

---

## KOKKUVÕTE

---

Käesolev kokkuvõte on sissejuhatus Prospekti. Investorid, kes soovivad Osakutesse investeerida, peaksid investeerimisotsuse tegemisel lähtuma Prospekti terviktekstist. Investorit, kes esitab kohtusse nõude seoses Prospektis avaldatud informatsiooniga, võidakse Euroopa Majanduspiirkonnaga liitunud ning nn prospektidirektiivi (inglise keeles: *Prospectus Directive*) asjakohaseid sätteid rakendava liikmesriigi seaduste järgi kohustada tasuma Prospekti tõlkimise kulud enne kohtumenetluse alustamist. Vastutavad isikud ja kokkuvõtte tõlkimise eest vastutavad isikud kannavad tsiviilvastutust, kuid seda ainult juhul, kui kokkuvõtte on Prospekti kui terviku kontekstis vaadatuna eksitav, ebatäpne või vastuoluline.

### Informatsioon EEREIFI kohta

EEREIF on avalik kinnine lepinguline fond asukohaga Rävalla pst 6, Tallinn, Eesti Vabariik. EEREIF on kinnisvarafond Eesti investeerimisfondide seaduse § 253 tähenduses ning on moodustatud tähtajaga 5 (viis) aastat alates EEREIFI tingimuste registreerimisest Eesti Vabariigi Finantsinspektsioonis.

EEREIFI valitseb Fondivalitseja (GILD Property Asset Management AS, registrikood 11125302, asukoht Rävalla pst 6, Tallinn, Eesti), millele Finantsinspektsioon on 11. septembril 2007. aastal väljastanud investeerimisfondide valitsemise loa.

EEREIFile ei moodustata eraldi haldus-, juht- ega järelevalveorganeid, mistõttu ei sisalda Prospekt ka informatsiooni selliste organite, nende töö tasustamise, tegevuse vms kohta. Investorite üldkoosoleku pädevust on kirjeldatud Prospekti peatükis "Investorite üldkoosolek" lk 28-29.

Lepinguline fond ei ole Eesti seaduste kohaselt juriidiline isik. Seetõttu (i) EEREIF ei kuulu ega saa kuuluda ühegi kontserni koosseisu; (ii) ei saa ükski isik omada otsest ega kaudset osalust EEREIFis ega selle omakapitalis ega EEREIFI aktsiatega kaasnevat hääleõigust; (iii) ei saa ükski isik otse ega kaudselt EEREIFI omada ega kontrollida. EEREIFI tingimused on sätestatud EEREIF-i Tingimustes, mis on käesoleva Prospekti Lisa 1.

Kuna EEREIF ei ole juriidiline isik, siis ei saa EEREIF sõlmida lepinguid. Kõik EEREIFI varadega seotud tehingud tehakse Fondivalitseja nimel ja Investorite ühisel arvel.

Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga ei ole EEREIF (st Fondivalitseja tulevaste investorite ühisel arvel) sõlminud ühtki tehingut seotud osapoolega, välja arvatud tehing Eastern Europe Real Estate Investment Trust ASi (**EEREIT**), mille aktsiad kuuluvad Fondivalitseja aktsionäridele, kõikide varade omandamiseks. EEREITilt omandatavate varade kirjeldus on esitatud Prospekti peatükis "Informatsioon osaluste kohta" lk 32-39.

### EEREIFI nõustajad

EEREIFI audiitor on PricewaterhouseCoopers AS.

Kinnisvara, millesse EEREIF investeerib, hindab BREC KINNISVARA AS.

EEREIFile kuuluvat kinnisvara haldavad Fondivalitseja ja Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ.

Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Fondivalitseja sõlminud kolmandate isikutega EEREIFI varade suhtes investeerimisnõustamise kokkuleppeid.

### **Finantsinformatsioon, osalused ja kasumiproгноosisid**

Asutamise kuupäevast arvates ei ole EEREIF tegevust alustanud ning Prospekti avaldamise seisuga ei ole koostatud raamatupidamisaruandeid. Seetõttu ei sisalda Prospekt finantsinformatsiooni EEREIFI tegevuse ega informatsiooni EEREIFI majandustulemuste kohta.

Kuna EEREIF ei ole veel tegevust alustanud, siis ei oma EEREIF teistes ettevõtetes varasid. Enne Prospekti kuupäeva on EEREIF (st Fondivalitseja tulevaste investorite ühisel arvel) sõlminud tehingu EEREITiga, mille alusel EEREIF omandab kõik EEREITI varad. EEREITilt omandatavate varade kirjeldus on esitatud Prospekti peatükis "Informatsioon osaluste kohta" lk 32-39.

EEREIF ei ole koostanud kasumiprognose ega -hinnanguid ning Prospekt sellist informatsiooni ka ei sisalda.

### **Investeermiseesmärk ja -strateegia**

EEREIFI varade investeerimise eesmärk on pakkuda Investoritele võimalust saada osa aktiivselt juhitavast kinnisvaraportfellist, mis võimaldab teenida keskmisest kõrgemat riskiga kaalutud tootlust.

