

## Eastern Europe Real Estate Investment Fund

### FONDI TINGIMUSED

Registreeritud Eesti Finantsinspeksioonis 26. märts 2008

---

Käesolevad fondi tingimused (edaspidi "Tingimused") on kehtestatud Eastern Europe Real Estate Investment Fund (edaspidi "EEREIF") kohta ja kehtivad alates 26. märtsist 2008. aastal.

### Mõisted

Järgmised mõisted on defineeritud Tingimuste vastavas punktis.

1. **Algne Investeering** on määratletud Tingimuste punktis 11;
2. **Aruandluskuupäev** on määratletud Tingimuste punktis 10;
3. **Depositoorium** on määratletud Tingimuste punktis 1;
4. **Fondivalitseja** on määratletud Tingimuste punktis 1;
5. **Eelismakse** on määratletud Tingimuste punktis 11;
6. **Eelistootlus** on määratletud Tingimuste punktis 11;
7. **IFS** on määratletud Tingimuste punktis 1;
8. **Investeeringimiskulud** on määratletud Tingimuste punktis 8;
9. **Investor** on määratletud Tingimuste punktis 5;
10. **Muud kulud** on määratletud Tingimuste punktis 8;
11. **Osak** on määratletud Tingimuste punktis 5;
12. **Puhasväärtus** on määratletud Tingimuste punktis 10;
13. **RTRTS** on määratletud Tingimuste punktis 14;
14. **SPV** on määratletud Tingimuste punktis 2;
15. **Tegevuspiirkonnad** on määratletud Tingimuste punktis 2;
16. **Väljamaksed** on määratletud Tingimuste punktis 9;
17. **Väljumine** on määratletud Tingimuste punktis 2;
18. **Üldkoosolek** on määratletud Tingimuste punktis 1;

### 1. Üldinformatsioon

#### EEREIF

Fondi nimi on Eastern Europe Real Estate Investment Fund. EEREIF on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond (st EEREIFI osakuid ei võeta osakuomaniku taotluse korral tagasi). EEREIF on kinnisvarafond Eesti investeerimisfondide seaduse (edaspidi "IFS") § 253 tähenduses. EEREIF on tähtajaline fond. EEREIFI tähtajaks on 5 aastat alates Tingimuste registreerimisest Eesti Finantsinspeksioonis. EEREIFI tähtaega võib pikendada vastavalt punktile 11.

#### Fondivalitseja

EEREIFI varade valitseja (edaspidi "Fondivalitseja") on GILD Property Asset Management AS, registrikood 11125302, registreeritud aadress Rävala pst 6, Tallinn, Eesti. EEREIFI depositooriumiks (edaspidi "Depositoorium") on Aktsiaselts Swedbank, registrikood 10060701, registreeritud aadress Liivalaia 8, Tallinn, Eesti. EEREIFI aadressiks on Fondivalitseja aadress.

### Investorite üldkoosolek

Fondivalitseja võib kutsuda kokku Investorite üldkoosoleku (edaspidi "Üldkoosolek"). Üldkoosoleku pädevuses on:

- EEREIFI tähtaja muutmine;
- EEREIFI likvideerimine;
- EEREIFI Osakute tagasivõtmise korra muutmine;
- EEREIFI valitsemistasude, depootasu ja muude EEREIFI arvel makstavate tasude suurendamine;
- Investoritele EEREIFI tulu arvel Väljamaksete tegemise korra muutmine;
- EEREIFI ühinemise ja ümberkujundamise otsustamine, kui IFS-ist ei tulene teisiti;
- EEREIFI investeerimispoliitika muutmise otsustamine;
- Tingimuste muutmine;
- muud IFS-i alusel Üldkoosoleku pädevusse antud küsimused.

### Üldkoosoleku kokkukutsumine

Üldkoosoleku kutsub kokku Fondivalitseja nii sageli kui Üldkoosoleku pädevusse kuuluvate küsimuste otsustamiseks vajalik.

Üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste Üldkoosoleku päevakorda võtmist võivad nõuda ka Eesti Finantsinspeksioon või Investorid, kelle Osakutega on esindatud vähemalt 1/10 häälest. Kui Fondivalitseja ei kutsu Üldkoosolekut kokku ühe kuu jooksul, arvates Eesti Finantsinspeksiooni või Investorite nõude saamisest, on Eesti Finantsinspeksioonil või Investoritel õigus Üldkoosolek ise kokku kutsuda.

Üldkoosoleku toimumisest peab ette teatama vähemalt kolm nädalat. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse Fondivalitseja veebilehel. Samaaegselt teate avaldamisega Fondivalitseja veebilehel avaldatakse EEREIFI Üldkoosoleku kokkukutsumise teade ka vähemalt ühes üleriikliku levikuga päevalehes või saadetakse vastav teade osakute registris toodud Investorite postiaadressil.

