



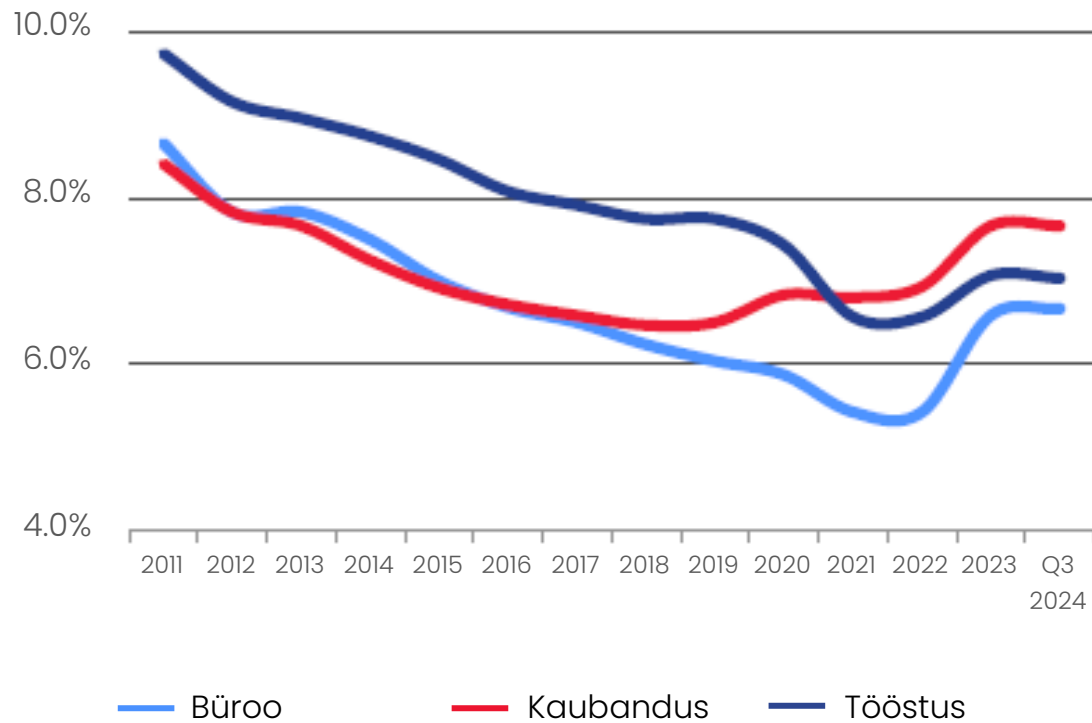
**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Kinnisvaraturu ülevaade EFTEN Real Estate Fund

