



**EFTEN  
REAL  
ESTATE  
FUND**

# **„EFTEN Real Estate Fund“ Pristatymas investuotojams**

2024 m. lapkričio mėn.

# Turinys

## 1. Santrauka

---

2. Nekilnojamojo turto rinka
3. EREF apžvalga
4. SPO



# Rinkos sąlygų įveiklinimas augimui skatinti

## 1 Palankios rinkos sąlygos ir perspektyvos

- Nuo 2024 m. birželio mėn. ECB du kartus sumažino palūkanų normą.
- Numatomas spartesnis palūkanų normų mažinimas ateityje.
- Sumažėjusios finansavimo sąnaudos daro teigiamą poveikį nekilnojamojo turto paklausos atsivimui.
- Pasikeitusioje rinkos aplinkoje vėl atsiranda patrauklių investavimo galimybių.

## 2 Esamo portfelio kokybė ir geri rezultatai

- „EFTEN Real Estate Fund“ portfelį sudaro 35 aukštos kokybės nekilnojamojo turto objektai, gerai diversifikuoti pagal turto klases ir geografiją.
- Stiprus ir nuolat augantis pinigų srautas.
- 2024 m. III ketv. portfelio vakancijos rodiklis išlieka žemas – tik 3,5 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.

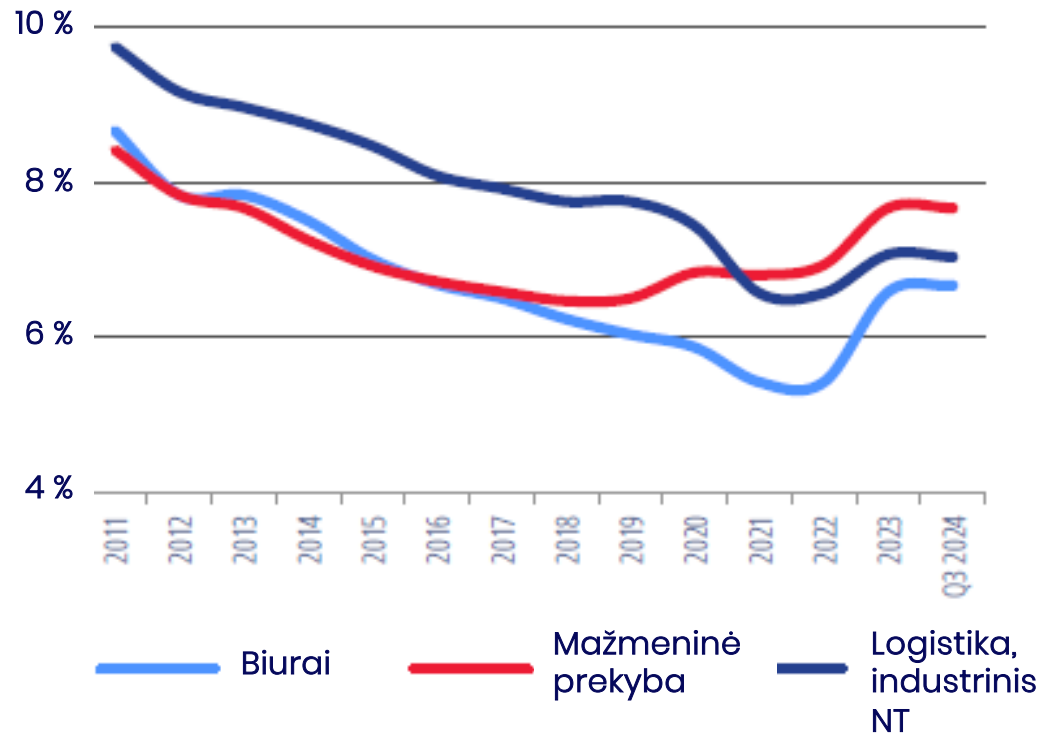
# Turinys

1. Santrauka
- 2. Nekilnojamojo turto rinka**
3. EREF apžvalga
4. SPO

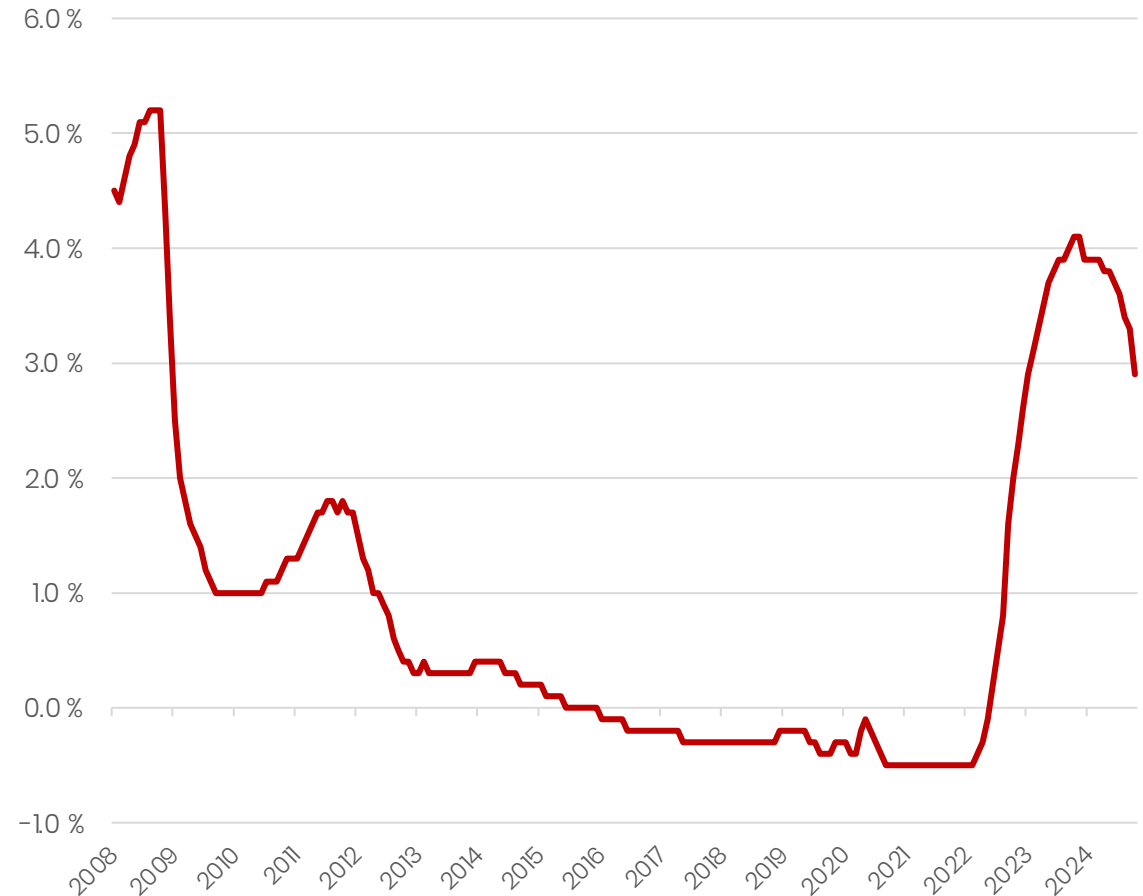


# Pajamingumas išaugo, o finansavimo sąnaudos mažėja

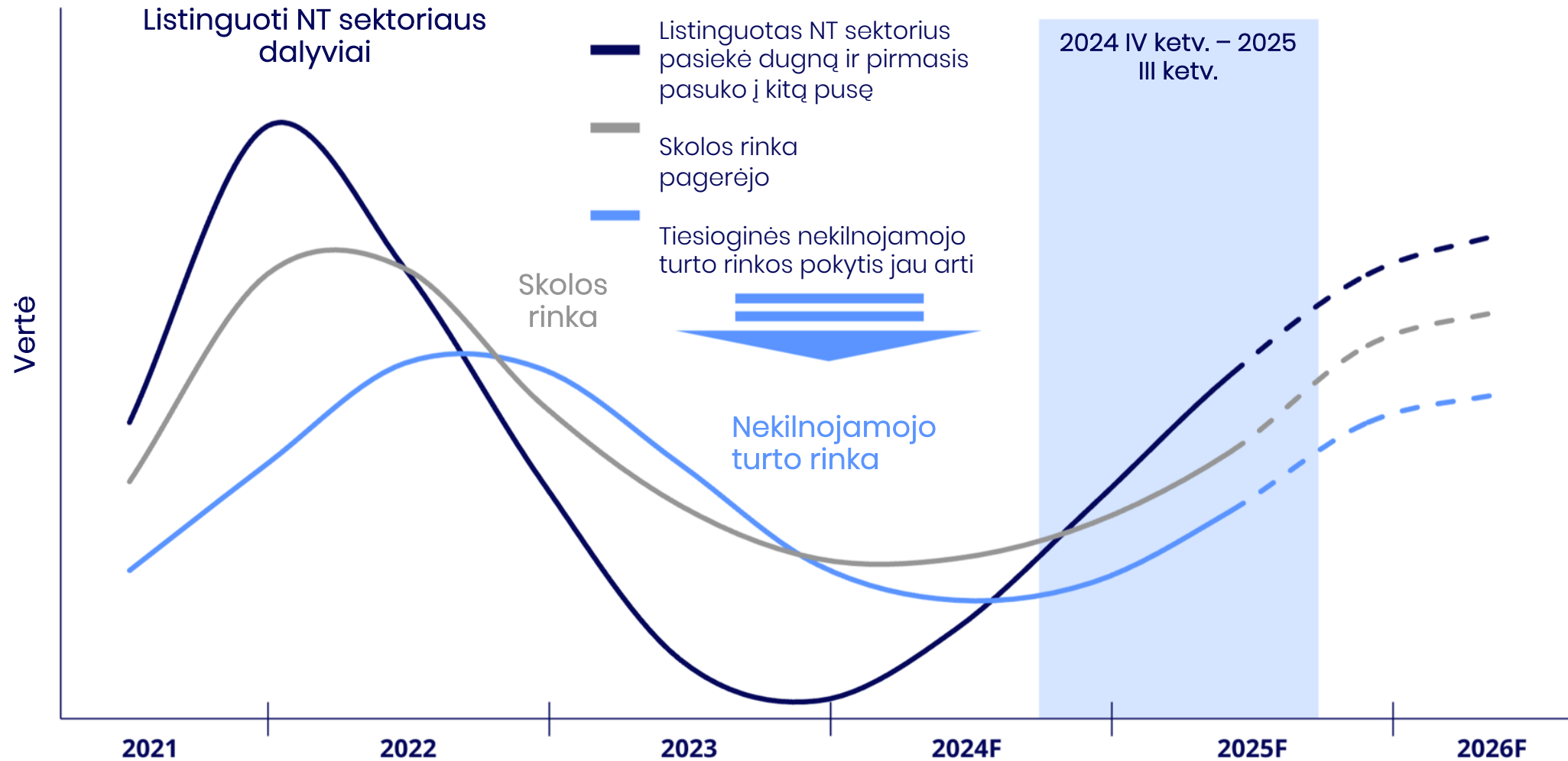
## Vidutinio pagrindinio pajamingumo dinamika Baltijos šalyse