### Üldkoosoleku läbiviimine

Üldkoosolekul võib osaleda Investor ise või tema esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri. Esindaja osavõtt ei võta Investorilt õigust Üldkoosolekul osaleda.

Selleks, et Investor saaks osaleda Üldkoosolekul, peavad Osakud olema Eesti Väärtpaberite Keskregistris registreeritud Investori nimele hiljemalt Üldkoosolekule eelneva viienda tööpäeva lõpu seisuga.

Üldkoosolekul koostatakse osalevate Investorite nimekiri, millesse kantakse Investorite nimed ja nende Osakutest tulenevate häälte arv, samuti Investorite esindajate nimed. Nimekirjale kirjutavad alla Üldkoosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga Üldkoosolekul osalenud Investor või tema esindaja. Esindajate volikirjad lisatakse Üldkoosoleku protokollile.

Otsuste vastuvõtmiseks Üldkoosolekul määratakse Investorile kuuluvate häälte osakaal vastavalt Investorile kuuluvatest Osakutest tuleneva häälte arvu ja kõigi väljalastud ja tagasi võtmata Osakute häälte arvu suhtele seisuga kümme päeva enne Üldkoosoleku toimumist.

Üldkoosolek võib vastu võtta otsuseid, kui sellel on esindatud üle poole Osakutega esindatud häältest. Kui Üldkoosolekul ei ole esindatud üle poole Osakutega esindatud häältest, kutsub Fondivalitseja kolme nädala jooksul, kuid mitte varem kui 7 päeva pärast, kokku uue Üldkoosoleku sama päevakorraga. Uus Üldkoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, sõltumata Üldkoosolekul esindatud häältest.

Küsimuse, mida ei olnud eelnevalt Üldkoosoleku päevakorda võetud, võib päevakorda võtta vähemalt 9/10 Üldkoosolekul osalevate Investorite nõusolekul, kui nende Osakutega on esindatud vähemalt 2/3 häältest.

Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 9/10 Üldkoosolekul esindatud häältest, kui seaduses ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.

EEREIF kannab Üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise kulud.

## 2. Investeeringuspõhimõtted

### EEREIFI eesmärk

EEREIF on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond, mille eesmärk on pakkuda investoritele võimalust saada osa aktiivselt juhitavast kinnisvaraportfelist, kus on võimalik teenida keskmisest kõrgemat riskiga kaalutud tootlust.

EEREIFI vara investeeritakse seadusest ja käesolevatest Tingimustest tulenevate piirangute kohaselt.

### Investeeringuesmäär ja investeeringute liigid

Arvestades Tingimustes ja seadustes kehtestatud piiranguid, on Fondi peamine eesmärk investeerimine kinnisvarasse ja sellega seotud väärtpaberitesse. Kinnisvaraga seotud väärtpaberid on teiste (sh Fondivalitseja poolt valitsetavate) kinnisvarafondide osakud või aktsiad ning kinnisvarasse investeerivate või seda valitsevate äriühingute aktsiad/osad.

EEREIF investeerib kinnisvarasse, mis asub (või väärtpaberitesse, mille emitendid asuvad) Eestis, Lätis, Leedus, Poolas, Bulgaarias ja Ukrainas, kuid võib laiendada oma investeeringuid ka teistesse Kesk- ja Ida-Euroopa riikidesse, Balkanimaadesse ja Sõltumatute Riikide Ühendusse (edaspidi „Tegevuspiirkonnad“). Samuti võib EEREIF investeerida või osaleda muul moel investeerimisettevõtjates (sh ühisettevõtetes, eriotstarbelistes ettevõtjates (inglise keeles: *special purpose vehicle* – edaspidi „SPV“), teistes kinnisvarafondides jne), mis võivad olla registreeritud mis tahes riigis, tingimusel et nimetatud investeerimisettevõtjate strateegia ei ole vastuolus Tingimustes sätestatud EEREIFI investeerimisstrateegiaga ning nimetatud investeerimisettevõtjate peamine tuluallikas on kinnisvara omandamine, hoidmine, müümine või haldamine Tegevuspiirkondades. Sellised tegevused peavad olema suunatud eelkõige:

- (i) tegutsemisele rahavoogu tekitava ärikinnisvaraga (s.t. tegutsemisele tööstus-, lao-, logistika-, jaemüügi- ja kontorihoonetega);
- (ii) arendusprojektidele, peamiselt ärikinnisvara arendamisele, kuid ka elamute ja segakasutusega arendusprojektidele;
- (iii) kehtestatud ja kehtestamata planeeringutega maatükkide omandamisele, mis sobivad äri- ja elamuehituse arendamiseks.

Selliseid investeeringud võib teha otse või läbi SPV-de, investeerides sarnase investeerimiseesmärgiga muude fondide ja muude investeerimisettevõtjate osakutesse või aktsiatesse.