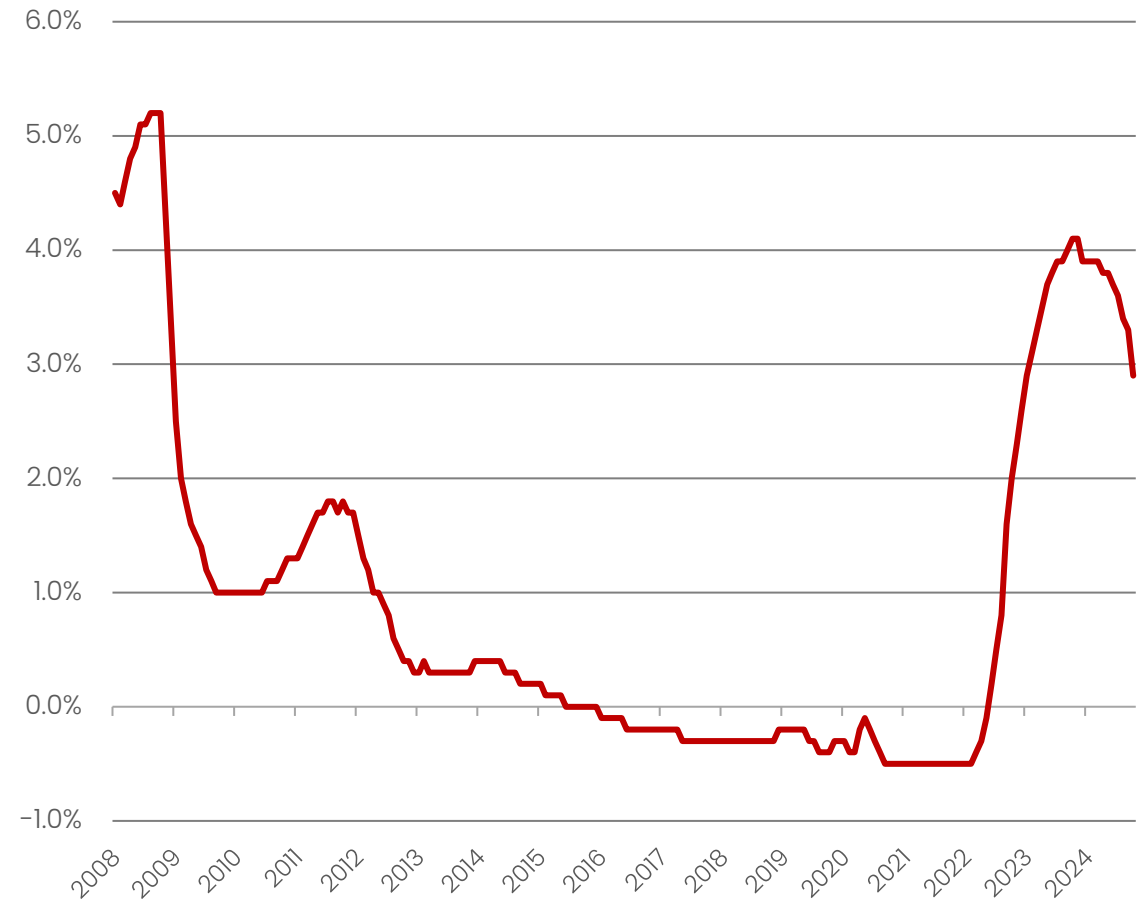
november 2024

Tootlused on muutunud atraktiivseks ning finantseerimiskulu on langenud

Keskmine tootlusmäärade dünaamika Baltikumis

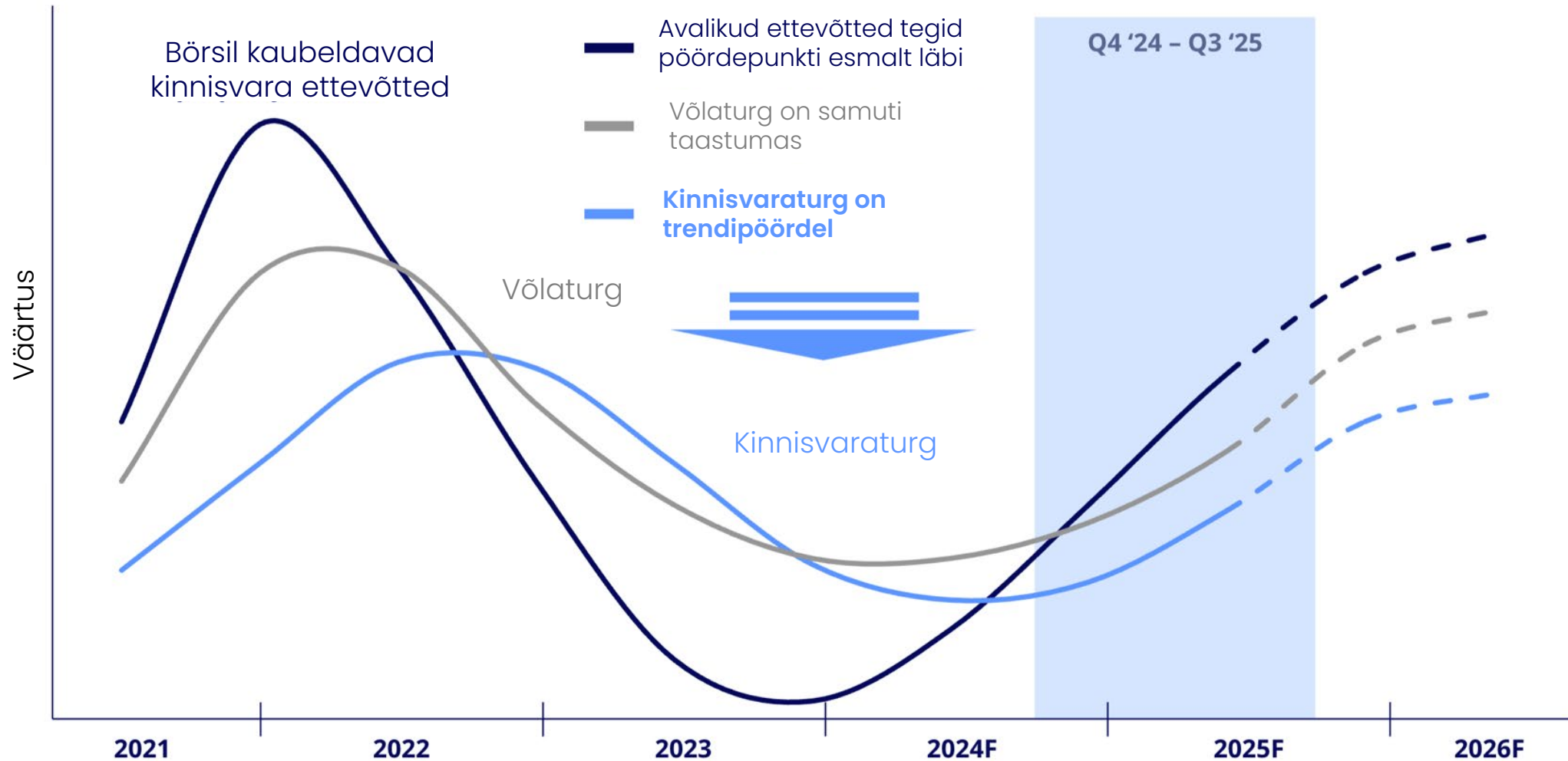


6 kuu EURIBOR



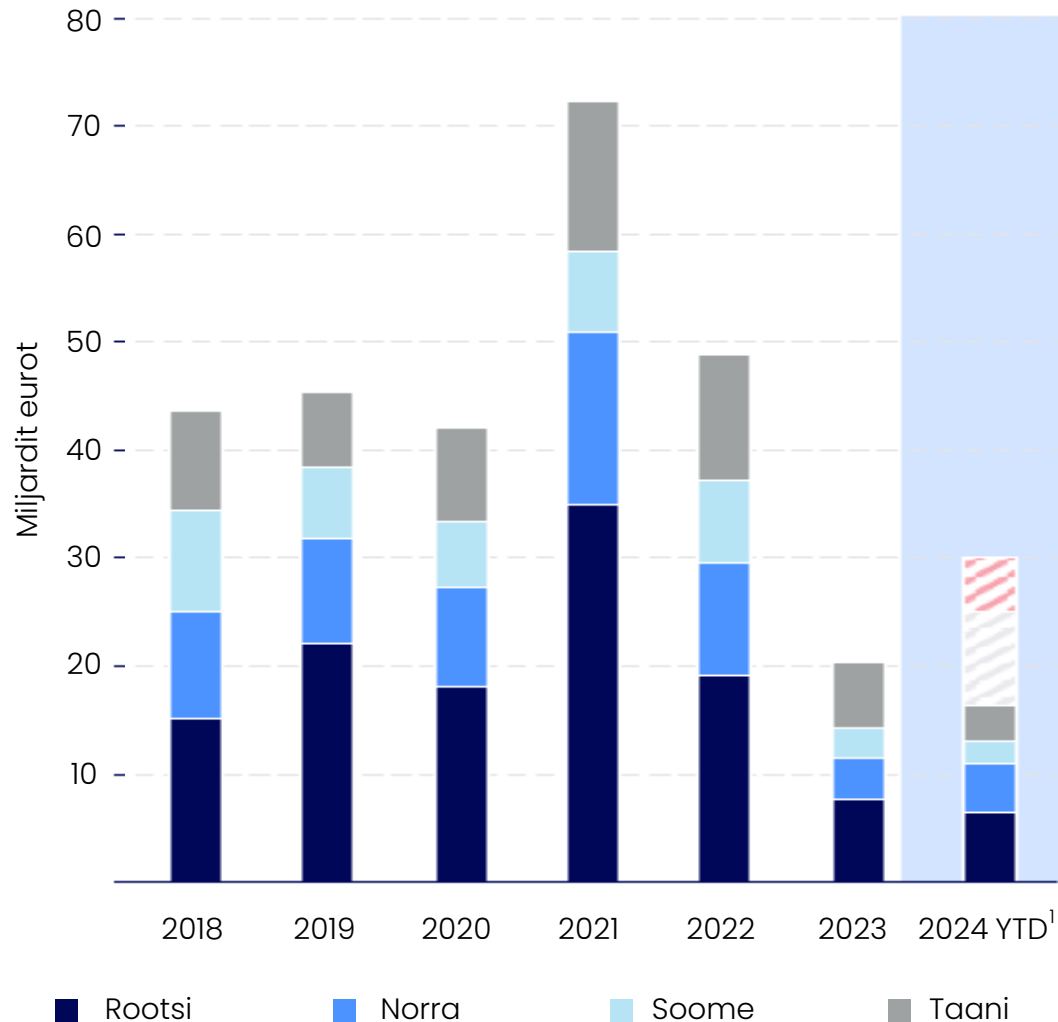
Allikas: Colliers, ECB

Turupõhi on potentsiaalselt saavutatud, mis loob aluse taastumiseks

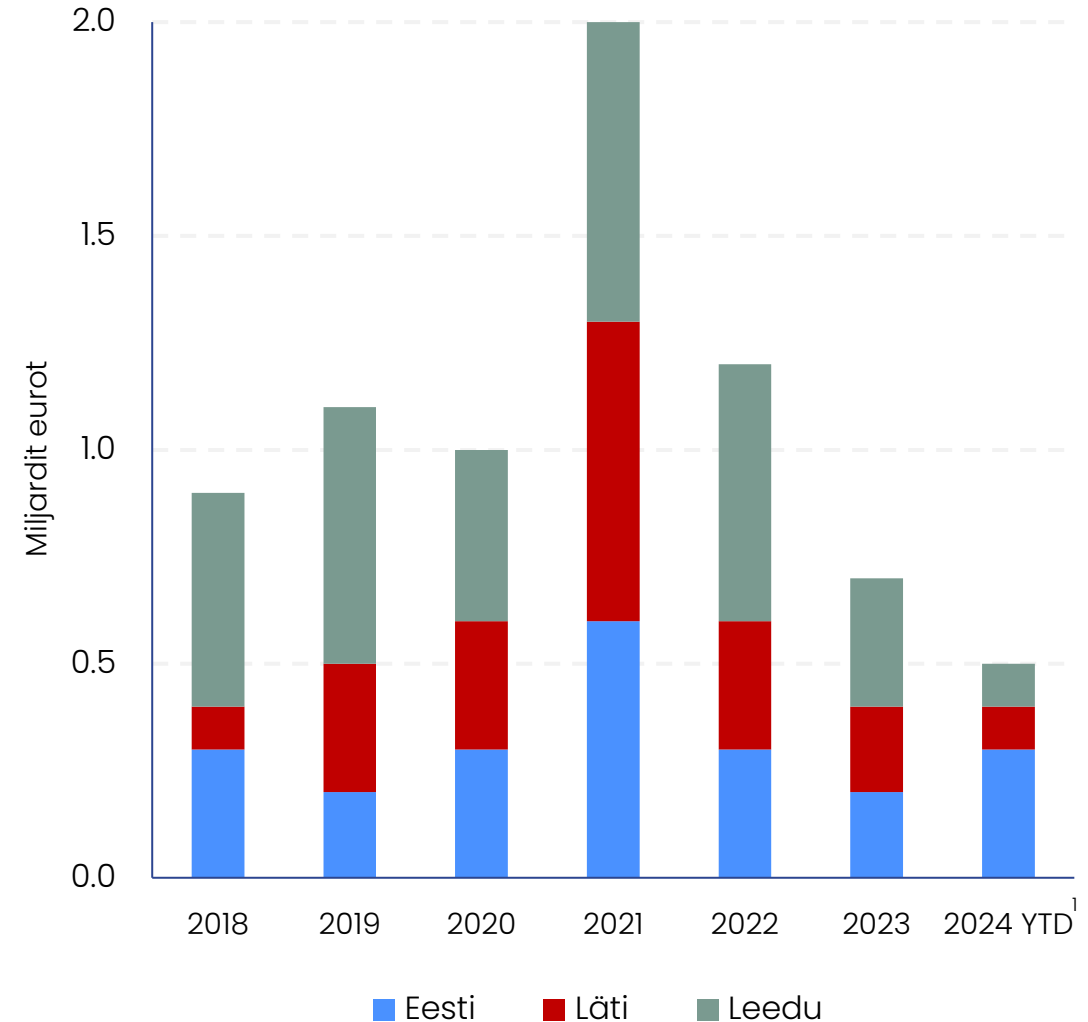


Ootus tehingumahtude taastumisele

Skandinaavia tehingumahud



Baltikumi tehingumahud



Allikas: Colliers
Märkus: 1) jaanuar kuni september 2024