## 6 mėnesių EURIBOR

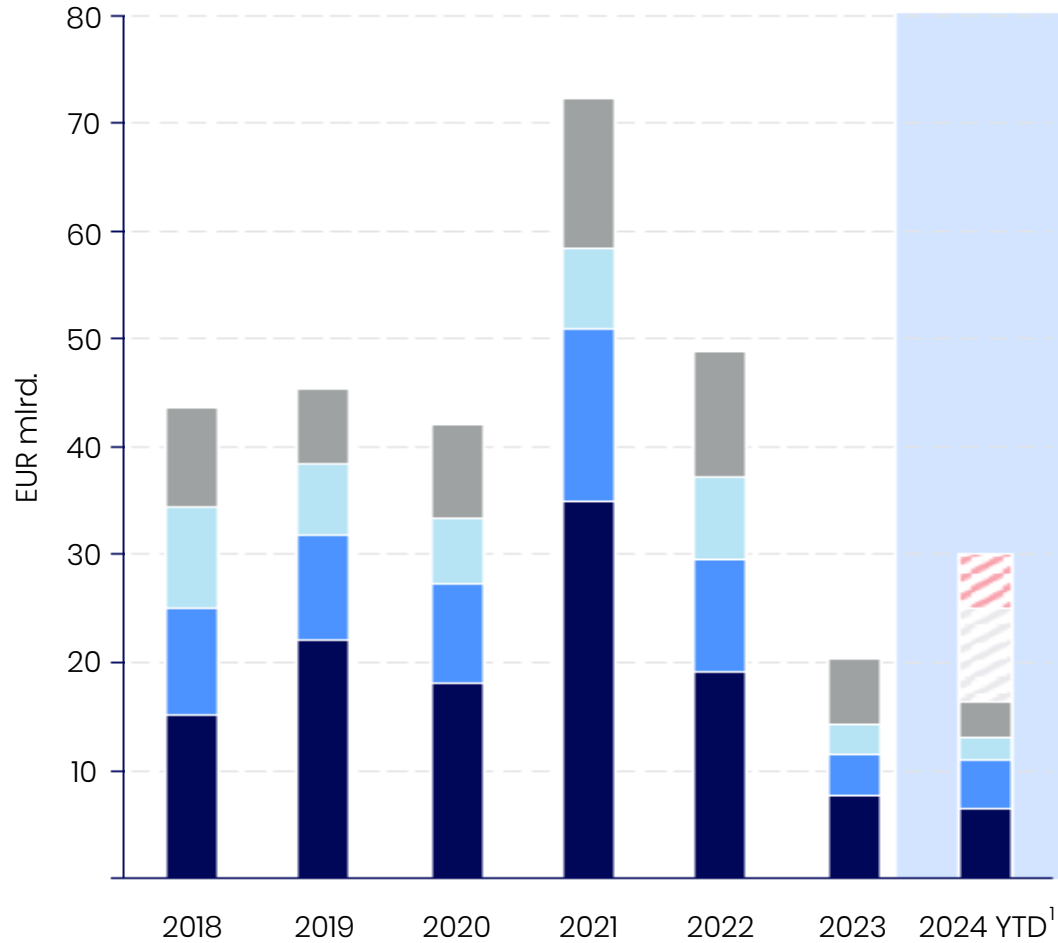


# Potencialus rinkos dugnas panašu jau pasiektas, o tai sudaro prielaidas atsigavimui



# Rinkos apimtys rodo galimus atsigavimo požymius

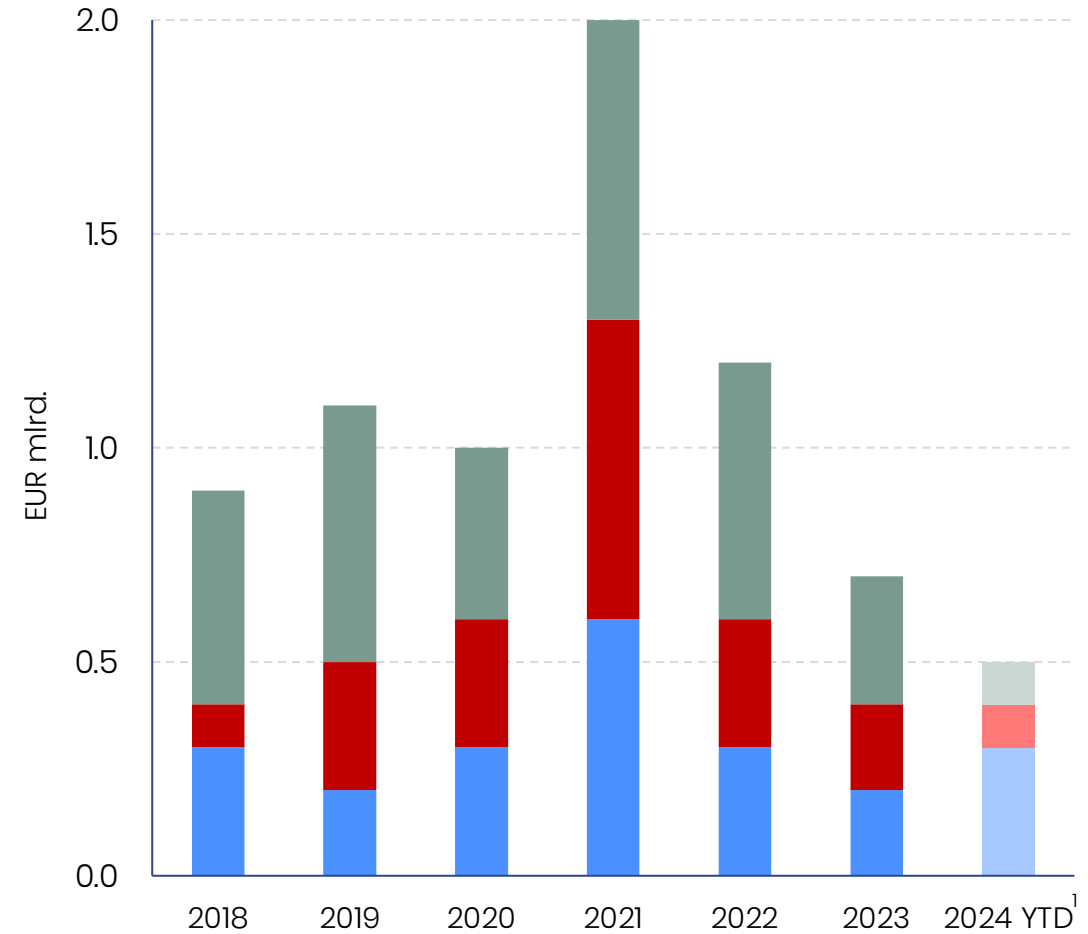
## Sandorių apimtys šiaurės šalyse



■ Švedija ■ Norvegija ■ Suomija ■ Danija

Šaltinis: Colliers  
Pastaba: Sausis - Rugsėjis 2024

## Sandorių apimtys Baltijos šalyse



■ Estija ■ Latvija ■ Lietuva

# Turinys

1. Santrauka
2. Nekilnojamojo turto rinka
- 3. EREF apžvalga**
4. SPO





