

# 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 jokias 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 sluoksnio
- 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

Bendrajūrējas ir CEO nuo 2008 m. Buvęs „Arco Vara“, vienos pirmaujančių NT bendrovių Baltijos šalyse, CEO.



**Tõnu Uustalu**

**CIO & Fund Manager**

29 yrs industry experience

Bendrajūrējas ir CIO nuo 2008 m. Visų EFTEN fondų valdytojas. Buvęs „East Capital“ portfelio valdytojas; SEB Corporate Banking.



**Maie Talts**

**Head of Legal**

28 yrs legal experience

Bendrajūrēja ir teisės vadovė nuo 2008 m. Buvusi teisininkė ir teisės vadovė „Arco Vara“.



**Marilyn Hein**

**CFO**

29 yrs financial experience

Bendrajūrēja ir CFO nuo 2008 m. Buvusi „Arco Vara“ vyriausioji finansininkė.



**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**

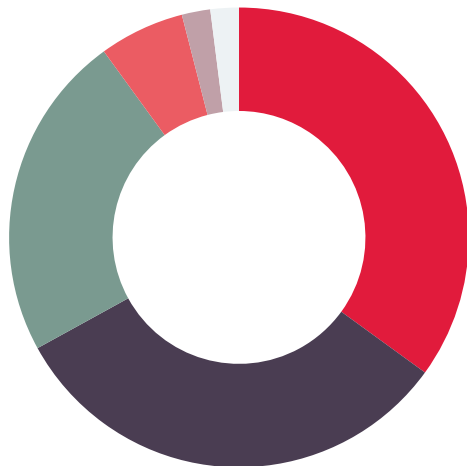
6,2% dividendinis pajamingumas · Finansavimo kaina: 3,99% · Akcijų apyvarta: 6,2m EUR




# EfTEN Real Estate Fund – Diversifikuotas portfelis

37 turtai · 600+ nuomininkų


## Sektoriai pagal turto vertę



	<b>Prekyba 35%</b>	9 objektai
	<b>Logistika 32%</b>	12 objektų
	<b>Biurai 23%</b>	10 objektų
	<b>Senjorų namai 6%</b>	4 objektai
	<b>Viešbučiai 2%</b>	1 objektas
	<b>Valstybiniai 2%</b>	1 objektas

## Lokacijos pagal turto vertę



	<b>Estija 54%</b>	23 objektai
	<b>Lietuva 28%</b>	8 objektai
	<b>Latvija 14%</b>	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>	<b>35,8%</b>

## Pagrindiniai Nuomininkai

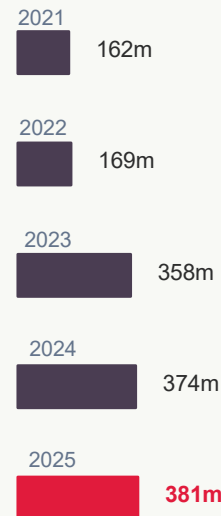
DSV (Denmark)	5,8%
Kesko Senukai (Lithuania)	5,3%
Livonia Print (Norway)	5,2%
Prisma (Finland)	4,9%
Südamekodud (Estonia)	4,3%
Logistika Pluss (Estonia)	2,8%
Adax (Norway)	2,7%
Government of Estonia	2,6%
DHL (Germany)	2,4%
Atea (Norway)	2,3%
ELP Logistics (Estonia)	2,1%
Air Baltic (Latvia)	2,1%
Premia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

# 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
<b>IŠ VISO</b>	<b>381,0</b>	<b>28,9</b>	<b>7,5%</b>	<b>96,8%</b>	<b>608</b>

## 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%

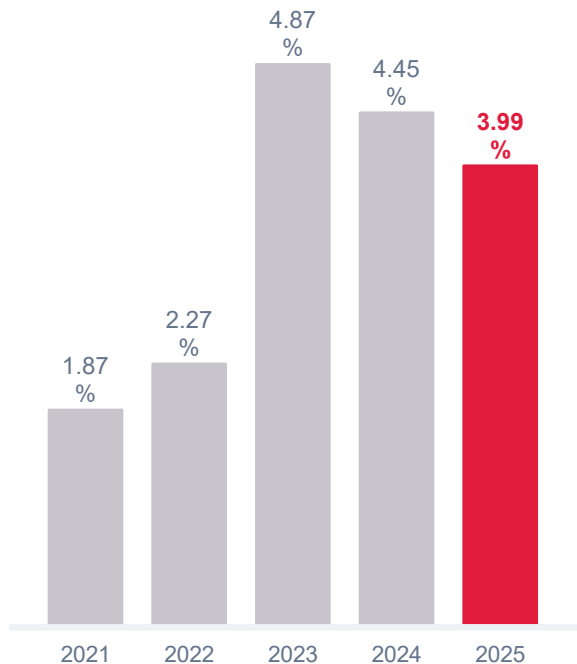
konservatyvu (tikslas <50%)