EFTEN Real Estate Fund ülevaade

Asutatud 2015

Portelli väärtus € 369m¹

35 objekti Eestis, Lätis ja Leedus

€ 29.6m NOI ja €26.2m EBITDA 2023. aastal

3.5%² vakantsuse määr (30.09.2024)

~6 700 investorit

● Portfelli objektide arv



Portfelli väärtus:
EUR 192m¹



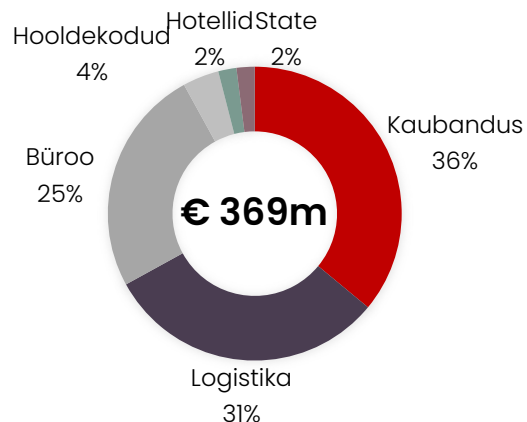
Portfelli väärtus:
EUR 66m¹



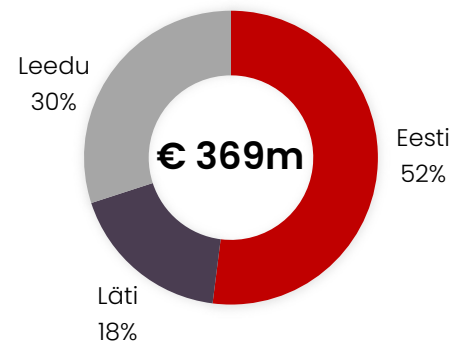
Portfelli väärtus:
EUR 111m¹



Portfell sektorite lõikes¹



Portfell riikide lõikes¹


















Märkus: 1) Seisuga 30.09.2024; 2) EPRA vakantsuse määr

EREF portfelli segmentide lõikes seisuga 30.09.2024

Segment	Üüri netopind (m ²)	Õiglane väärtus (tuhandete eurodes)	Tegelik üüritulu (12 kuud)	Otsene tootlus	Täituvus	Keskmine üürilepingute pikkus (aastad)	Üürnike arv	LTV
 Logistika	183 595	112 973	9 113	8.2%	98.8%	5.2	99	38%
 Kaubandus	89 342	134 284	11 605	8.4%	99.2%	4.6	283	41%
 Büroo	60 211	91 143	6 933	7.6%	86.9%	2.5	177	42%
 Hoolde- kodud	14 524	15 184	736	4.8%	100.0%	6.8	3	59%
 Riiklik	5 775	7 165	675	9.4%	100.0%	1.1	1	49%
 Hotellid	4 874	8 543	388	4.5%	100.0%	5.9	1	59%
KOKKU	358 321	369 292	29 450	8.0%	96.8%	4.2	564	40%