# „EFTEN Real Estate Fund“ (EREF) apžvalga

- Įkurtas 2015 metais**
- Fondo portfelio vertė – 369 mln. eurų<sup>1</sup>**
- 35 nekilnojamojo turto objektai Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje**
- 29,6 mln. eurų grynujų veiklos pajamų ir 26,2 mln. eurų EBITDA 2023 metais**
- 3,5 %<sup>2</sup> portfelio vakancijos rodiklis (2024 09 30)**
- ~6 700 investuotojų**

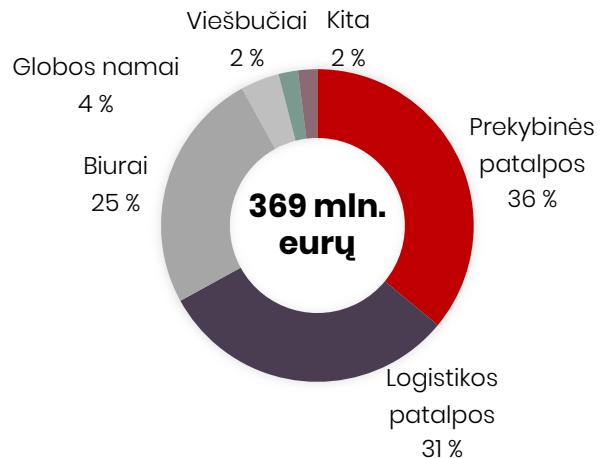


 Portfelio vertė: **192 mln. eurų<sup>1</sup>**

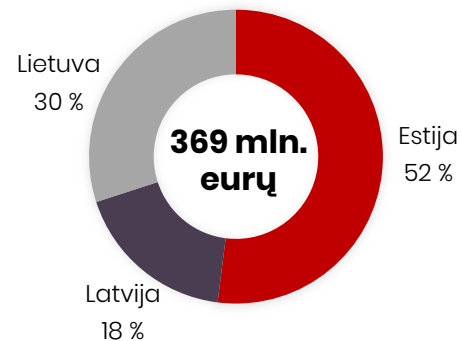
 Portfelio vertė: **66 mln. eurų<sup>1</sup>**