Vähemalt 80% EEREIFI varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse.

Fondivalitseja tagab vara, millesse on investeeritud, piisava hoolduse, kinnisvarahalduse ja üksuste juhtimise.

Iga vara liigi, emitendi liigi ja piirkonna, kuhu EEREIF investeerib, täpsed osakaalud EEREIFI varas määratakse kooskõlas Tingimustega EEREIFI igapäevase juhtimise ja tegevuse käigus.

#### Investeeringustrategia

EEREIFI lisaväärtust loova ja osalt ka hetkekasu taotleva investeeringustrategia eesmärgiks on anda olemasolevale rahavoogu tekitavale ärikinnisvarale lisaväärtus või ümberarenduspotentsiaal, ning samuti arendada nii uut äri-, elamu- ja segakasutusega kinnisvara. EEREIF võib investeerida igat liiki äri-, elamu- ja segakasutusega kinnisvarasse.

EEREIF investeerib kinnisvarasse SPV-de kaudu, kui Fondivalitseja peab seda juriidilistel põhjustel vajalikuks.

EEREIF investeerib Tegevuspiirkondades asuvatele turgudele, mis Fondivalitseja arvates pakuvad atraktiivseid varasid, millel on professionaalse juhtimise ja/või arendamise korral sageli märkimisväärset potentsiaali lisaväärtuse loomiseks.

Fondivalitseja võib aktiivselt osaleda omandatud varade valitsemises ja algatada muudatusi nende valitsemis- ja tegutsemistingimustes või -eesmärgis, kui see võib suurendada tulevikus teenitavat tulu. Lisategevusena võib EEREIF anda laene SPV-dele, milles EEREIF omab või kavatses omandada kõiki või osasid aktsiaid/osi ning ettevõtjatele, mille peamiseks tegevuseks on kinnisvarasse investeerimine või kinnisvarahaldus.

#### Kaasinvesteeringud

EEREIF võib investeerida projektidesse (st kinnisvarasse või SPV-desse) koos teiste investoritega (sh kinnisvarafondid ja äriühingud), aktsionäride või kaasinvesteeringu lepingu alusel, kui selline investeering on Fondivalitseja arvates EEREIFI jaoks projekti investeerimiseks ainuke või sobivaim moodus võimaldamaks EEREIFil optimeerida investeeringut maksustamise, väärtpaberilase seadusandluse, haldamise, Väljumise või muust seisukohast, tingimusel, et EEREIFI vastutus on alati piiratud tema investeeringuga sellises projektis. Käesolevates

Tingimustes mõistetakse väljumisena (edaspidi „Väljumine”) igasugust kinnisvara, kinnisvaraga seotud väärtpaberite või mis tahes muu Tingimustega kooskõlas oleva EEREIFI investeringu täielikku või osalist võõrandamist.

#### Investeeringuspiirangud

Seaduse kohaselt saab varasse, mis ei ole kinnisvara ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberid, investeerida kuni 20% EEREIFI varade väärtusest. EEREIFI varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, võib investeerida (a) krediidasutuste hoiustesse, (b) aktsiatesse ja muudesse samaväärsetesse kaubeldavatesse õigustesse, võlakirjadesse, vahetusväärtpaberitesse ja muudesse emiteeritud kaubeldavatesse võlakohustustesse, märkimisõigustesse ja muudesse kaubeldavatesse õigustesse, mis annavad väärtpaberite omandamise õiguse, rahaturuinstrumentidesse (nagu kirjeldatud allpool) ja kaubeldavatesse väärtpaberite hoidmistunnistustesse; (c) tuletisinstrumentidesse (nagu kirjeldatud allpool) ning (d) investeerimisfondide (sh Fondivalitseja poolt valitsetavate teiste investeerimisfondide) aktsiatesse ja osakutesse. EEREIF ei tohi omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas. EEREIF ei tohi omandada ega omada Fondivalitsejaga samasse kontserni kuuluvate äriühingute emiteeritud aktsiaid ja muid väärtpabereid, välja arvatud reguleeritud turu vahendusel tehtud investeringud.

EEREIF ei tee otseinvesteeringuid asendatavatesse asjadesse.

Käesolevates Tingimustes või IFS-is kirjeldatud investeerimispiiranguid ei kohaldata kahekümne nelja kuu jooksul arvates Tingimuste registreerimisest Eesti Finantsinspeksioonis.

#### Käsitamispiirangud

EEREIF ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, EEREIFI fondijuhtidelt või töötajatelt ja isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt, välja arvatud väärtpaberite omandamine Fondivalitseja poolt valitsetavatelt teistelt fondidelt reguleeritud turul omandamise hetkeks väljakujunenud hinnaga.

Kui IFS-i §-s 282 sätestatud tingimused on täidetud, on selline varade omandamine lubatud Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt.