Portfelli ülevaade seisuga 30.09.2024














Preemium kinnisvaraobjektid üle Baltikumi

Kinnisvaraobjekt	% portfelist	WAULT (aastad)
 Saules Miestas kaubanduskeskus	10.9%	4.4
 Mustika kaubanduskeskus	10.3%	3.5
 Jurkalne Technology äri- ja tööstuspark	6.6%	8.1
 Tondi K-Rauta tööriistakauplus	4.3%	7.4
 UKU kaubanduskeskus	3.8%	5.1
 DSV logistikakeskus	3.7%	2.1
 Tallinn Pärnu mnt 102 büroohoone	3.6%	1.0
 Rutkauskos büroohoone	3.5%	6.0
 Kuuli 10 logistikakeskus	3.2%	5.7
 Evolution büroohoone	3.2%	2.1
 Ramygalos logistikakeskus	2.9%	12.6
 L3 büroohoone	2.9%	2.2
 Betooni 6 logistikakeskus	2.7%	2.0
 RAF kaubanduskeskus	2.6%	4.1
 DSV logistikakeskus	2.6%	2.1
Muud (20 kinnisvaraobjekti)	33.3%	3.3



35 kinnisvaraobjekti Baltikumis

Hajutatud ja kõrge kvaliteediga üürnike baas

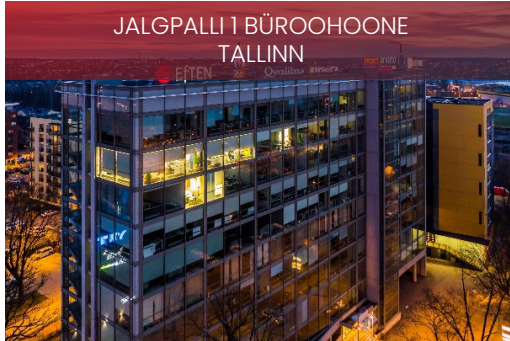
Üürnik	% portfelist
 DSV	8.7%
 Kesko Senukai	5.8%
 Livonia Print	5.5%
 Prisma	5.2%
 Logistika Pluss	3.0%
 Adax	2.9%
 Eesti Vabariik	2.8%
 DHL	2.6%
 Atea	2.4%
 Air Baltic	2.1%
 Premia	1.8%
 Rimi/ICA	1.7%
 Südamekodud	1.6%
Muud (551 üürnikku)	53.7%



564 üürnikku üle portfellis

Valik kinnisvaraobjektidest

EESTI



LÄTI



LEEDU

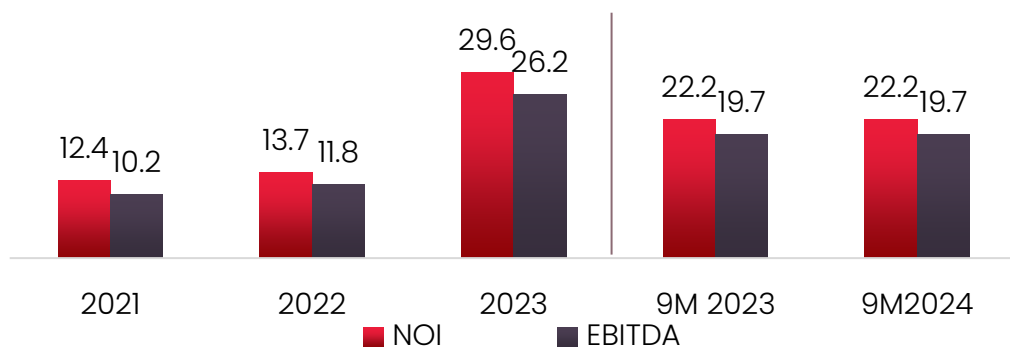


Äritulemuste ülevaade¹

1. jaanuaril 2023 ühines EfTEN Real Estate Fund AS EfTEN Kinnisvarafond AS-iga

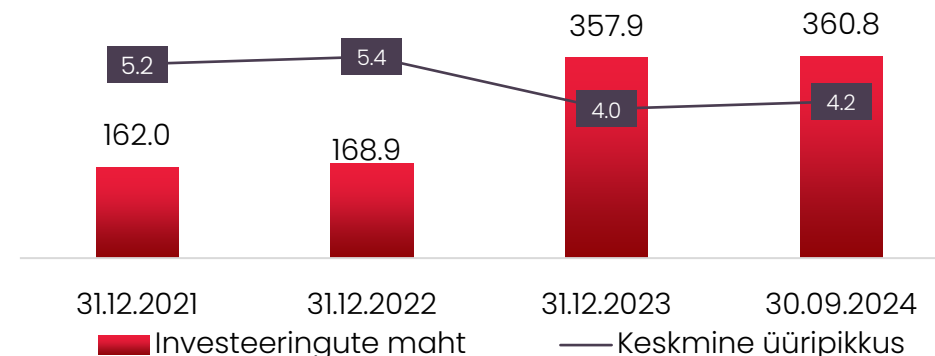
Tugevad ja stabiilsed fundamentaalnäitajad aitavad finantseerida uusi projekte ja dividendi väljamakseid