 Portfelio vertė: **111 mln. eurų<sup>1</sup>**

**Portfelis pagal sektorius<sup>1</sup>**









**Portfelis pagal šalis<sup>1</sup>**


















Pastaba: 1) 2024 09 30 d.; 2) EPRA vakancijos lygis

# EREF portfelis pagal segmentus 2024 m. rugsėjo 30 d.

Sektorius	Grynasis nuomojamas plotas (m <sup>2</sup> )	Tikroji vertė (tūkst. eurų)	Faktinės grynosios nuomos pajamos (12 mėnesių)	Tiesioginis pelnas	Užimtumas	Vid. svertinis likęs nuomos terminas (metai)	Nuomininkų skaičius	LTV
 Logistika	183 595	112 973	9 113	8,2 %	98,8 %	5,2	99	38 %
 Mažmeninė prekyba	89 342	134 284	11 605	8,4 %	99,2 %	4,6	283	41 %
 Biurai	60 211	91 143	6 933	7,6 %	86,9 %	2,5	177	42 %
 Globos namai	14 524	15 184	736	4,8 %	100,0 %	6,8	3	59 %
 Instituciniai	5 775	7 165	675	9,4 %	100,0 %	1,1	1	49 %
 Viešbučiai	4 874	8 543	388	4,5 %	100,0 %	5,9	1	59 %
<b>IŠ VISO</b>	<b>358 321</b>	<b>369 292</b>	<b>29 450</b>	<b>8,0 %</b>	<b>96,8 %</b>	<b>4,2</b>	<b>564</b>	<b>40 %</b>

# Portfelio struktūra 2024 m. rugsėjo 30 d.

## Aukščiausios kokybės nekilnojamojo turto objektai Baltijos šalyse

Objektas	% portfelio	Vid. svertinis likęs nuomos terminas (metai)
 Prekybos centras „Saulės miestas“	10,9 %	4,4
 Prekybos centras „Mustika“	10,3 %	3,5
 Jūrkalnės technologijų parkas	6,6 %	8,1
 Prekybos centras „Tondi Rautakesko“	4,3 %	7,4
 Prekybos centras UKU	3,8 %	5,1
 DSV Logistics	3,7 %	2,1
 102 Biuras, Talinas, Pernu	3,6 %	1,0
 Rutkausko biuras	3,5 %	6,0
 Kuuli 10 Logistics	3,2 %	5,7
 „Evolution“ biuras	3,2 %	2,1
 Ramygalos pramoniniai pastatai	2,9%	12,6
 L3 biuras	2,9 %	2,2
 Betooni 6 Logistics	2,7%	2,0
 Prekybos centras RAF	2,6 %	4,1
 DSV Logistics	2,6%	2,1
Kita (20 nuosavybės objektų)	33,3 %	3,3



**35 nekilnojamojo turto objektai Baltijos šalyse**

## Diversifikuota patikimų tarptautinių nuomininkų bazė

Nuomininkas	% portfelio
 DSV	8,7 %
 Kesko Senukai	5,8 %
 Livonia Print	5,5 %
 Prisma	5,2 %
 Logistika Pluss	3,0 %
 Adax	2,9 %
 Estijos vyriausybė	2,8 %
 DHL	2,6 %
 Atea	2,4 %
 Air Baltic	2,1 %
 Premia	1,8 %
 Rimi/ICA	1,7 %
 Sūdamekodud	1,6 %
Kita (551 nuomininkas)	53,7 %