#### Riskide hajutamise nõuded

Ühe emitendi aktsiatesse/osadesse või ühte kinnisvarasse ei ole lubatud investeerida rohkem kui 20% EEREIFI varade väärtusest. Üle 20% EEREIFI varade väärtusest ei ole lubatud investeerida fondidesse või muudesse ühisinvesteeringuteks loodud ettevõtjatesse, mis võivad investeerida üle 20% oma varadest (avatud ja/või kinnist tüüpi) fondidesse või muudesse ühisinvesteeringuteks loodud ettevõtjatesse.

Käesolevates Tingimustes või IFS-is kirjeldatud riskide hajutamise piiranguid ei kohaldata kahekümne nelja kuu jooksul arvates Tingimuste registreerimisest Eesti Finantsinspeksioonis. Käesolevates Tingimustes või IFS-is kirjeldatud riskide hajutamise piiranguid võidakse ajutiselt

mitte järgida, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaperite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaperite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjusi, kui EEREIFI arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud piirangute järgimise alustamine, arvestades Investorite huve.

EEREIFI varade investeerimisega seotud riskide lühikirjeldus on esitatud EEREIFI prospektis.

#### Tuletisinstrumentid, rahaturuinstrumentid ja valuutad

EEREIF võib investeerida tuletisinstrumentidesse (sealhulgas, kuid mitte ainult, valuuta ja intressimäära *swap*-lepingutesse), rahaturuinstrumentidesse ja valuutadesse üksnes portfelli efektiivse haldamise eesmärgil (st üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada EEREIFI alusinvesteeringutega seotud investeerimisriski).. EEREIF ei investeeeri tuletisinstrumentidesse, rahaturuinstrumentidesse või valuutadesse investeerimise eesmärgil.

#### Finantsvõimendus

Fondivalitseja äranägemisel võib EEREIF võimendada oma varasid, võttes laenuks summa, mis võrdub kuni 85%-ga tema varade väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.

#### Väljumine

Fondivalitseja pöörab erilist tähelepanu võimalikule Väljumisele seoses mis tahes tehinguga, mida EEREIF kaalub, sealhulgas müük kolmandatest isikutest finantsinvestoritele, müük üürnikele ja muud müügivõimalused.

EEREIF ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, EEREIFI fondijuhtidele või töötajatele ja isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele, välja arvatud väärtpaperite võõrandamine teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele reguleeritud turul võõrandamise hetkeks väljakujunenud hinnaga.

Kui IFS-i §-s 282 sätestatud tingimused on täidetud, on selline varade võõrandamine lubatud Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele.

### **3. Fondivalitseja**

#### Pädevus

Fondivalitseja hindab ja teeb kõik investeerimis- ja Väljumisotsused EEREIFI nimel ja vastutab lisaks sellele EEREIFI valitsemise (sealhulgas raamatupidamise korraldamise) eest. Fondivalitseja teeb kõik otsused EEREIFI investeerimiste, Väljumiste, juhtimise ja üldise poliitika ning investeerimispoliitika rakendamise kohta. Fondivalitseja investeerib EEREIFI varasid oma nimel, kuid kõigi Investorite ühisel (st EEREIFI) arvel. Samuti teostab Fondivalitseja igapäevaselt järelevalvet investeeringute ja/või SPV-de üle ning otsustab, missuguseid

investeeringuid/Väljumisi EEREIF peaks tegema/saaks teha. Fondivalitsejal on õigus saada tasu vastavalt punktis 8 kirjeldatud struktuurile.

Fondivalitsejal on õigus EEREIFI varasid Tingimustega kooskõlas käsutada ja vallata ning muud sellest tulenevad õigused. Fondivalitseja hoiab EEREIFI kinnisvara ja vallasvara (välja arvatud väärtpabereid ja raha).

#### Kohustused

Fondivalitseja peab täitma seadusest, käesolevatest Tingimustest ja Fondivalitseja ja selliste SPV-de, mille aktsiad/osad kuuluvad EEREIFile, vahel sõlmitud valitsemislepingust tulenevaid nõudeid ning näitama oma tegevuses üles piisavat asjatundlikkust, ausust, täpsust ja vajalikku hoolsust, et tagada EEREIFI ja Investorite parimate huvide kaitse. Fondivalitseja kehtestab ja rakendab oma tegevuseks vajalikud protseduurid ning tagab EEREIFI valitsemiseks vajalike vahendite olemasolu. Fondivalitseja hoidub selliste tehingute tegemisest, milles Fondivalitseja huvid on vastuolus EEREIFI huvidega. Kui huvide konflikti ei ole võimalik vältida, tegutseb Fondivalitseja EEREIFI parimates huvides.

