

Pamatinformācijas dokuments

Mērķis

Šajā dokumentā ir sniegta pamatinformācija par EfTEN Real Estate Fund AS (turpmāk saukts "Fonds"). Tas nav tirgvedības materiāls. Tiesību aktos ir paredzēts sniegt šādu informāciju, lai palīdzētu izprast, kas raksturīgs šim ieguldījumu produktam, kādi ir tā riski, izmaksas, iespējamie ieguvumi un zaudējumi, un lai palīdzētu šo produktu salīdzināt ar citiem ieguldījumu produktiem.

Produkts								
EfTEN Real Estate Fund AS akcija (ISIN: EE3100127242) Pamatinformācijas dokumenta izveidotājs / Fonda pārvaldītājs: EfTEN Capital AS; reģistrācijas numurs 11505542 Kontaktinformācija: www.efTEN.ee ; tālrunis +372 655 9515; e-pasts: info@efTEN.ee Kompetentā iestāde: Finanšu inspekcija; www.fi.ee Datums: 26.02.2024.								
Jūs gatavojaties iegādāties ieguldījumu produktu, kas nav vienkāršs un, iespējams, ir grūti izprotams.								
Kas ir šis ieguldījumu produkts?								
Produkta veids:	Fonds ir publiski slēgts ieguldījumu fonds (alternatīvo ieguldījumu fonds), kas dibināts Igaunijas Republikā kā akciju sabiedrība. Fonda akcijas ir kotētas Nasdaq Tallinas biržas oficiālajā sarakstā un ir brīvi atsavināmas. Fonds nav garantētais fonds. Fondam ir vienas kategorijas akcijas ar katras akcijas nominālvērtību 10 EUR. Fonds neatpērk no akcionāriem akcijas pēc viņu pieprasījuma. Fondu pārvalda Igaunijas Republikā dibināta alternatīvo fondu pārvaldības sabiedrība EfTEN Capital AS, kas saņēmusi Finanšu inspekcijas darbības atļauju. Fonda depozitārijs ir AS Swedbank.							
Mērķi:	Šis fonds ir nekustamā īpašuma fonds, kura mērķis ir piedāvāt akcionāriem iespēju ieguldīt aktīvi pārvaldītā komerciālo nekustamo īpašumu portfeli. Fonds veic ieguldījumus naudas plūsmu ģenerējošos komerciālajos nekustamajos īpašumos (tirdzniecības centri, biroji, loģistika, viesnīcas, pansionāti), tostarp attīstības projektos. Fonds var ieguldīt līdz 80% no aktīviem tieši nekustamajos īpašumos vai iegādāties līdzdalību juridiskās personās, kurām pieder nekustamais īpašums. Atlikušos 20% atļauts ieguldīt tikai EEZ kredītiestāžu noguldījumos vai atvasinātajos instrumentos. Fonda ģeogrāfiskie mērķtirgi ir Igaunija, Latvija un Lietuva. Veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā, Fonds izmanto aizņemto kapitālu līdz 65% apmērā no attiecīgā objekta iegādes izmaksām ieguldījuma veikšanas brīdī. Fonds koncentrējas uz iespēju izmantošanas (<i>opportunistic</i>) un uz pievienotās vērtības (<i>value-added</i>) orientētu ieguldījumu stratēģiju. Informācija par ilgtspēju ir pieejama Fonda pārvaldītāja tīmekļvietnē https://efTEN.ee/en/about-efTEN/sustainability/ .							
Paredzamais privātais ieguldītājs:	Fonds ir piemērots gan profesionāliem, gan neprofesionāliem ieguldītājiem, kuri vēlas veikt ilgtermiņa, pasīvus ieguldījumus ar vidēju riska līmeni nekustamajā īpašumā. Ieguldītājiem, kuriem nav iepriekšējas pieredzes ieguldīšanā akcijās un/vai slēgtajos alternatīvajos ieguldījumu fondos, būtu jākonsultējas ar profesionālu ieguldījumu konsultantu.							
Produkta termiņš:	Fonds darbojas bez laika ierobežojuma. Par Fonda likvidāciju lemj Fonda akcionāru sapulce, pieņemot attiecīgu lēmumu saskaņā ar likumā noteiktajām prasībām. Fonda likvidācijai ir nepieciešama Finanšu inspekcijas attiecīga atļauja.							
Kādi ir riski, un ko es varētu iegūt?								
Riska rādītājs								
<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr></table>		1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7		
< Zemāks risks Augstāks risks >								



Riska rādītājs ir novērtēts, pieņemot, ka akcijas tiek turētas 5 gadus. Faktiskais risks var būtiski atšķirties, un ieguvumi var būt mazāki. Jums var nebūt iespējas savas akcijas viegli pārdot un, iespējams, tās būs jāpārdod par cenu, kas būtiski ietekmēs to, cik daudz naudas Jūs atgūsiet.