DSCR

2.0×

EBITDA / (palūkanos + grąžinimas)

## Palūkanų normos dinamika



## Paskolų portfelio stiprybės

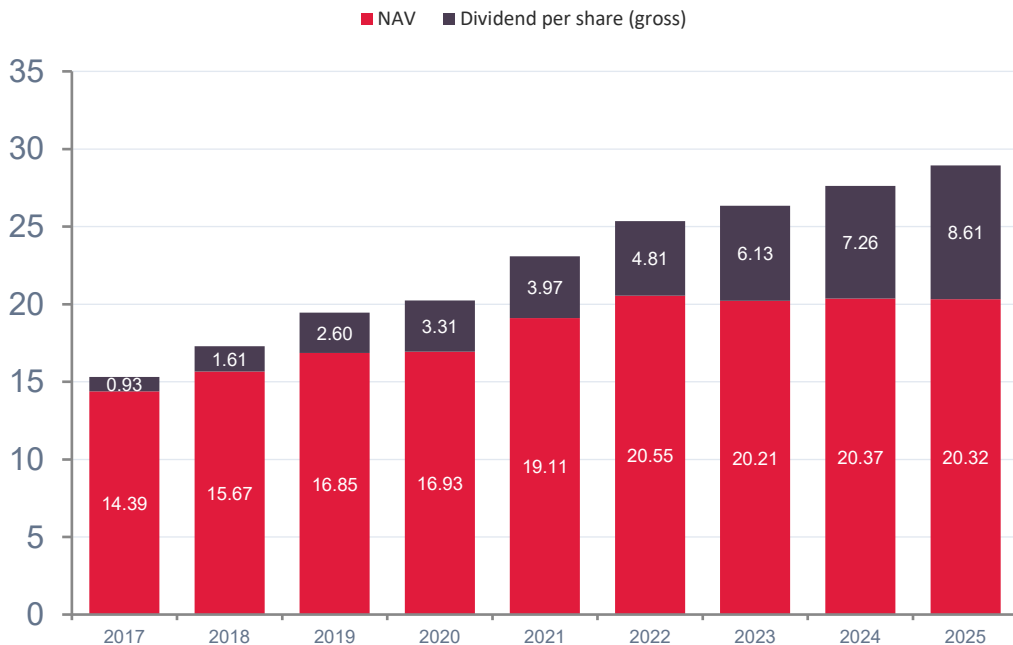
- ✓ **Konservatyvus LTV**  
tikslas žemiau 50%, dabartinis 41% suteikia reikšmingą rezervą.
- ✓ **Stiprus paskolos aptarnavimo padengimas (DSCR 2.0×)**  
EBITDA du kartus dengia palūkanas ir grąžinimus.
- ✓ **Refinansavimo potencialas**  
mažėjantis LTV užtikrina geras refinansavimo galimybes ir tvarius 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