EEREIFI investeerimiseesmärki viiakse ellu peamiselt Ida-Euroopa riikides asuva kinnisvara ja sealsete emitentide väärtpaperite väärtuse suurenemise arvelt; EEREIF omandab nimetatud kinnisvara ja väärtpaperid pärast tegevuse alustamist. EEREIFI investeerimisstrateegia eesmärk on anda olemasolevale rahavoogu tekitavale ärikinnisvarale lisaväärtus või ümberarenduspotentsiaal, ning samuti arendada nii uut ärikinnisvara kui ka elamuid ja segakasutusega kinnisvara. EEREIF võib investeerida igat liiki ärikinnisvarasse, elamutesse ja segakasutusega kinnisvarasse. Fondivalitseja otsusel võib EEREIF osaleda ka investeerimisettevõtetes ning investeerida projektidesse koos teiste investoritega.

Vähemalt 80% EEREIFI varade väärtusest investeeritakse otse või kaudselt kinnisvarasse. Kaudne investeering kinnisvarasse tähendab investeerimist kinnisvara omavate eriotstarbelistes ettevõtjate (inglise keeles: *special purpose vehicle*) väärtpaperitesse.

### **Osakud**

Osakud esindavad Investorite osa EEREIFI varades, mis määratakse kindlaks Investorile kuuluvate Osakute arvu ja Osakute koguarvu suhtega. Kõikidel Investoritel on ühesugused omandatud Osakutega seotud õigused.

Osakud on registreeritud ja nende kohta ei anta välja osakute omamist tõendavat tunnistust. Osakud registreeritakse Eesti Väärtpaperite Keskregistris.

EEREIFI varade puhasväärtus arvutatakse välja iga kalendrikuu viimase tööpäeva seisuga. Fondivalitseja määrab puhasväärtuse eurodes vastavalt oma sisereeglitele ja õigusaktidele. EEREIFI varade puhasväärtus avaldatakse Fondivalitseja veebilehel üks kord poolaastas. Osakute puhasväärtuse arvutamise meetodite, põhimõtete ja korra üksikasjalik kirjeldus on esitatud peatükis „Puhasväärtus“ lk 56-58.

## Osakute pakkumine

Pakkumine hõlmab (i) Suunatud Emissiooni (inglise keeles: *Private Placement*) Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides (v.a Eesti) ja Šveitsis, mis viiakse iga kord läbi selliselt, et see vastaks vastava riigi, mis on üle võtnud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 04.11.2003 direktiivi 2003/71/EÜ väärtpaberite üldsusele pakkumisel või kauplemisele lubamisel avaldatava prospekti ja direktiivi 2001/34/EÜ muutmise kohta, seadusandluses kehtestatud erandile, mille kohaselt ei tule prospekti koostada; ja (ii) Avalikku Pakkumist Eestis.

Pakkumise ajal pakub EEREIF müügiks kuni 2 700 000 Osakut. Osakute jaotus Suunatud Emissiooni ja Avaliku Pakkumise vahel ei ole kindlaks määratud, vaid selle otsustab Fondivalitseja jaotusprotsessi ajal. Investori poolt omandatavate Osakute ülem- ega alampiiri ei ole kehtestatud.

Murdosakuid võidakse välja lasta täpsusega kuni kolm komakohta (neljas komakoht ümardatud üles või alla lähima tervikväärtuseni, 5-ga (viiega) lõppevad arvud ümardatakse ülespoole) ja nendega seotud õigused on proportsioonis nende esindatud Osaku murdosaga.

Märkimistähtaeg algab kell 15.00 27. märtsil 2008 ja lõpeb kell 23.00 4. aprillil 2008.

Kõik pakkumise ajal müüdavad Osakud müüakse Pakkumishinnaga, mis jääb eeldatavasti Pakkumishinnavahemikku 11,69 - 17,53 eurot. Täpse Pakkumishinna määrab Fondivalitseja kõrgeima võimaliku märkimishinna alusel, millega on võimalik müüa vähemalt 1 700 000 Osakut. Pakkumishind ei ületa Pakkumishinnavahemiku ülempiiri, st 17,53 eurot.

Osakud lastakse välja ja kantakse Investori väärtpaberikontole 6 (kuue) tööpäeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppemist põhimõttel ülekanne makse vastu (st samaaegselt Pakkumishinna tasumisega Investori poolt) [T+6 põhimõttel].

Osakud kantakse Investoritele üle selles järjekorras, milles investorid, kellele otsustati Osakud välja lasta, oma ostukorraldused Fondivalitsejale esitasid. Kui nõudlus Osakute järele ületab väljalastavate Osakute arvu, siis ostukorraldusi, millega väljalastavate Osakute arv ületatakse, ei rahuldata.

## Varade hoidmine

EEREIFI kinnisvara ja vallasvara (v.a väärtpaberid ja raha) hoiab Fondivalitseja enda nimel ja Investorite ühisel arvel.

