audituota metinė ataskaita (PricewaterhouseCoopers) · EPRA standartai.

Skaidri mėnesinė investuotojų suvestinė.

„Skin in the game“ - fondo valdytojai asmeniškai investuoja į fondą.

EFTEN Real Estate Fund AS“ yra SFDR 6 straipsnio fondas. Fondas savo investicinėje veikloje neprisiima įpareigojančio įsipareigojimo skatinti aplinkosauginių ar socialinių ypatumų, tačiau šiuos aspektus vertina kaip turto valdymo ir ilgalaikės vertės kūrimo dalį.

Ačiū!

Tõnu Uustalu

CIO, EfTEN Capital AS

A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Estonia

P: +372 50 17 317

E-mail: tonu.uustalu@eften.ee

Webpage: eften.ee