

## 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](http://www.efTEN.ee); telefon +372 655 9515; e-kiri: [info@efTEN.ee](mailto:info@efTEN.ee)

**Koostaja üle järelevalvet tegev asutus:** Finantsinspeksioon; [www.fi.ee](http://www.fi.ee)

**Kuupäev:** 05.02.2025

**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 investorile 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 investorile 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 tulevase 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	83	150	155
	Iga aasta keskmine tulu	-99,2%	-75,3%	-56,6%
Ebasoodne stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	9 974	9 876	9 744
	Iga aasta keskmine tulu	-0,3%	-0,4%	-0,5%
Mõõdukas stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	10 463	11 422	12 469
	Iga aasta keskmine tulu	4,6%	4,5%	4,5%
Soodne stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	10 901	12 319	13 767
	Iga aasta keskmine tulu	9,0%	7,2%	6,6%

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 suurus.

### 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 deponoorium Fondi valitsemise üle. Fondi vara ei ole tagatud riiklike ega tsentraalsete garantiiskeemidega.

**MILLISED ON KULUD?**

<b>Kulud aja jooksul</b>	<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 Teile investeringule aja jooksul avaldavad.</p>			
	<b>Investeering 10 000EUR Stsenariumid</b>	<b>Kui võtate raha välja 1. aasta möödudes</b>	<b>Kui võtate raha välja 3. aasta möödudes</b>	<b>Kui võtate raha välja 5. aasta möödudes</b>
	Kulud kokku (EUR)	196	653	1 210
	Mõju tulule (RIY) aastas	1,84%	5,41%	8,85%
<b>Kulude koosseis</b>	<p>Fond on kinnine fond ja fondivalitseja ei võta osakuomanike nõudmisel Fondi osakuid tagasi. Kulude koosseisus on esitatud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– erinevate kululiikide mõju investeringu tootlusele igal aastal, mida võite saada soovitatava hoidmisperioodi lõpul;</li> <li>– erinevate kulukategooriate tähendus.</li> </ul>			
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	0,61%	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 kaasned teingu vahendaja poolt määratud kulud ja tasud. Fondi osakud on vabalt kaubeldavad Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul.

**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](mailto:united@eften.ee)

**MUU ASJAKOHANE TEAVE**

Fondi tingimused koos aruannete ja muu teabega leiate tasuta fondivalitseja veebilehelt [www.eften.ee](http://www.eften.ee).