Fondivalitsejal on õigus ja kohustus esitada oma nimel Investorite või EEREIFI nõuded Depositooriumi või kolmandate isikute vastu, kui sellise nõude esitamata jätmine toob kaasa või võib tuua kaasa olulise kahju EEREIFile või Investoritele. Fondivalitseja ei ole kohustatud ülalnimetatud nõuet esitama, kui nõude on juba esitanud EEREIF või Investorid.

Investeeringuotsuste tegemisel Fondivalitseja: (i) hangib piisavalt informatsiooni vara kohta, mida EEREIF kavatses omandada või on omandanud; (ii) jälgib selle emitendi finants- ja majandusseisu, kelle väärtpabereid EEREIF kavatses omandada või on omandanud; (iii) hangib piisavalt informatsiooni selliste isikute maksevõime kohta, kellega EEREIFI arvel tehinguid tehakse.

Fondivalitseja peab hoidma EEREIFI varasid lahus enda varadest ning Fondivalitseja poolt valitsetavate teiste fondide varadest ja muudest varakogumitest (ja pidama eraldi raamatupidamisarvestust selliste varade kohta). EEREIFI vara ei kuulu Fondivalitseja pankrotivara hulka ja selle arvel ei saa rahuldada Fondivalitseja võlausaldajate nõudeid.

Fondivalitseja vastutab EEREIFile või Investoritele oma kohustuste rikkumisega tekitatud kahju eest.

### Ülesannete üleandmine

Fondivalitseja võib kolmandatele isikutele üle anda järgmised ülesanded:

- EEREIFI Osakute väljalaske ja tagasiostu korraldamine;
- Investoritele vajaliku teabe edastamine ja Investoriga seotud muude teenuste osutamine;
- Osakute turustamise korraldamine;
- EEREIFI vara arvestuse pidamine ning EEREIFI raamatupidamise korraldamine;
- EEREIFI Puhasväärtuse määramine;
- Osakute registri pidamise korraldamine;
- EEREIFI tulude arvestamine ja tulu jaotamise korraldamine Investoritele;
- Fondivalitseja ja EEREIFI tegevuse IFS-ile ja muudele Eesti õigusaktidele vastavuse jälgimine;
- kinnisvarahooldus, kinnisvarahaldus ja üksuste juhtimine;
- kinnisvaraarendusega seotud teenused;
- käesolevas punktis kirjeldatud tegevustega otseselt seotud tegevused.

Fondivalitseja peab näitama üles vajalikku hoolsust selliste kolmandate isikute kutsealase pädevuse ja usaldusvärsuse hindamisel tagamaks, et selline ülesannete üleandmine ei kahjusta EEREIFI huve. EEREIFI ja Investorite ees jääb EEREIFI valitsemise eest vastutavaks Fondivalitseja.

### Osalus EEREIFis

Fondivalitseja võib omada (kuid ei ole kohustatud omama) EEREIFI Osakuid, mis antakse välja kooskõlas käesolevate Tingimuste ja seaduses sätestatud täiendavate nõuetega. Fondivalitseja omandis olevad Osakud ei või ületada 5% kõikidest Osakutest. Fondivalitseja osaluse suurus EEREIFis avalikustatakse vastavalt punktile 12.

## **4. Depositoorium**

15. veebruaril 2008.a. sõlmitud Depoolepingu alusel kohustub Depositoorium pakkuma depoopanga ja hoiuteenuseid mõnede EEREIFI varade osas. Depositoorium (a) hoiab EEREIFI raha, väärtpabereid ja muid likviidseid varasid ja (b) korraldab EEREIFI muude varade hoidmist, kui Fondivalitseja ja Depositoorium pole teisiti kokku leppinud. Depositoorium vastutab oma kohustuste rikkumise tagajärjel EEREIFile, Investoritele või Fondivalitsejale tekitatud otsese varalise kahju eest.

Depooleping võidakse lõpetada kas vastava kokkuleppega Fondivalitseja ja Depositooriumi vahel või ühepoolselt, kas Fondivalitseja või Depositooriumi poolt, 90 päevase kirjaliku etteteatamisega.

Depoolepingu alusel on Depositooriumil õigus teatavaid ülesandeid kolmandatele isikutele üle anda. Depositoorium on kohustatud rakendama vajalikku hoolsust tagamaks selliste kolmandate isikute usaldusvärsuse ja kontrollima, et nende organisatsioonilise ja tehnilise korralduse tase ja finants seisund on küllaldased kolmandate isikute poolt neile üle antud kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks. Depositoorium vastutab ülalnimetatud kohustuste rikkumise ning kolmandate isikute üle järelevalve teostamata jätmise eest.

## 5. Osakud

### Osakud

EEREIFil on ühte liiki osakud (iga EEREIFI osak edaspidi "Osak"), mis on vabalt vöörandatavad. Osakutega on seotud punktis 9 nimetatud jaotusõigused.

Osakuid võidakse avalikult pakkuda.