Miljonit eurot



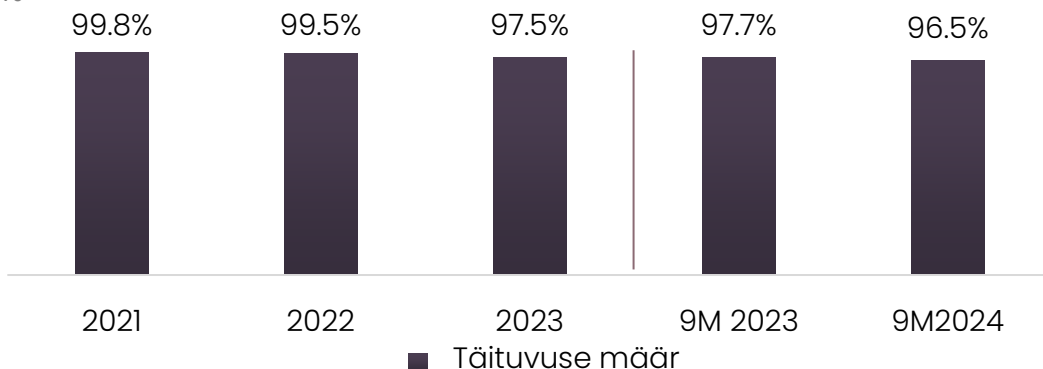
Jätkuv portfelli kasv

Miljonit eurot (aastate arv keskmise üüripikkuse osas)



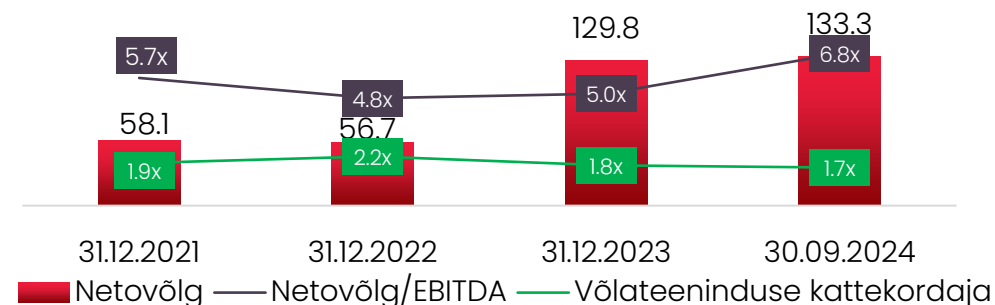
Täituvus on püsinud kõrgel tasemel

%



Aktiivses investeringute faasis on võlateeninduse suhtarvud püsinud mõistlikul tasemel²

Miljonit eurot

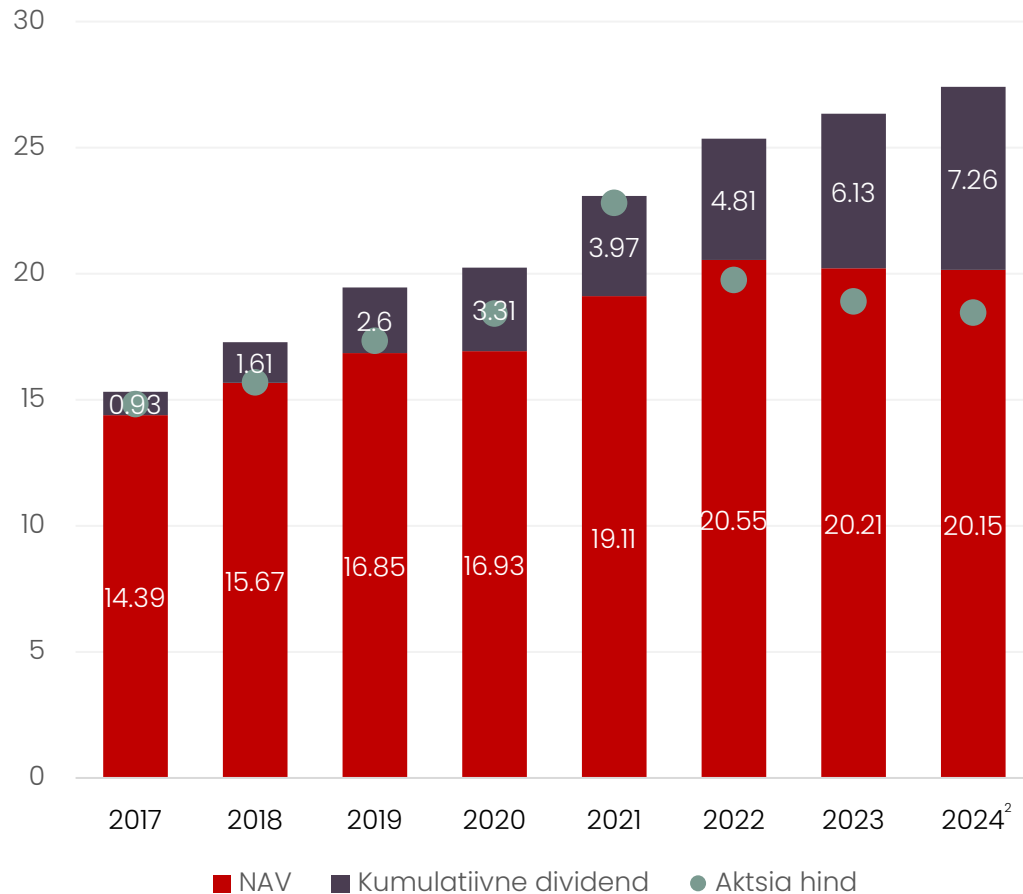


Märkus: 1) Varasem tootlus ei taga ega viita tulevasele tootlusele; 2) Võlateeninduse kattekordaja = EBITDA / (intressikulud + planeeritud laenumaksed)