**564 nuomininkai visose nuosavybės teise priklausančiose patalpose**

# EREF valdomi objektai

ESTIJA



LATVIJA



LIETUVA

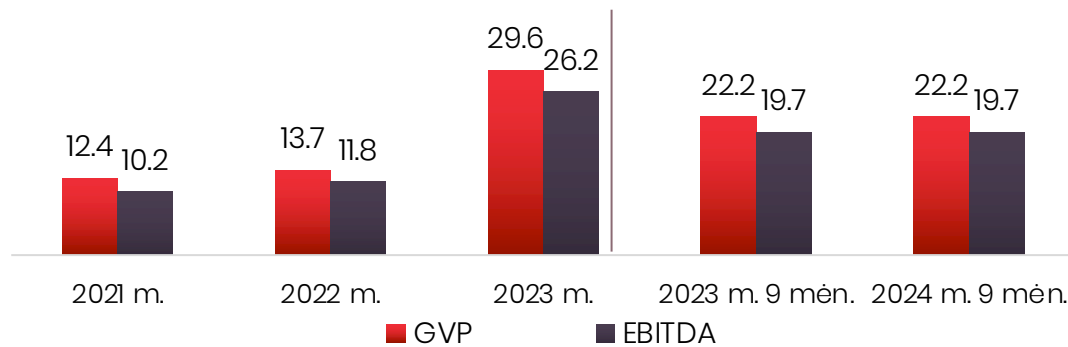


# Veiklos rezultatų apžvalga<sup>1</sup>

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

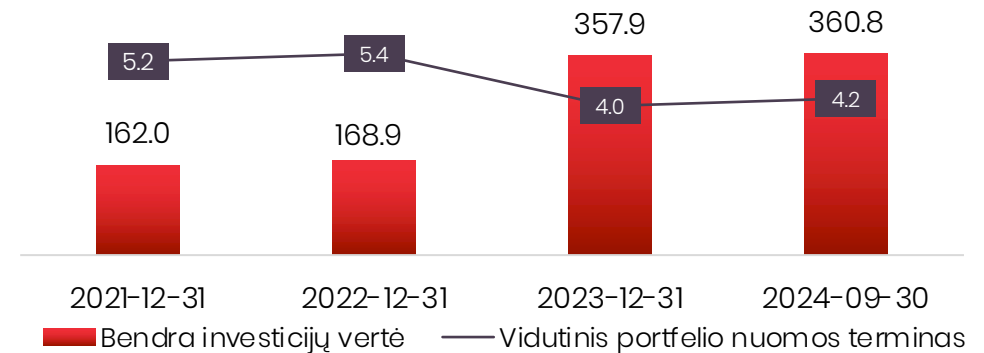
**Tvirti ir stabilūs veiklos rezultatai leidžia finansuoti naujus įsigijimus ir mokėti dividendus**

mln. eurų



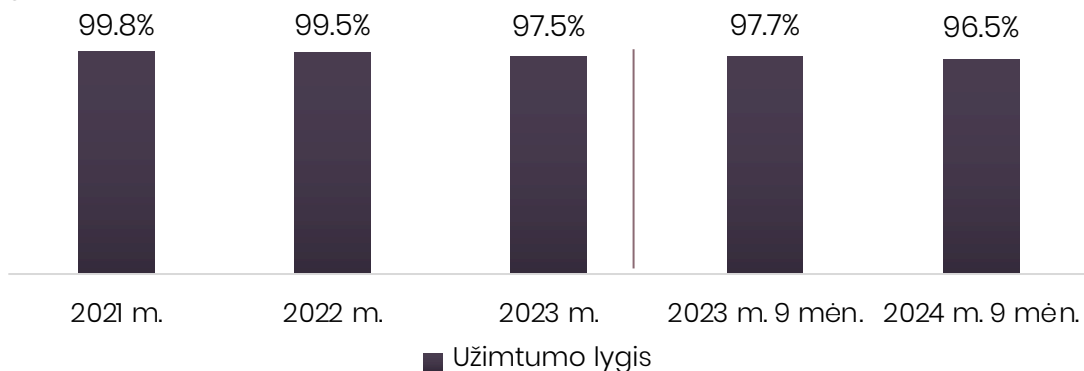
**Nuolatinis portfelio augimas**

mln. eurų (nuomos laikotarpio metų skaičius)