Osakud on registreeritud ja nende kohta ei anta välja osakute omamist tõendavat tunnistust.

Osakud registreeritakse Eesti Väärtpaberite Keskregistris (mida teenindab AS Eesti Väärtpaberikeskus, aadress Tartu mnt. 2, Tallinn 10145, Eesti, registrikood 10111982) vastavalt selle reeglitele ja korrale, sealhulgas Eesti väärtpaberite keskregistri seaduses sätestatule.

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

Osakute nominaalväärtus on 10 € (kümme eurot).

### Osakutega seotud õigused

Osakud esindavad osakuomanike (iga osakuomanik edaspidi "Investor") osa EEREIFI varades. Osakuga seotud õigused hakkavad kehtima hetkest, mil Investor kantakse registrisse Osaku omanikuna. Investori osa EEREIFI varades määratakse kindlaks Investorile kuuluvate Osakute arvu ja Osakute koguarvu suhtega.

EEREIFI Osakute emissiooni ja investeerimistegevuse tulemusena omandatud varad kuuluvad Investoritele eespool kirjeldatud osades. Ühelgi Investoril ei ole õigust nõuda EEREIFI lõpetamist ja selle varade jaotamist muul viisil kui käesolevates Tingimustes ja kohaldatavas seaduses sätestatud.

Investorid ei vastuta isiklikult EEREIFI kohustuste eest, mida Fondivalitseja on EEREIFI arvel võtnud, samuti kohustuste eest, mille täitmist on Fondivalitsejal õigus nõuda vastavalt Tingimustele EEREIFI arvel. Investori vastutus nimetatud kohustuste täitmise eest on piiratud EEREIFI varadest Investorile kuuluva osaga. Vastavalt IFS-ile on Investoritel järgmised Osakute omandiõigusest tulenevad õigused:

- (i) õigus vöörandada Osakuid kolmandatele isikutele;
- (ii) õigus saada Väljamaksete kaudu käesolevate Tingimuste alusel osa EEREIFI tuludest (vt punkt 9);
- (iii) õigus saada käesolevate Tingimuste alusel osa EEREIFI likvideerimisel järelejäävatest varadest (vt punkt 11);
- (iv) õigus kutsuda kokku Üldkoosolek Tingimustes ja seaduses sätestatud juhtudel ja korras;
- (v) õigus osaleda ja hääletada Üldkoosolekul vastavalt punktis 1 sätestatud häälte arvule (alapunkt „Üldkoosoleku läbiviimine”);

- (vi) õigus saada informatsiooni EEREIFI ja Fondivalitseja kohta vastavalt seaduses sätestatud;
- (vii) õigus nõuda registripidajalt tõendit või väljavõtet registrist Investorile kuuluvate Osakute kohta; ja
- (viii) muud Tingimustes sätestatud õigused.

## 6. Osakute väljalase

Osakuid lastakse välja vaid üks kord esimese väljalaske käigus. Fondivalitseja võib määrata väljalastavate Osakute arvu. Fondivalitseja teavitab Osakute väljalaskmisest (sh väljalastavate Osakute arvust, kui see on määratud) oma veebilehel. Osakute emitent on EEREIF.

### Osakute väljalaskmise kord

Selleks, et Osakut omandada, esitab Investor Fondivalitsejale või vahendajale ostukorralduse Fondivalitseja poolt väljakuulutatud märkimistähtajal. Osak lastakse välja 6 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppemist (T+6). Osakud lastakse välja märkimishinna tasumisel. Osakud lastakse välja ostukorralduste esitamise järjekorras. Juhul kui Fondivalitseja on väljalastavate Osakute arvu kindlaks määranud, siis ostukorraldusi, millega ületataks väljalastavate Osakute arv, ei rahuldata, kui Fondivalitseja teisiti ei otsusta.

Ostukorralduse esitamisega kinnitab Investor, et ta on Tingimustega piisavalt tutvunud, aktsepteerib Tingimusi ja järgib neid.

Osaku märkimishind võrdub Osaku Puhasväärtusega, mis on teatavaks tehtud pärast märkimisperioodi. Fondivalitseja määrab Osakute Puhasväärtuse vastavalt punktile 10.

Osakute väljalaskmine on tasuta, st Osakute väljalaskmise eest ei pea maksma väljalaskmistasu.

## 7. Osakute tagasivõtmine

### Osakute tagasivõtmine Investori nõudel

EEREIFI Osakuid ei võeta Investori taotlusel tagasi.

