

Põhiteabedokument

EESMÄRK

Käesolevas dokumendis esitatakse põhiteave EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) kohta. See ei ole turustusmaterjal. Siin esitatud teave on õigusaktidega ette nähtud selleks, et aidata Teil mõista käesoleva toote olemust, sellega seotud riske ja kulusid ning toote potentsiaalset kasumlikkust ja kahjumlikkust ning aidata Teil võrrelda seda muude toodetega.

TOODE

Toote nimetus: EFTEN United Property Fund; **ISIN:** EE3500001609

Põhiteabe dokumendi koostaja/fondivalitseja: EFTEN Capital AS; registrikood 11505542

Kontaktandmed: www.eften.ee; telefon +372 655 9515; e-kiri: info@efTEN.ee

Koostaja üle järelevalvet tegev asutus: Finantsinspeksioon; www.fi.ee

Kuupäev: 03.01.2023

Te olete ostmas keerukat toodet, mis võib olla raskesti mõistetav.

MIS TOODE SEE ON?

Toote liik: Fond on Eesti Vabariigi investeerimisfondide seaduse alusel moodustatud lepinguline alternatiivne investeerimisfond. Fond on avalik fond, mille osakud on noteeritud Nasdaq Balti fondinimekirjas ning on vabalt võõrandatavad. Fondi osakud on börsisüsteemis kaubeldavad üksnes täisosakutena. Fond on kinnine fond, Fondi osakuid ei võeta Fondi osakuomanikelt nende nõudmisel tagasi. Osakud ei anna investorile hääleõigust ega anna investorile otsustusõigust Fondi varaga tehingute tegemisel. Fondi valitseb Eesti Vabariigis asutatud ja Finantsinspeksiooni väljastatud alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba omav EFTEN Capital AS. Fondil on deponoorium (AS Swedbank).

Eesmärgid: Fondi eesmärk on pakkuda osakuomanikele võimalust saada osa Balti riikide (Eesti, Läti, Leedu) kinnisvaraturu ning kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogia ettevõtete (kinnisvarale suunatud tehnoloogilisi lahendusi pakkuvad nn „Property technology“ või „PropTech“ ettevõtted) arengutest läbi aktiivselt juhitud investeerimisportfelli. Fondi tootlus kujuneb otse või teiste investeerimisfondide või väärtpaberite läbi kinnisvarasse tehtud investeeringutelt teenitava rahavoo (kapitalitulu), investeeringute väärtuse muutumise ning investeeringute realiseerimise teel. Fond teeb rahavoo arvelt osakuomanikele väljamakseid. Fondi tulusus ei ole osakuomanikele garanteeritud. Fond ei ole garanteeritud fond. Fond võib kasutada finantsvõimendust. Jätkusuutlikkusega seotud avaldused on kättesaadavad fondivalitseja veebilehel <https://efTEN.ee/efTEN/jatkusuutlikkus/>.

Jaainvestorite sihtrühm: Fond on sobilik investorile, kes soovib passiivselt, st ilma omapoolse võimaluseta Fondi lõppinvesteeringuid valida ja mõjutada, investeerida kinnisvarasse. Fond on sobilik investori olemasoleva investeerimisportfelli (sh kinnisvarainvesteeringutel põhineva portfelli) täiustamiseks kui ka põhiinvesteeringuks. Põhiinvesteeringuna sobib Fond investoritele, kes on teadlik kinnisvarasektori tsüklilisusest ning on valmis taluma muutustega kaasnevaid riske. Investor, kellel puudub eelnev kogemus kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga tagamaks, et Fond sobib investori eelistuste, teadmiste, kogemuste ning võimega kanda investeerimiskahjumit.

Toote tähtaeg: Fondi tegutseb tähtajatult. Fondi lõpetamine likvideerimismenetlusega otsustatakse fondivalitseja juhatuse otsusega arvestades õigusaktides sätestatud nõudeid. Fondi likvideerimiseks on vajalik Finantsinspeksiooni likvideerimisluba.

MILLISED ON RISKID JA MIS KASU MA SAAN?