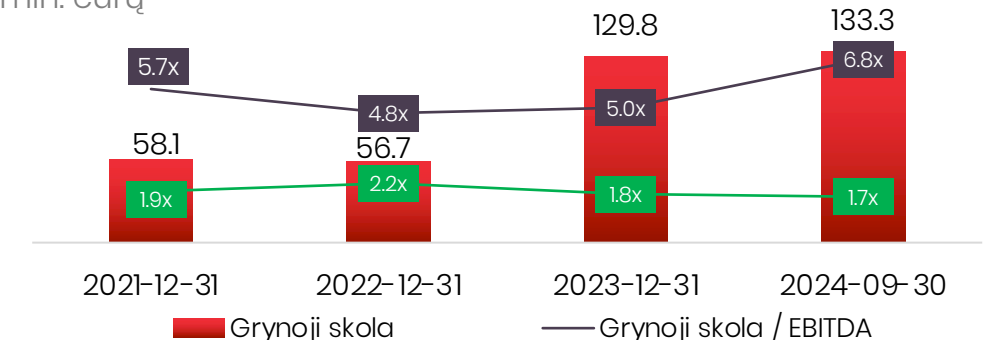
**Užimtumo lygis išliko aukštas**

%



**Aktyvaus investavimo etapo metu skolos aptarnavimas išlieka priimtino lygio<sup>2</sup>**

mln. eurų

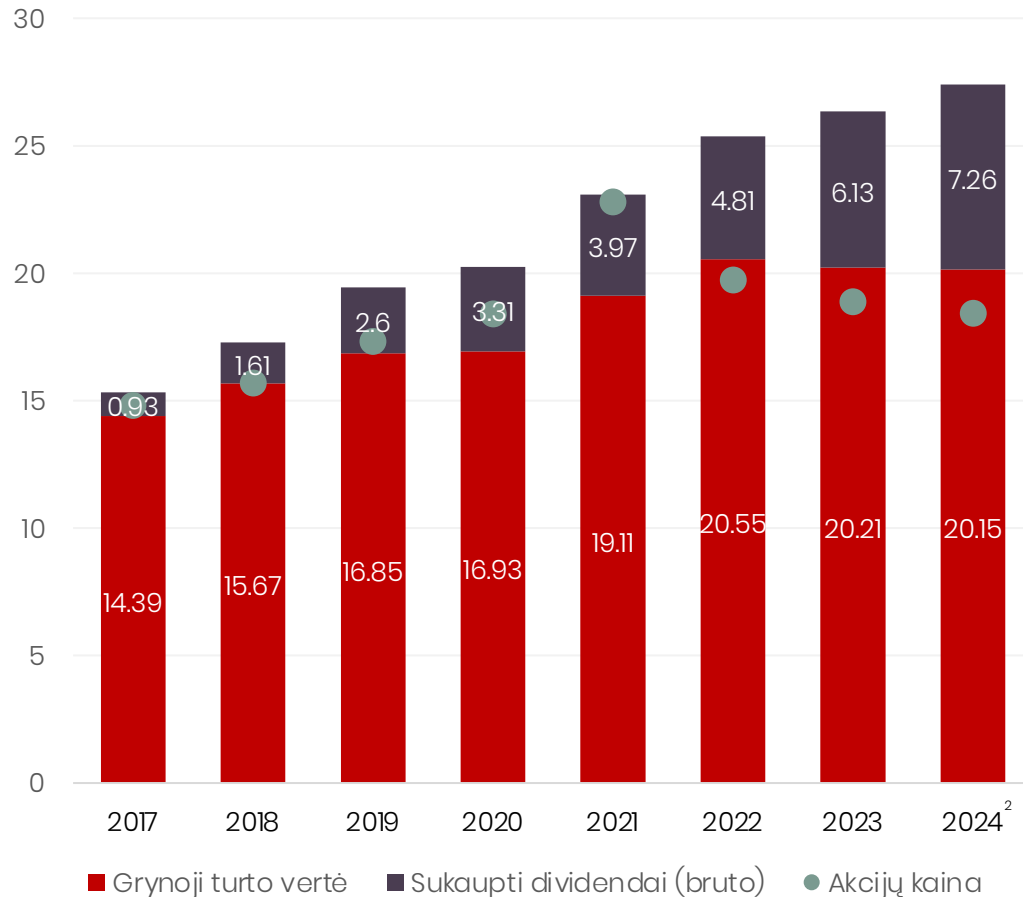


Pastaba: 1) Praeities veiklos rezultatai nėra garantija ar rodiklis būsimiems veiklos rezultatams; 2) Skolos padengimo rodiklis = EBITDA / (palūkanų išlaidos + planuojamos paskolos įmokos)