EEREIFI väärtpabereid ja raha hoiab Depositoorium: Aktsiaselts Swedbank, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn, Eesti.

## EEREIFI varade jaotamine

Esimese kahe aasta jooksul EEREIFI tulud reinvesteeritakse ning Investoritele väljamakseid ei tehta. Kolmandast aastast alates võidakse Investoritele hakata tegema väljamakseid ning Fondivalitsejal on omal äranägemisel õigus otsustada, kas ja mis ulatuses Väljamakseid tehakse.

EEREIF ei tee Investoritele muid makseid peale ülalnimetatud väljamaksete, likvideerimise ja kohustusliku tagasivõtmisega seotud maksete või seadusest tuleneva tagasivõtmisega seotud maksete. EEREIFI Investoritelt Osakute kohustusliku tagasivõtmise aluseid ja tingimusi on kirjeldatud Prospekti peatükis „Tagasivõtmise risk” lk 17.

## Osakute tagasivõtmine

EEREIFI Osakuid ei võeta Investori taotlusel tagasi (v.a seaduses sätestatud juhtudel), välja arvatud Prospekti lisa avalikustamisel. Osakud võetakse tagasi EEREIFI likvideerimisel, kohustusliku tagasivõtmise korral või seaduses sätestatud juhtudel.

Kui Prospekti lisa avalikustatakse Avaliku Pakkumise ajal, siis Fondivalitseja kas (i) tühistab märkimise ja tagastab Investorite vastaval nõudel kõik märkimise käigus saadud summad; või (ii) võtab Investoritelt, kes seda nõuavad, Osakud tagasi vähemalt Pakkumishinnaga.

Ülalnimetatud alustel Osakute märkimise tühistamise või tagasivõtmise nõue tuleb esitada Fondivalitsejale Avaliku Pakkumise teates sätestatud tähtajal, mis ei või olla lühem kui 2 (kaks) tööpäeva Prospekti lisa registreerimise kuupäevast arvates.

Märkimise käigus saadud summad tuleb tagastada või Osakud ülalkirjeldatud viisil tagasi võtta Eesti Vabariigi Finantsinspektsiooni otsuse alusel ja selles sätestatud ajal.

## EEREIFI investeerimisega seotud riskid

Osakutesse investeerimisega kaasnevad mitmed riskid, mis võivad mõjutada investeringute tootlust. Soovitame tungivalt investoritel hoolikalt läbi lugeda Prospekti peatükk "Riskitegurid" lk 16-22, milles on esitatud kõikehõlmav ülevaade erinevatest teguritest, mis võivad EEREIFI majandus- ja finantstulemusi tulevikus mõjutada. Riskid võivad olla seotud geopoliitiliste ja tööstusega seotud tegurite, varade liikide, millesse EEREIF investeerib, EEREIFI valitsemise ja muude asjaoludega.

## EEREIFI ja Investorite poolt makstavad tasud

### *EEREIFI poolt makstavad tasud\**

### *Summa*

Valitsemistasu:

*Püsitasu*

2% EEREIFI varade puhasväärtusest aastas

*Tulemustasu*

20% EEREIFI kehtivusaja jooksul EEREIFI poolt toodetud rahast, millest lahutatakse Investorite tasutud Pakkumishind. Tulemustasu arvutamist on täpsemalt kirjeldatud Prospekti peatükis „Valitsemistasu” lk 45-46.

Depootasu

vastavalt Depositooriumi hinnakirjale või Depositooriumiga sõlmitud lepingule, kuid mitte rohkem kui 0,01% EEREIFI varade puhasväärtusest.

Muud kulud

Vastavalt vastava teenusepakkuja hinnakirjale või teenusepakkujaga sõlmitud lepingule (EEREIFI poolt kaetavad kulud ja tasud on loetletud Prospekti peatükis "Muud kulud" lk 46).

<i>Investorite poolt makstavad tasud</i>	<i>Summa</i>
Märkimistasu	puudub
Tagasivõtmistasu	puudub
Jaotustasu	puudub
Emissioonitasu (inglise keeles: <i>Placement Fee</i> )	puudub

\* EEREIFI arvelt iga-aastaselt makstavate valitsemistasude, depootasude ja Muude Kulude all loetletud kulude (mis arvutatakse kõikide maksete kogusummana) piirmäär on 5% EEREIFI varade puhasväärtusest, välja arvatud EEREIFI likvideerimise aastal.

### **Dokumentide avalikustamine**

Käesoleva Prospekti elektrooniline versioon ning muu EEREIFI ja selle tegevust puudutav oluline informatsioon ja dokumentatsioon on kättesaadavad Fondivalitseja veebilehel [www.gildrealstate.com](http://www.gildrealstate.com). Sama informatsioon on kättesaadav Fondivalitseja registreeritud aadressil.

EEREIFI aastaaruanne avaldatakse nelja kuu jooksul majandusaasta lõpust arvates ning EEREIFI poolaasta aruanne avaldatakse kahe kuu jooksul majandusaasta esimese kuue kuu möödumisest arvates.