### Kohustuslik tagasivõtmine

Kohustuslik tagasivõtmine on Fondivalitseja õigus nõuda Osakute üleandmist EEREIFile ja Investori kohustus Osakud EEREIFile üle anda allpool sätestatud korras. Fondivalitseja võib nõuda kohustuslikku tagasivõtmist tagamaks, et Osakuid ei omanda ega oma: (a) mis tahes isik, kes rikub mis tahes riigi või valitsusasutuse seadust või nõudmisi või (b) mis tahes isik asjaoludel, mis Fondivalitseja arvates võiksid tuua EEREIFile või Fondivalitsejale kaasa maksukohustuse tekkimise või muu rahalise kahju, mis muul viisil poleks EEREIFile või Fondivalitsejale tekkinud. Fondivalitsejal on õigus rakendada Investorile kuuluvate Osakute kohustuslikku tagasivõtmist ka siis, kui (a) Investor ei esita, hoolimata Fondivalitseja sellekohasest nõudmisest, dokumente või teavet, mis on vajalikud RTRTS-ist tulenevate Fondivalitseja hoolsuskohustuste täitmiseks (vt

punkti 14) või (b) Investori esitatud dokumendid või andmed ei kõrvalda Fondivalitseja kahtlust, et ärisuhte või tehingu eesmärgiks võib olla rahapesu või terrorismi rahastamine.

Fondivalitseja võib kohustuslikus korras võtta tagasi kõik mis tahes sellisele isikule kuuluvad EEREIFI Osakud teatades sellest vastavale Investorile. Osakud võetakse tagasi Osaku tagasivõtmishinnaga, milleks on enne tagasivõtmist teatatud viimane Osaku Puhasväärtus. Osakute tagasivõtmisel tasutakse tagasivõtmishind (st Osaku Puhasväärtus, mis on korrutatud vastavale Investorile kuuluvate Osakute arvuga) EEREIFI varade arvelt Investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole, kui RTRTS ei ole sätestatud teisiti.

Fondivalitseja jätab endale ka õiguse kohustuslikus korras võtta tagasi kõik mis tahes isikule kuuluvad Osakud EEREIFI likvideerimise ja/või ühinemise korral.

## 8. Tasud ja kulud

### Valitsemistasud

EEREIFI arvel makstakse Fondivalitsejale valitsemistasu vastavalt järgmisele tasude struktuurile.

Fondivalitsejal on õigus valitsemistasule, mis koosneb püsitasust ja tulemustasust.

Püsitasu on 2% EEREIFI Puhasväärtusest aastas. Püsitasu arvutatakse ja makstakse üks kord poolaastas (maksed tuleb teha 16. jaanuaril ja 16. juulil) Fondivalitseja poolt avaldatud viimase EEREIFI Puhasväärtuse alusel. EEREIFI Puhasväärtust korrigeeritakse pärast iga majandusaasta lõppu vastavalt EEREIFI auditeeritud (kui see on nõutav) aastaaruandele. Nimetatud korrigeerimine kajastub esimeses poolaasta püsitasus, mis makstakse Fondivalitsejale pärast EEREIFI aastaaruande kinnitamist. Püsitasu makstakse teenuste eest, mida Fondivalitseja osutas möödunud poolaastal.

Tulemustasu arvutatakse ja makstakse EEREIFI likvideerimisel vastavalt punktile 11.

Fondivalitseja võib omal äranägemisel teatud perioodil valitsemistasust loobuda või seda vähendada.

### Muud kulud

EEREIF katab kõik atesteeritud hindajate kinnisvarahindamiste tasud (kui need on seotud regulaarse hindamisega), EEREIFI Osakute registreerimise tasud, pangatasud, vahendustasud, tehingutasud, väärtpaberite hoiustamise või pantimisega seotud tasud, väärtpaberikonto haldustasud, riigilõivud, juriidilise nõustamise tasud, kohtukulud, audiitorite tasud, raamatupidamistasud, intressimaksetega seotud agenditasud, Üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise kulud ja ülalloeletud kuludega kaasnevad maksud (edaspidi „Muud Kulud“).

EEREIF katab Muud Kulud ainult juhul, kui need on otseselt seotud EEREIFI valitsemisega.

EEREIF katab ka kulud, mis on seotud investeeringute tegemise ja neist Väljumisega (st EEREIFI kinnisvara, SPV-de aktsiate/osade ja muude varade omandamise ja käsutamisega) ning

kinnisvara väärtuse säilitamisega (sealhulgas, kuid mitte ainult, haldamis-, hooldus- ja remondikulud) (edaspidi „Investeeringukulud“). Investeeringukuludeks on muuhulgas soetusmaksused raamatupidamis- ja aruandluspõhimõtete tähenduses (sealhulgas, kuid mitte ainult, ehituskulud, arenduskulud, maakleritasud, arhitektidele makstavad tasud, detailplaneeringuga seotud kulud ja muude konsultantide kulud, atesteeritud hindajate kinnisvarahindamiste tasud (kui need on seotud investeeringute tegemise või neist Väljumisega), kinnisvara soetamisega otseselt seotud juriidilise- ja maksuauditi ning muude auditite korraldamise tasud). Investeeringukulusid ei loeta Muudeks Kuludeks, vaid EEREIFI investeeringuteks.