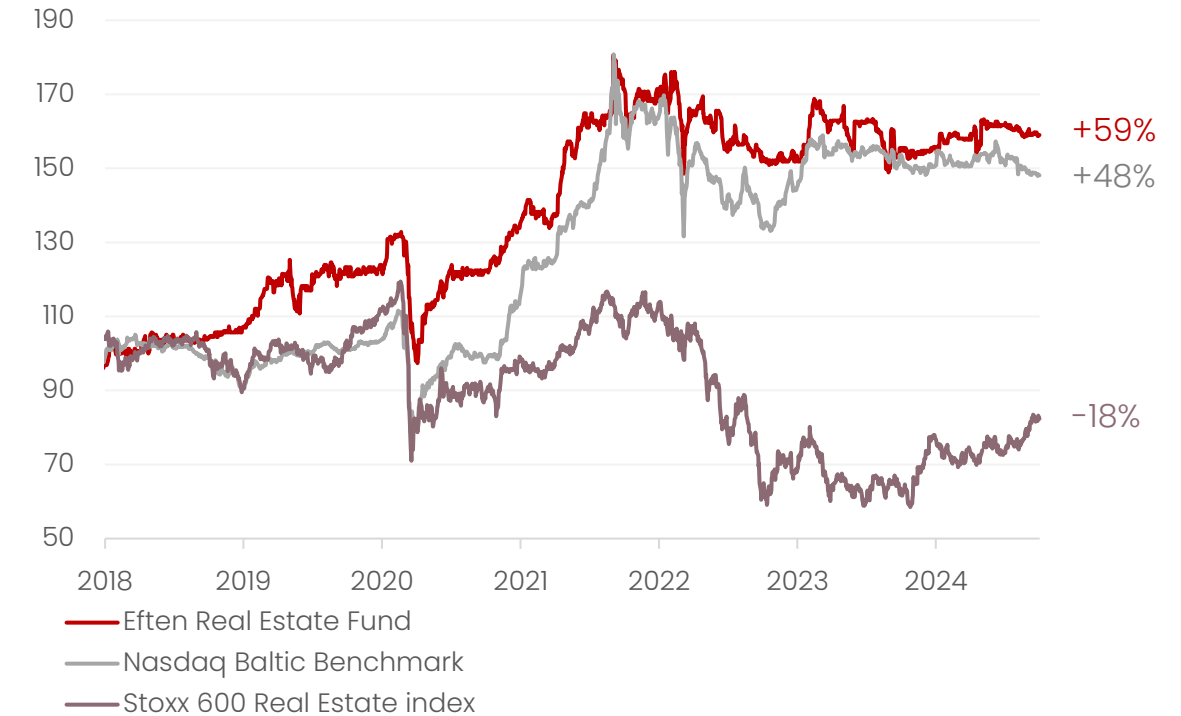
Kauplemise ülevaade¹

NAV ja kumulatiivne dividend

Eurot aktsia kohta



EFTEN Real Estate Fundi tootlus pärast noteerimist võrreldes võrdlusindeksitega³



EFT1T aktsia hind(31.10.24)

€19.1

LHV LHV hinnasiht

€20 (+4.7%)

Enlight hinnasiht

€20.5-24.6 (+7.3-28.8%)

Allikas: Nasdaq, FactSet

Märkus: 1) Varasem tootlus ei taga ega viita tulevasele tootlusele; 2) Seisuga 30.09.2024; 3) 01.12.2017 kuni 30.09.2024

EfTEN Capitali meeskond



Viljar Arakas
Fondijuht, CEO

EfTEN Capitali kaasasutaja ja tegevjuht alates 2008. aastast. Kõigi EfTENi fondide fondijuht

Endine Arco Vara, Baltikumi juhtiva kinnisvarafirma, tegevjuht

22 aastat kogemust kinnisvarasektoris



Tõnu Uustalu
Investeeringute juht, CIO

EfTEN Capitali kaasasutaja ja investeerimisjuht alates 2008. aastast. Kõigi EfTEN fondide fondijuht

Endine East Capitali portfelli- ja investeeringute juht; SEB ettevõtete panganduse ja kinnisvarafinantseerimise spetsialist

28 aastat kogemust kinnisvarasektoris



Maie Talts
Head of Legal

Kaasasutaja and õigusosakonna juht alates 2008. aastast

Endine jurist ja Arco Vara, juhtiva Baltikumi kinnisvarafirma, õigusosakonna juht

27 aastat juriidilise valdkonna kogemust



Marilyn Hein
CFO

Kaasasutaja ja CFO alates 2008. aastast

Endine Arco Vara pearaamatupidaja, juhtiv kinnisvarafirma Baltikumis.