Riskinäitaja

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

←Madalam risk

Kõrgem risk→



Riski koondnäitajas on eeldatud, et hoiate osakuid 5 aastat. Tegelik risk võib oluliselt muutuda ning võite saada vähem raha tagasi. Teil ei pruugi olla võimalik oma osakuid kergelt müüa ning võib-olla peate müüma hinnaga, mis mõjutab oluliselt seda, kui palju Te raha tagasi saate.

Riskinäitaja näitab seost riski ja võimaliku tulu vahel Fondi investeerimise korral ning on suuniseks käesoleva toote riskitaseme kohta võrreldes teiste toodetega. Mida kõrgem on fondi riskinäitaja skaalal, seda suurem on võimalik tootlus, aga ka risk raha kaotada. Oleme klassifitseerinud käesoleva toote klassi 3, mis on keskmine või keskmisest veidi madalam riskiklass. See tähendab, et potentsiaalne kahjum tulevasest arengust on keskmine või sellest veidi väiksem kui mitte riskivaba. Ka kõige madalam riskiklassi kategooria ei tähenda riskivaba investeerimist. Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumise, investeerimise likviidsuse ja üürnike maksekäitumisega seotud riske. Käesolev toode ei hõlma kaitset turu tulevase tootluse suhtes, mis tähendab, et võite oma investeerimist osaliselt või täielikult kaotada. Varasem tootlus ei pruugi olla Fondi tulevase riski ja tootluse profiili usaldusväärne näitaja. Fondi riskiklass võib ka aja jooksul muutuda.

Tootluse stsenaariumid

Investeeringu suurus 10 000EUR		Investeeringu realiseerimine		
		1.a järel	3.a järel	5.a järel
Stressi-stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	287	516	533
	Iga aasta keskmine tulu	-97,1%	-62,8%	-44,4%
Ebasoodne stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	9 949	9 764	9 511
	Iga aasta keskmine tulu	-0,5%	-0,8%	-1,0%
Mõõdukas stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	10 998	13 211	15 869
	Iga aasta keskmine tulu	10,0%	9,7%	9,7%
Soodne stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	11 414	14 185	17 436
	Iga aasta keskmine tulu	14,1%	12,4%	11,8%

Ülaltoodud tabel näitab, kui palju raha võite Te järgmise 5 aasta vältel erinevate stsenaariumite puhul tagasi saada, eeldades, et investeerite 10 000 eurot. Esitatud stsenaariumid illustreerivad seda, milline võiks olla Teie investeerimise tootlus. Stressistsenaarium näitab, kui palju raha võite tagasi saada äärmuslikes turutingimustes.

Esitatud stsenaariumid on tulevase tootluse hinnangud, mis põhinevad varasematel tõenditel selle kohta, kuidas kõnealuse investeerimise väärtus on varieerunud, ega ole täpsed näitajad ega lubadus tootluse tegeliku suuruse kohta ning tuleviku suunad võivad olla väga erinevad. Teie saadav summa varieerub olenevalt turu tootlusest ja sellest, kui kaua Te toodet hoiate. Osakud on vabalt kaubeldavad, kuid puudub garantii, et Nasdaq Tallinna börsil toimub osakutega aktiivne kauplemine või kauplemine osaku puhasväärtusele lähedase hinnaga. Fondi osaku hind võib reguleeritud turul kõikuda rohkem, kui võiks eeldada tuginedes vaid riski koondnäitajale. Esitatud näitajad sisaldavad kõiki toote enda kulusid, kuid ei pruugi sisaldada kõiki kulusid, mida maksate oma tootenõustajale või vahendajale. Näitajad ei võta arvesse Teie isiklikku maksuolukorda ega päritoluriigi maksunorme, mis võivad samuti mõjutada väljamaksete suurust.

MIS JUHTUB KUI FONDIVALITSEJA EI SAA VÄLJAMAKSEID TEHA?

Fondivalitseja valitseb Fondi vara lahus fondivalitseja enda varast, fondivalitseja valitsetavate teiste fondide varast ja muudest varakogumitest ning Fondi vara ei kuulu fondivalitseja pankrotivara hulka. Fondivalitseja pankroti korral võtab deponitorium Fondi valitsemise üle. Fondi vara ei ole tagatud riiklike ega tsentraalsete garantiiskeemidega.