Riska rādītājs parāda attiecību starp risku un iespējamo peļņu, kas var tikt gūta, veicot ieguldījumu Fondā, un norāda šā produkta riska līmeni salīdzinājumā ar citiem produktiem. Jo augstāks ir Fonda riska rādītājs, jo augstāka ir iespējamā peļņa, bet arī lielāks risks zaudēt naudu. Mēs esam klasificējuši šo produktu kā atbilstošu 3. līmenim, kas ir vidējs vai par vidējo riska līmeni nedaudz zemāks līmenis. Tas nozīmē, ka iespējamie zaudējumi no turpmākās notikumu attīstības ir vidēji lieli vai nedaudz zem vidējā līmeņa, bet ne bez riska. Pat zemākā riska klase nenozīmē bezrisku ieguldījumu. Fonds iegulda Baltijas nekustamā īpašuma tirgū, tāpēc pēc Fonda pārvaldītāja vērtējuma riski, kas saistīti ar nekustamā īpašuma cenu svārstībām reģionā, ieguldījumu likviditāti un nomnieku maksājumu veikšanu, ir augstāki nekā parastie riski. Šis produkts neietver aizsardzību pret nākotnes tirgus darbības rezultātu izmaiņām, kas nozīmē, ka Jūs varat zaudēt daļu vai visu savu ieguldījumu. Agrākie darbības rezultāti ne vienmēr ir uzticams rādītājs, kas raksturo Fonda nākotnes risku un darbības rezultātu profilu. Laika gaitā Fonda riska klase var arī mainīties.

Darbības rezultātu prognozes

Investīciju summa 10 000 EUR		Ieguldījuma realizācija		
		Pēc 1 gada	Pēc 3 gadiem	Pēc 5 gadiem
Spriedzes scenārijs	Ko Jūs varat atgūt pēc izmaksu segšanas	125	175	178
	Vidējā gada atdeve	-98,8%	-74,0%	-55,3%
Nelabvēlīgs scenārijs	Ko Jūs varat atgūt pēc izmaksu segšanas	9 955	9 779	9 538
	Vidējā gada atdeve	-0,5%	-0,7%	-0,9%
Mērens scenārijs	Ko Jūs varat atgūt pēc izmaksu segšanas	10 904	12 911	15 287
	Vidējā gada atdeve	9,0%	8,9%	8,9%
Labvēlīgs scenārijs	Ko Jūs varat atgūt pēc izmaksu segšanas	11 363	13 922	16 874
	Vidējā gada atdeve	13,6%	11,7%	11,0%

Tabulā ir parādīts, cik liela varētu būt Jūsu peļņa nākamajos 5 gados, realizējoties dažādiem scenārijiem, pieņemot, ka ieguldītājā 10 000 eiro. Šie scenāriji parāda, kāda varētu būt Jūsu ieguldījumu potenciālā atdeve. Spriedzes scenārijs parāda, kāda varētu būt atdeve galējos tirgus apstākļos. Norādītie scenāriji ir nākotnes darbības rezultātu aplēses, kas balstītas uz agrākiem pierādījumiem par to, kā ir mainījusies attiecīgā ieguldījuma vērtība. Tās nav precīzas norādes vai solījumi par faktisko atdeves apmēru, un tirgus tendences nākotnē var būt ļoti atšķirīgas. Jūsu saņemtā summa būs atkarīga no tirgus atdeves un produkta turēšanas perioda. Akcijas ir brīvi pērkamas un pārdodamas, taču nav garantijas, ka akciju tirdzniecība Nasdaq Tallinas biržā būs aktīva vai ka tās tiks tirgotas par cenu, kas tuva to aktīvu vērtībai. Fonda akcijas cena regulēta tirgū var svārstīties vairāk, nekā būtu sagaidāms, pamatojoties tikai uz riska kopsavilkuma rādītāju. Uzrādītie skaitļi ietver visas ar produktu saistītās izmaksas, bet tajās nav obligāti jāiekļauj visas izmaksas, ko ieguldītājs maksā konsultantam vai izplatītājam. Skaitļos nav ņemta vērā ieguldītāja personīgā situācija nodokļu jomā, kas var ietekmēt ieguldītāja saņemto peļņu.

Kas notiek, ja Fonda pārvaldītājs nespēj veikt izmaksas?

Fonda aktīvi tiek glabāti atsevišķi no Fonda pārvaldītāja aktīviem, citu Fonda pārvaldītāja pārvaldīto fondu aktīviem un no citiem aktīvu kopumiem, un Fonda aktīvi nav daļa no Fonda pārvaldītāja parādnieka mantas bankrota procedūrā. Fonda pārvaldītāja bankrota gadījumā Fonda pārvaldību pārņem depozitārijs. Uz Fonda aktīviem neattiecas ieguldītāju kompensācijas vai garantiju shēmas.