28 aastat finantsvaldkonna kogemust



Viktors Savins
Läti äritegevuse juht

EfTEN Läti juht alates 2013. aastast

Endine partner ja Arco Developmenti ning SIA Arco Real Estate'i kinnisvaramaaklerluse, hindamise ja kinnisvaranõustamise üksuse tegevjuht Lätis

22 aastat kogemust kinnisvarasektoris



Laurynas Žilys
Leedu äritegevuse juht

EfTEN Leedu juht alates 2015. aastast

Endine CREAlty Advisorsi partner; Colliers Lithuania investeringute osakonna juht

19 aastat kogemust kinnisvarasektoris

Antud meeskond on juhtinud **kõiki EfTEN Capital fondide**

Lai kogemus kinnisvarainvesteeringute tegemisel ja juhtimisel

Aktsiate avalik pakkumine

Instrument	EFTEN Real Estate Fund AS aktsiad
Pakkumis- periood	21. november 2024 kuni 6. detsember 2024
Pakkumine	Eestis, Lätis ja Leedus
Börs	Nasdaq Balti põhinimekiri
ISIN	EE3100127242 (ajutiste pakutud aktsiate ISIN: EE3805127240)
Pakkumishind	19 eurot aktsia kohta
Pakkumise maht	1 000 000 pakutavat aktsiat, mida on võimalik suurendada 1 500 000 aktsiani



Baasmaht kuni 19 miljonit eurot, koos suurendamisega kuni 28.5 miljonit eurot



Potentsiaalseks uute kinnisvaraobjektide soetamiseks sobivatel tingimustel



7.2 miljonit eurot kasutatakse 2 uue projekti soetamise lõpuleviimiseks



11.8 miljonit eurot uute võimalike investeeringute tegemiseks

Kokkuvõte



Kvaliteetne ja hajutatud portfelli aitab säilitada tugeva baasi ja rahavoo, mis tagab dividendide väljamaksmise investoritele ning edasiste investeeringute tegemise



Väljakujunenud pikaajaline äristrateegia koos tugeva finantsprofiiliga loob olulise eelise turul, mis pakub häid pikaajalisi ja mõistliku riskiga investeerimisvõimalusi



Pikaajalise kogemuse ja tugeva sektori ekspertiisiga meeskond



Paranevad makromajanduslikud näitajad pakuvad täiendavat kasvupotentsiaali äritulemustele

Soosivad turutingimused loovad aluse potentsiaalseks kasvuks

1 Soosivad turutingimused ja väljavaade

- Kaks Euroopa Keskpanga intressimäärade langetust 2024. aasta juunist
- Oodatav intressimäärade langetamise jätkumine
- Finantseerimiskulude vähenemine mõjutab positiivselt nõudlust kinnisvara järgi
- Praegune turuolukord pakub atraktiivseid investeerimisvõimalusi

2 Olemasoleva portfelli tugev ja stabiilne seis

- EfTENi olemasolev portfell koosneb 35 kvaliteetsest kinnisvaraobjektist, mis on hajutatud erinevate segmentide vahel
- Tugev ja pidevalt kasvav rahavoog
- Vakantsusemäär püsis 2024. aasta III kvartalis madalal 3,5% tasemel
- Tugev finantsprofiil võimaldab maksta investoritele stabiilset dividendi ja laiendada portfelli

3 Aktsiate pakkumine pakub võimalust edasiseks kasvuks

- Kaasatav kapital tagab vajalikud vahendid uute ostude sooritamiseks
- Mitmed potentsiaalsed projektid on juba läbirääkimisel
- EfTENil on tugev ja ulatuslik kogemus ning teadmised, et teha edukaid kinnisvara-investeeringute edukaks läbiviimiseks

Lahtiütlus

Käesoleva materjali on koostanud EfTEN Capital AS, suurim kinnisvarafondide juht Baltikumis, tutvustamaks EfTENi Real Estate Fundi. Meie hinnangul põhineb materjal usaldusväärsetest allikatest saadud teabel. Siiski ei ole võimalik tagada, et teave on igal ajal täielik ja tõene; seetõttu ei vastuta EfTEN Capital AS käesoleva teabe kasutamise tagajärgede eest. Käesolevat esitlust ei saa pidada investeerimisnõuandeks ega soovitusel ning see ei ole pakkumine EfTEN Capital AS-i hallatavate fondide osakute või aktsiate omandamiseks. Viited ajaloolisele tootlusele ei tohiks olla käsitletavad kui garantii või lubadus tulevase tootluse kohta. EfTEN Capital AS ei vastuta ühegi kulu või kahju eest, mida kasutaja võib seoses käesolevas ülevaates esitatud teabe kasutamisega kanda. Potentsiaalsed investorid peaksid vajaduse korral konsulteerima professionaalse (nt maksu-, investeerimis- või õigusnõustaja) nõustajaga.

AITÄH!



EFTEN
REAL
ESTATE
FUND