MILLISED ON KULUD?

Kulud aja jooksul	<p>Tulu vähenemine (<i>Reduction in yield</i> – RIY) näitab, millist mõju avaldavad Teie makstavad kogukulud investeerimistulule, mida võite saada. Kogukulud võtavad arvesse ühekordseid, jooksvaid ja lisakulusid. Siin näidatud summad on toote enda kumulatiivsed kulud kolme erineva hoidmisaja korral. Näitajates eeldatakse, et investeerite 10 000 eurot. Need näitajad on hinnangulised ja võivad tulevikus muutuda. Käesolevat toodet Teile müüv või sel teemal nõu andev isik võib nõuda Teilt muid tasusid. Sellisel juhul annab kõnealune isik Teile nende kulude kohta teavet ning näitab Teile, millist mõju kõik kulud Teie investeringule aja jooksul avaldavad.</p> <table border="1" data-bbox="335 548 1388 750"> <thead> <tr> <th data-bbox="335 548 678 616">Investeering 10 000EUR Stsenaariumid</th> <th data-bbox="678 548 917 616">Kui võtate raha välja 1. aasta möödukes</th> <th data-bbox="917 548 1141 616">Kui võtate raha välja 3. aasta möödukes</th> <th data-bbox="1141 548 1388 616">Kui võtate raha välja 5. aasta möödukes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="335 616 678 672">Kulud kokku (EUR)</td> <td data-bbox="678 616 917 672">190</td> <td data-bbox="917 616 1141 672">685</td> <td data-bbox="1141 616 1388 672">1 358</td> </tr> <tr> <td data-bbox="335 672 678 750">Mõju tulule (RIY) aastas</td> <td data-bbox="678 672 917 750">1,72%</td> <td data-bbox="917 672 1141 750">5,07%</td> <td data-bbox="1141 672 1388 750">8,31%</td> </tr> </tbody> </table>				Investeering 10 000EUR Stsenaariumid	Kui võtate raha välja 1. aasta möödukes	Kui võtate raha välja 3. aasta möödukes	Kui võtate raha välja 5. aasta möödukes	Kulud kokku (EUR)	190	685	1 358	Mõju tulule (RIY) aastas	1,72%	5,07%	8,31%									
Investeering 10 000EUR Stsenaariumid	Kui võtate raha välja 1. aasta möödukes	Kui võtate raha välja 3. aasta möödukes	Kui võtate raha välja 5. aasta möödukes																						
Kulud kokku (EUR)	190	685	1 358																						
Mõju tulule (RIY) aastas	1,72%	5,07%	8,31%																						
Kulude koosseis	<p>Fond on kinnine fond ja fondivalitseja ei võta osakuomanike nõudmisel Fondi osakuid tagasi.</p> <p>Kulude koosseis on esitatud:</p> <ul style="list-style-type: none"> – erinevate kululiikide mõju investeringu tootlusele igal aastal, mida võite saada soovitatava hoidmisperioodi lõpul; – erinevate kulukategooriate tähendus. <table border="1" data-bbox="335 940 1388 1321"> <tbody> <tr> <td data-bbox="335 940 502 1008" rowspan="2">Ühekordsed kulud</td> <td data-bbox="502 940 678 1008">Sisenemiskulu</td> <td data-bbox="678 940 805 1008">0,00%</td> <td data-bbox="805 940 1388 1008">Investeeringusse sisenemisel makstavate kulude mõju.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1008 678 1075">Väljumiskulu</td> <td data-bbox="678 1008 805 1075">0,00%</td> <td data-bbox="805 1008 1388 1075">Investeeringust lõpptähtajal väljumise kulude mõju lõpptähtajal.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="335 1075 502 1142" rowspan="2">Jooksvad kulud</td> <td data-bbox="502 1075 678 1142">Portfelli tehingukulud</td> <td data-bbox="678 1075 805 1142">0,05%</td> <td data-bbox="805 1075 1388 1142">Meie tehtavate toote alusvara müügi- ja ostutehingute kulu mõju.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1142 678 1209">Muud jooksvad kulud</td> <td data-bbox="678 1142 805 1209">1,70%</td> <td data-bbox="805 1142 1388 1209">Nende kulude mõju, mida teeme igal aastal teie investeringute haldamiseks ja opereerimiseks.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="335 1209 502 1330" rowspan="2">Lisakulud</td> <td data-bbox="502 1209 678 1265">Tootlusega seotud tasud</td> <td data-bbox="678 1209 805 1265">0,00%</td> <td data-bbox="805 1209 1388 1265">Tootlusega seotud tasu mõju. Fondil puudub tootlusega seotud tasu.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1265 678 1330">Teenitud intressid</td> <td data-bbox="678 1265 805 1330">0,00%</td> <td data-bbox="805 1265 1388 1330">Teenitud intresside mõju. Fondil puudub teenitud intressidega seotud tasu.</td> </tr> </tbody> </table>				Ühekordsed kulud	Sisenemiskulu	0,00%	Investeeringusse sisenemisel makstavate kulude mõju.	Väljumiskulu	0,00%	Investeeringust lõpptähtajal väljumise kulude mõju lõpptähtajal.	Jooksvad kulud	Portfelli tehingukulud	0,05%	Meie tehtavate toote alusvara müügi- ja ostutehingute kulu mõju.	Muud jooksvad kulud	1,70%	Nende kulude mõju, mida teeme igal aastal teie investeringute haldamiseks ja opereerimiseks.	Lisakulud	Tootlusega seotud tasud	0,00%	Tootlusega seotud tasu mõju. Fondil puudub tootlusega seotud tasu.	Teenitud intressid	0,00%	Teenitud intresside mõju. Fondil puudub teenitud intressidega seotud tasu.
Ühekordsed kulud	Sisenemiskulu	0,00%	Investeeringusse sisenemisel makstavate kulude mõju.																						
	Väljumiskulu	0,00%	Investeeringust lõpptähtajal väljumise kulude mõju lõpptähtajal.																						
Jooksvad kulud	Portfelli tehingukulud	0,05%	Meie tehtavate toote alusvara müügi- ja ostutehingute kulu mõju.																						
	Muud jooksvad kulud	1,70%	Nende kulude mõju, mida teeme igal aastal teie investeringute haldamiseks ja opereerimiseks.																						
Lisakulud	Tootlusega seotud tasud	0,00%	Tootlusega seotud tasu mõju. Fondil puudub tootlusega seotud tasu.																						
	Teenitud intressid	0,00%	Teenitud intresside mõju. Fondil puudub teenitud intressidega seotud tasu.																						