Kādas ir izmaksas?

Izmaksas laika gaitā	Ienesīguma samazinājums (<i>Reduction in yield – RIY</i>) parāda Jūsu samaksāto pilno izmaksu ietekmi uz iespējamo ieguldījumu ienesīgumu. Kopējās izmaksas ietver vienreizējās, pastāvīgās un papildu izmaksas. Šeit norādītās summas ir paša produkta kumulatīvās izmaksas, kas prognozētas par trīs dažādiem turēšanas periodiem. Rādītājos ir pieņemts, ka Jūsu ieguldītā summa ir 10 000 eiro. Šie rādītāji ir aplēses, un nākotnē tie var mainīties. Persona, kas pārdod Jums produktu vai sniedz par to konsultāciju, var iekasēt no Jums citu samaksu. Šādā gadījumā attiecīga persona sniegs Jums informāciju par šīm izmaksām un paskaidros, kā katra no tām laika gaitā ietekmēs Jūsu ieguldījumu.			
	Ieguldījums 10 000 EUR Scenāriji	Ja izņemat naudu pēc 1 gada	Ja izņemat naudu pēc 3 gadiem	Ja izņemat naudu pēc 5 gadiem
	Kopējās izmaksas (EUR)	153	553	1 106
	Ienesīguma samazinājums (RIY) gadā	1,39%	4,11%	6,75%

Izmaksu sastāvs	Fonds ir slēgts fonds, un Fonda pārvaldītājs neatpērk Fonda akcijas pēc akcionāru pieprasījuma. Izmaksu sastāvā ietilpst:			
	— dažādu izdevumu veidu gada ietekme uz Jūsu ieguldījuma peļņu, ko Jūs varat saņemt ieteiktā turēšanas perioda beigās;			
	— dažādu izmaksu kategoriju nozīme.			
	Vienreizējās izmaksas	Iestāšanās izmaksas	0,00%	Iestāšanās izmaksu ietekme.
		Izstāšanās izmaksas	0,00%	Izstāšanās izmaksu ietekme termiņa beigās.
	Pastāvīgās izmaksas	Portfeļa darījumu izmaksas	0,05%	Ietekme, ko rada mūsu izmaksas, pērkot un pārdodot produkta pamatā esošos ieguldījumus.
		Citas pastāvīgās izmaksas	1,13%	To izmaksu ietekme, kas mums katru gadu rodas saistībā ar Jūsu ieguldījumu pārvaldību.
Papildu izmaksas	Ar darbības rezultātu saistītās izmaksas	20,00%	Fonda atlīdzību par darbības rezultātiem aprēķina kā starpību starp koriģēto slēgšanas cenu pārskata gada pēdējā tirdzniecības dienā un koriģēto slēgšanas cenu iepriekšējā pārskata gada pēdējā tirdzniecības dienā, kas reizināta ar akciju skaitu pārskata perioda beigās. Sīkāka informācija par atlīdzību ir atrodama Fonda statūtos, kas pieejami tīmekļvietnē www.eref.ee .	
	Nopelnītie procenti	0,00%	Nopelnīto procentu ietekme. Fondam nav paredzēta maksa, kas būtu saistīta ar nopelnītajiem procentiem.	

Cik ilgi man to vajadzētu turēt, un vai es varu naudu izņemt agrāk?

Ieteicamais turēšanas periods: Fondam nav noteikts minimālais turēšanas periods, bet, tā kā nekustamā īpašuma ieguldījumu vērtība īstermiņā var ievērojami svārstīties, Fonds ir piemērots ieguldītājiem ar vidēja vai ilgāka termiņa ieguldījumu horizontu.

Izstāšanās no ieguldījuma: Fonds ir slēgts ieguldījumu fonds, tas nozīmē, ka Fonda akcijas netiek atpirktas pēc akcionāra pieprasījuma. Akcijas var brīvi atsavināt. Akciju atsavināšana ir katra ieguldītāja individuāls lēmums, kas atkarībā no laika var būtiski ietekmēt konkrētā ieguldītāja ieguldījuma atdevi. Atsavināšanas darījums var būt saistīts ar darījuma starpnieka noteiktajām izmaksām un maksām.

Kā iesniegt sūdzību?

Sūdzības var sūtīt pa pastu uz adresi *A. Lauteri tn 5, 10114, Tallina, Igaunija* vai pa e-pastu uz adresi info@efen.ee.

Cita svarīga informācija

Fonda statūti, kā arī cita informācija un pārskati ir bez maksas pieejami Fonda tīmekļvietnē www.eref.ee.