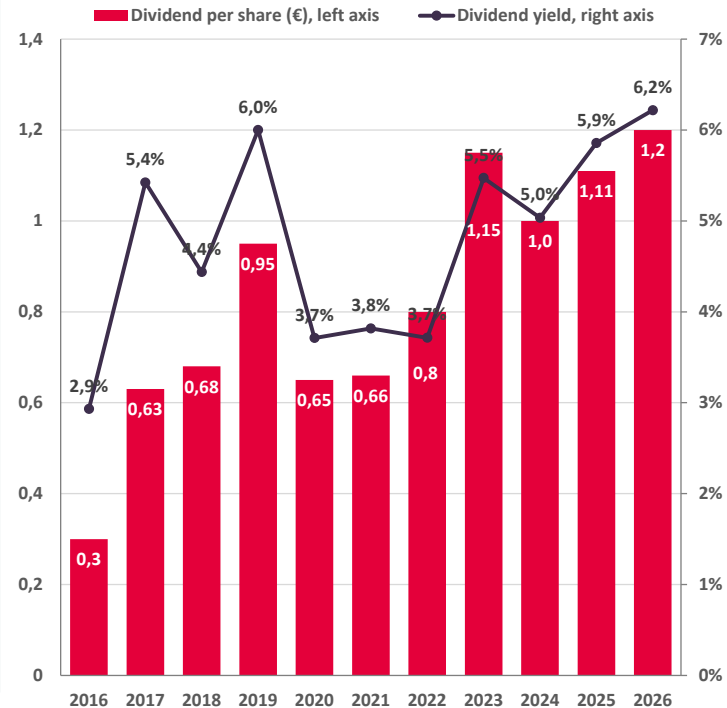
## Istorinė akcijos kaina ir dividendai



### Akcijos kaina ir kaupiamieji dividendai (€)



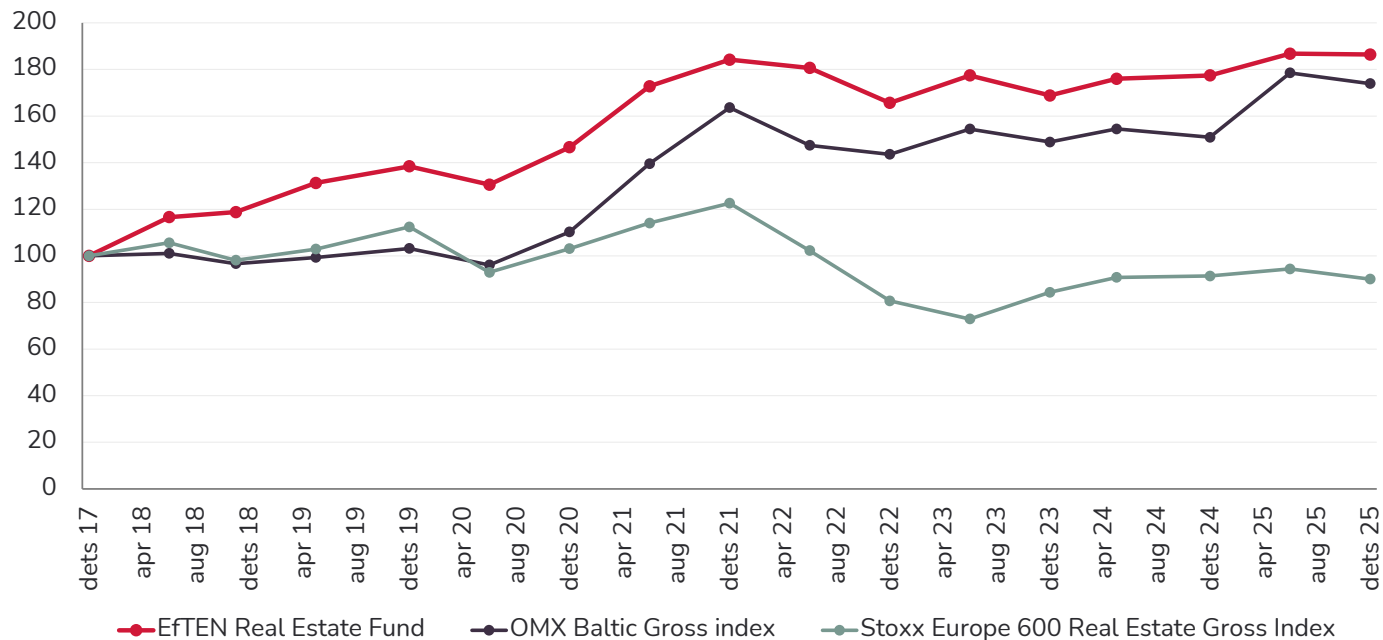
### Dividendai vienai akcijai (€) ir dividendinis pajamingumas



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

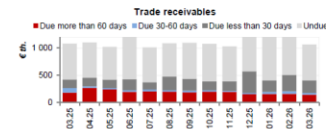
EFTEN Real Estate Fund AS, consolidated financial overview 31.03.2026