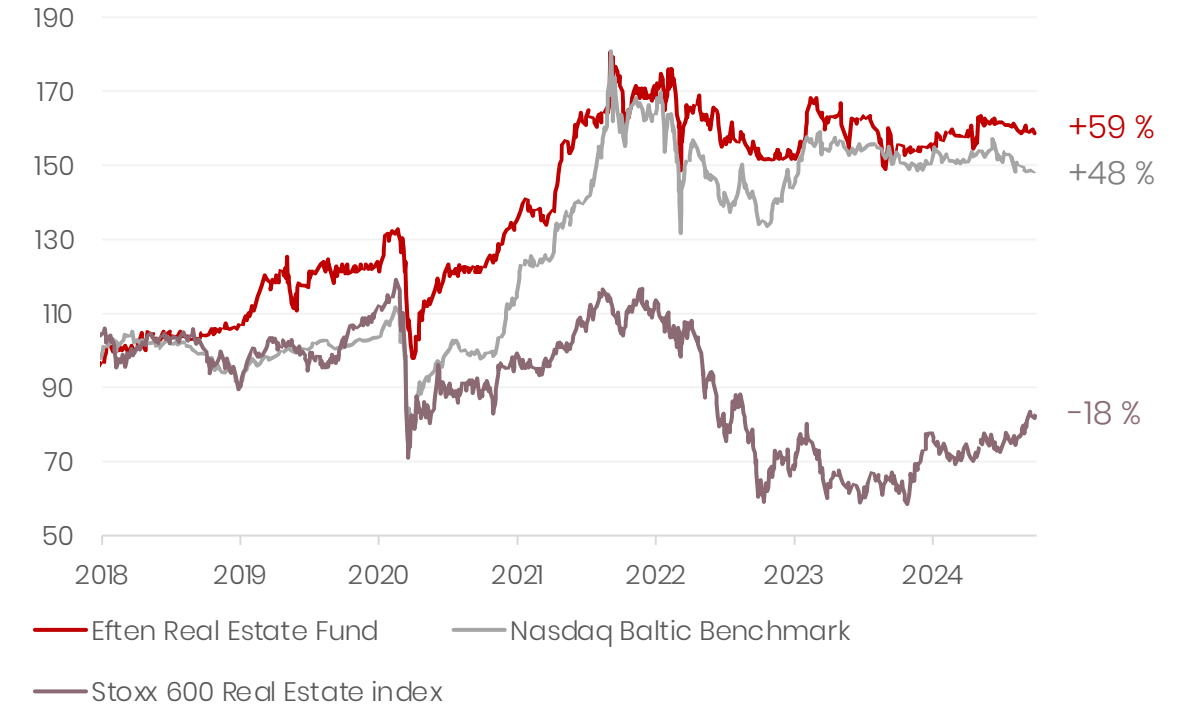
# Prekybos apžvalga<sup>1</sup>

## Grynoji turto vertė ir kaupiamieji dividendai

EUR už akciją



## EREF veiklos rezultatai nuo įtraukimo į biržos sąrašus, lyginant su lyginamaisiais indeksais<sup>3</sup>



EFTIT akcijų kaina	LHV LHV tikslinė kaina	Enlight tikslinė kaina
19,1 EUR (2024-10-31)	20 EUR (+4,7 %)	20,5–24,6 (+7,3–28,8 %)

Šaltinis: Nasdaq, FactSet

Pastaba: 1) Praeities rezultatai negarantuoja ir nenurodo būsimų rezultatų; 2) 2024-09-30; 3) Laikotarpis nuo 2017-12-01 iki 2024-09-30

# Įmonės ir akcininkų struktūra



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

**EFTEN Real Estate Fund AS (įkurta 2015)**

**EFTEN Kinnisvarafond II AS (įkurta 2015)**

**Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 (įkurta 2018)**

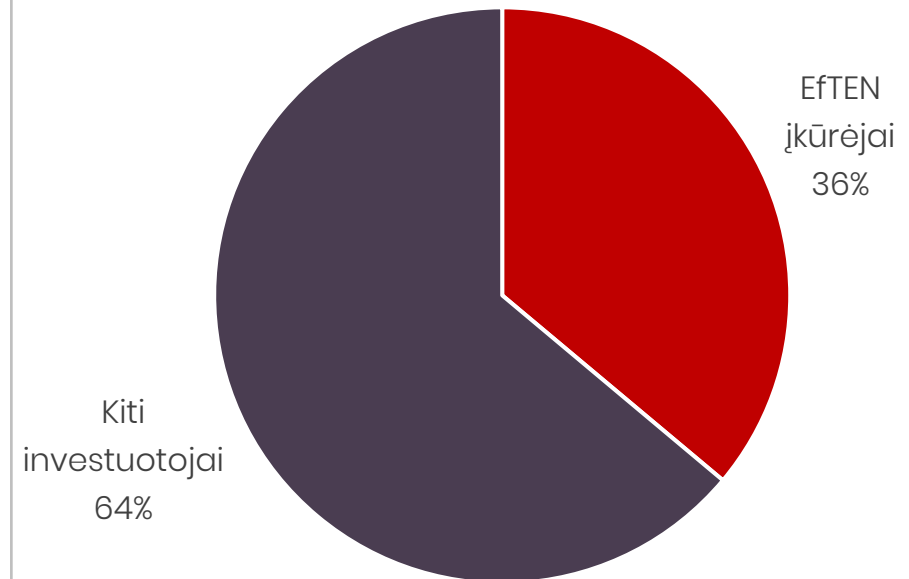
**EFTEN Residential Fund usaldusfond (įkurta 2020)**

**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 teisinio darbo 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**, visa partnerių komanda aktyviai dalyvauja veikloje nuo objektų identifikavimo ir įsigijimo.

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



# Turinys

1. Santrauka
  2. Nekilnojamojo turto rinka
  3. EREF apžvalga
  - 4. SPO**
- 



# Antrinis viešas akcijų siūlymas

<b>Priemonė</b>	„EFTEN Real Estate Fund“ akcijos
<b>Pasirašymo laikotarpis</b>	2024 m. lapkričio 21 d. – 2024 m. gruodžio 6 d.
<b>Siūlymas</b>	Estija, Latvija, Lietuva
<b>Įtraukimas į sąrašą</b>	„Nasdaq Baltic“ pagrindinis sąrašas
<b>ISIN</b>	EE3100127242
<b>Pasirašymo kaina</b>	19 eurų
<b>Dydis</b>	1 000 000 akcijų, su didinimo galimybe iki 1 500 000 akcijų



**Bazinis dydis – 19 mln. eurų su galimybe padidinti iki 28,5 mln. eurų**



**Galimybė patraukliomis sąlygomis įsigyti naujų NT objektų ir auginti valdomą portfelį**



**7,2 mln. eurų – naujiems projektams ir įsigijimams užbaigti**



**11,8 mln. eurų – galimoms naujoms investicijoms artimiausioje ateityje**

# 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**

