

Põhiteabedokument

Eesmärk

Käesolevas dokumendis esitatakse põhiteave EfTEN Real Estate Fund AS-i (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						
EfTEN Real Estate Fund AS aktsia (ISIN: EE3100127242)						
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: 23.02.2026						
Te olete ostmas keerukat toodet, mis võib olla raskesti mõistetav.						
Mis toode see on?						
Toote liik:	Fond on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond). Fondi aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn börsil põhinimekirjas ja on vabalt võõrandatavad. Fond ei ole garanteeritud fond. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Fond ei võta aktsionäridelt nende nõudmisel aktsiaid tagasi. Fondi valitseb Eesti Vabariigis asutatud ja Finantsinspeksiooni väljastatud alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba omav EfTEN Capital AS. Fondi depositeerium on AS Swedbank.					
Eesmärgid:	Fond on kinnisvarafond, mille eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitavast ärikinnisvara portfelist. Fond investeerib rahavoogu tootvatesse ärikinnisvara objektidesse (kaubandus, büroo, logistika, hotellid, hooldekodud), sh arendusprojektidesse. Fond võib 80% investeerida otse kinnisvarasse või omandada osalusi juriidilistes isikutes, kes omavad kinnisvara. Ülejäänud 20% osas võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. Fondi geograafilisteks sihtturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu. Fond kasutab kinnisvarainvesteeringute tegemisel finantsvõimendust kuni 65% ulatuses vastava objekti soetusmaksumusest investeeringu tegemise hetkel. Fond keskendub oportunistlikule ja väärtustlisavale investeerimisstrateegiale. Jätkusuutlikkusega seotud avaldused on kättesaadavad fondivalitseja veebilehel https://efTEN.ee/efTEN/jatkusuutlikkus/ .					
Jaeinvestorite sihtrühm:	Fond on sobilik nii kutselistele kui mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha pikemaajalisi keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimishooldajaga.					
Toote tähtaeg:	Fond tegutseb tähtajatult. Fondi lõpetamine likvideerimismenetlusega otsustatakse fondi üldkoosoleku otsusega arvestades õigusaktides sätestatud nõudeid. Fondi likvideerimiseks on vajalik Finantsinspeksiooni likvideerimisluba.					
Millised on riskid ja millist kasu ma saan?						
Riskinäitaja						
1	2	3	4	5	6	7
← Madalam risk		Kõrgem risk →				



Riskinäitajas on eeldatud, et hoiate aktsiaid 5 aastat. Tegelik risk võib oluliselt muutuda ning võite saada vähem raha tagasi. Teil ei pruugi olla võimalik oma aktsiaid 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 hindamisel võrreldes teiste toodetega. Mida kõrgem on skaalal fondi riskinäitaja, 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 tulevases arengust on keskmine või sellest veidi väiksem kuid 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, investeringute likviidsuse ja üürnike maksekäitumisega seotud riske. Käesolev toode ei hõlma kaitset turu tulevase tootluse suhtes, mis tähendab, et võite oma investeringu 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	17	14	9
	Iga aasta keskmine tulu	-99,8%	-88,8%	-76,5%
Ebasoodne stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	9 969	9 846	9 676
	Iga aasta keskmine tulu	-0,3%	-0,5%	-0,7%
Mõõdukas stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	10 691	12 226	13 982
	Iga aasta keskmine tulu	6,9%	6,9%	6,9%
Soodne stsenaarium	Kui palju võite kulude järgselt tagasi saada	11 125	13 112	15 307
	Iga aasta keskmine tulu	11,3%	9,5%	8,9%

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 investeringu 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 investeringu 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. Aktsiad on vabalt kaubeldavad, kuid puudub garantii, et Nasdaq Tallinna börsil toimub aktsiatega aktiivne kauplemine või kauplemine aktsia puhaskäivaltusele lähedase hinnaga. Fondi aktsia 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 toote nõustajale 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 deposiitorium Fondi valitsemise üle. Fondi vara ei ole tagatud riiklike ega tsentraalsete garantiiskeemidega.

Millised on kulud?

Kulud aja jooksul	Tulu vähenemine (<i>Reduction in yield – RIY</i>) 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
--------------------------	---

	investeeringute 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 investeeringule aja jooksul avaldavad.			
	Investeering 10 000EUR Stsenaariumid	Kui võtate raha välja 1. aasta möödudes	Kui võtate raha välja 3. aasta möödudes	Kui võtate raha välja 5. aasta möödudes
	Kulud kokku (EUR)	165	576	1 115
	Mõju tulule (RIY) aastas	1,52%	4,50%	7,39%
Kulude koosseis	Fond on kinnine fond ja fondivalitseja ei võta aktsionäride nõudmisel Fondi aktsiaid tagasi. Kulude koosseis on esitatud: — erinevate kululiikide mõju investeeringu tootlusele igal aastal, mida võite saada soovitatava hoidmisperioodi lõpul; — erinevate kulukategooriate tähendus.			
	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 1,25%	Nende kulude mõju, mida teeme igal aastal teie investeeringute haldamiseks ja opereerimiseks.	
	Lisakulud	Tootlusega seotud tasud 20,00%	Fondi edukustasu arvestatakse aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. Põhjalikum ülevaade tasude kohta on Fondi põhikirjas, mis on kättesaadav www.eref.ee	
		Teenitud intressid 0,00%	Teenitud intresside mõju. Fondil puudub teenitud intressidega seotud tasu.	
Kui kaua peaksin ma seda investeeringut hoidma ning kas ma saan raha varem välja võtta?				
Soovitav investeeringuperiood: Fondil puudub minimaalne hoidmisperiood, kuid kuna kinnisvara investeeringute väärtus võib lühiajaliselt märkimisväärselt kõikuda, sobib Fond keskmise või keskmisest pikema investeeringuhorisondiga investorile.				
Investeeringust väljumine: Fond on kinnine investeeringufond, st Fondi aktsiaid ei võeta aktsionäri nõudmisel tagasi. Aktsiad on vabalt võõrandatavad. Aktsiate võõrandamine on iga investori individuaalne otsus, mis sõltuvalt ajastusest võib avaldada olulist mõju konkreetse investori investeeringu tootlusele. Võõrandamistehinguga võivad kaasneda tehingu vahendaja poolt määratud kulud ja tasud.				
Kuidas ma saan esitada kaebuse?				
Kaebuse saab esitada posti teel aadressil A. Lauteri tn 5, 10114 Tallinn, Eesti või e-kirja teel aadressil info@eften.ee				
Muu asjakohane teave				
Fondi põhikiri koos muu teabe ja aruannetega on kättesaadav tasuta fondi veebilehelt www.eref.ee				