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

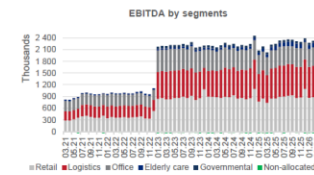
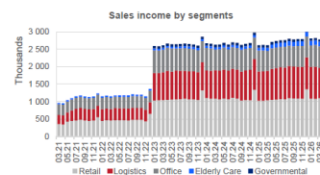
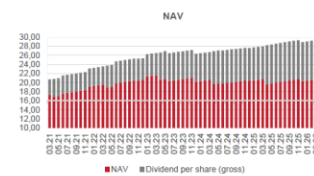
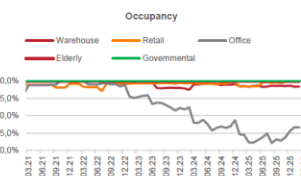
INCOME STATEMENT	03.26	02.26	Δ MOM	YTD26	YTD25	YOY%
€ in thousands						
Rental income	2 701	2 742	-41	8 180	7 678	6,3%
Other sales income	85	83	2	2 411	181	33%
Sales cost	-139	-140	0	-428	-506	-15%
Distribution and marketing costs	-50	-64	14	-180	-141	26%
<b>Net rental income (NOI)</b>	<b>2 587</b>	<b>2 621</b>	<b>-25</b>	<b>7 812</b>	<b>7 211</b>	<b>8,3%</b>
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	
<b>Operating profit</b>	<b>2 293</b>	<b>2 270</b>	<b>22</b>	<b>6 802</b>	<b>6 169</b>	<b>10%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2 298</b>	<b>2 276</b>	<b>22</b>	<b>6 817</b>	<b>6 181</b>	<b>10,3%</b>
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%
<b>NET PROFIT</b>	<b>1 742</b>	<b>1 581</b>	<b>151</b>	<b>4 924</b>	<b>4 167</b>	<b>18%</b>
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%
<b>Potential gross dividend per share (cents)</b>	<b>7,87</b>	<b>8,24</b>	<b>-0,38</b>	<b>24,24</b>	<b>18,66</b>	<b>28,9%</b>
<b>CASH-FLOW STATEMENT</b>						
<b>EBITDA</b>	<b>2 298</b>	<b>2 276</b>	<b>22</b>	<b>6 817</b>	<b>6 181</b>	<b>10%</b>
Changes in working capital	-204	-115	-89	-249	155	
Interests received	22	16	6	58	106	
<b>Cash flows in operating activities</b>	<b>2 116</b>	<b>2 177</b>	<b>-61</b>	<b>7 125</b>	<b>6 443</b>	
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	
<b>Cash-flows in investing activities</b>	<b>5 260</b>	<b>-648</b>	<b>5 908</b>	<b>3 801</b>	<b>-4 266</b>	
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	
<b>Cash flows in financing activities</b>	<b>-756</b>	<b>-634</b>	<b>-122</b>	<b>-1 979</b>	<b>-1 553</b>	
<b>Cash-flows total</b>	<b>6 619</b>	<b>894</b>	<b>5 725</b>	<b>8 947</b>	<b>623</b>	
<b>Cash balance at the beginning of period</b>	<b>22 284</b>	<b>21 380</b>		<b>19 957</b>	<b>18 415</b>	
Increase/decrease	6 619	894	5 725	8 947	623	
<b>Cash balance at the end of period</b>	<b>28 903</b>	<b>22 284</b>		<b>28 903</b>	<b>19 038</b>	

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	
<b>Current assets total</b>	<b>30 784</b>	<b>22 280</b>	<b>38%</b>
Investment properties	373 808	381 032	-2%
Other long-term assets	2 442	2 540	
<b>Assets total</b>	<b>407 044</b>	<b>405 851</b>	<b>0%</b>
Short-term loan liabilities	37 677	42 310	
Long-term loan liabilities	112 610	111 791	
Other liabilities	17 628	17 546	
<b>Liabilities total</b>	<b>167 916</b>	<b>171 646</b>	<b>-2%</b>
Share capital and premium	206 324	206 324	0%
Reserves	4 156	4 156	
Retained earnings	28 648	23 724	21%
<b>Equity total</b>	<b>239 129</b>	<b>234 205</b>	<b>2%</b>
<b>Liabilities and equity total</b>	<b>407 044</b>	<b>405 851</b>	<b>0%</b>



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 capital / 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<sup>u</sup> 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](mailto:tonu.uustalu@efTEN.ee)

Webpage: [efTEN.ee](http://efTEN.ee)