KUI KAUA PEAKSIN MA SEDA INVESTEERINGUTE HOIDMA NING KAS MA SAAN RAHA VAREM VÄLJA VÕTTA?

Soovitatav investeerimisperiood: Fondil puudub minimaalne hoidmisperiood, kuid kuna kinnisvara investeringute väärtus võib lühiajaliselt märkimisväärselt kõikuda, sobib Fond keskmise või keskmisest pikema investeerimishorisonidiga investorile.

Investeeringust väljumine: Fond on kinnine investeerimisfond, st Fondi osakuid ei võeta Fondi osakuomanike nõudmisel nendelt tagasi. Osakud on vabalt võõrandatavad. Osakute võõrandamine on iga investori individuaalne otsus, mis sõltuvalt ajastusest võib avaldada olulist mõju konkreetse investori investeringu tootlusele. Võõrandamistehinguga võivad kaasneda tehingu vahendaja poolt määratud kulud ja tasud. Fondi osakud on vabalt kaubeldavad Nasdaq Tallinna väärtpapieriturul.

KUIDAS MA SAAN ESITADA KAEBUSE?

Kaebuse saab esitada posti teel aadressil A. Lauteri tn 5, 10114 Tallinn, Eesti või e-kirja teel aadressil united@eften.ee

MUU ASJAKOHANE TEAVE

Fondi tingimused koos prospekti, sh aruannete ja muu teabega leiate tasuta fondivalitseja veebilehelt www.eften.ee.