#### Depootasud

Depositooriumile makstakse tasu osutatud teenuste eest. Depositooriumile makstava tasu piirmäär aastas on 0,01% EEREIFI Puhasväärtusest. Nimetatud depootasu määr ei sisalda käibemaksu. Depootasu koos käibemaksuga tasutakse EEREIFI arvelt.

Depootasu arvutatakse igapäevaselt ning tasutakse Depositooriumi poolt Fondivalitsejale esitatud arvete alusel mitte varem kui teenuse osutamise kuule järgnevas kuus.

#### Tasude ja kulude piirmäär

EEREIFI arvelt iga-aastaselt makstavate tasude (st valitsemistasude ja depootasude) ja Muude Kulude piirmäär on 5% EEREIFI Puhasväärtusest, välja arvatud EEREIFI likvideerimise aastal.

Tasude (st valitsemistasude ja depootasude) ja Muude Kulude kogusumma, mis makstakse EEREIFI arvelt EEREIFI likvideerimise aastal ei või ületada 30% EEREIFI tegutsemise aja jooksul Investoritele tehtud maksetest (sh EEREIFI likvideerimise käigus tehtud maksed).

### **9. Jaotuspoliitika**

Esimese kahe aasta jooksul EEREIFI tulud reinvesteeringutakse ning Investoritele väljamakseid ei tehta. Investorite esimese kahe aasta tulu EEREIFI investeeringutelt kajastub Osaku Puhasväärtuse muutuses.

Kolmandast aastast alates võidakse Investoritele hakata tegema väljamakseid (edaspidi „Väljamaksed“). Fondivalitsejal on omal äranägemisel õigus otsustada, kas Väljamakseid tehakse ning mis ulatuses ja kui tihti Väljamakseid tehakse sõltuvalt EEREIFI majandustulemustest ja – olukorrast. Investorid ei pea Väljamaksete saamiseks teostama mingeid toiminguid (sh esitama taotlust). Fondivalitseja teavitab Investoreid punktis 12 sätestatud korras Väljamaksete tegemisest vähemalt üks nädal ette täpsustades Väljamakse suuruse ja tegemise aja. Väljamaksed tehakse Depositooriumi kaudu rahas Investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole. Väljamaksed vähendavad Osakute Puhasväärtust. Kui Investoritele Väljamakseid ei tehta, siis tulud reinvesteeringutakse ja see kajastub Osaku Puhasväärtuse muutuses.

EEREIFI ei tee Investoritele muid makseid peale Väljamaksete ning likvideerimise ja kohustusliku tagasivõtmisega seotud maksete (punkt 7).

## 10. Puhasväärtus

### Puhasväärtuse arvutamine

EEREIFI ja Osakute puhasväärtus (edaspidi "Puhasväärtus") arvutatakse iga kalendrikuu viimase tööpäeva seisuga. Esimene Puhasväärtus määratakse Osakute märkimisperioodi viimase päeva seisuga. Puhasväärtuse määrab Fondivalitseja vastavalt oma sisereeglitele ja õigusaktidele. Puhasväärtus määratakse eurodes.

Osakute Puhasväärtus avaldatakse Fondivalitseja veebilehel kord poolaastas (edaspidi "Aruandluskuupäev"). Aruandluskuupäevad on 15. jaanuar ja 15. juuli. Kui nimetatud päev ei ole tööpäev, siis on Aruandluskuupäevaks esimene tööpäev pärast nimetatud päeva.

EEREIFI varade väärtus määratakse järgmiselt:

- (i) kinnisvara ja aktsiaid/osad kinnisvara omavates SPV-des hinnatakse vastavalt käesolevate Tingimuste Lisas 1 toodud tingimustele;
- (ii) kassas ja hoiustel oleva raha, debitoorse võlgnevuse, ettemakstud kulude, määratud või tekkinud ja veel kättesaamata rahaliste dividendide ja intressi väärtuseks loetakse nende täissumma, välja arvatud kui nende laekumine on ebatõenäoline, millisel juhul leitakse nende väärtus pärast Fondivalitseja arvates nende õiglasest väärtusest kajastamiseks sobiva allahindluse teostamist;
- (iii) mis tahes vabalt kaubeldavat väärtuspaberit ja mis tahes rahaturuinstrumenti, millega kaubeldakse või mida noteeritakse börsil või muul reguleeritud turul (kui on), hinnatakse viimase teadaoleva hinna alusel, välja arvatud kui hind ei ole representatiivne, millisel juhul määratakse sellise vara väärtus selle eeldatava realiseerimisväärtuse alusel Fondivalitseja poolt;
- (iv) EEREIFI muude varade väärtuseks esimese kaheteistkümnepäevase jooksul omandamisest on soetushind, sealhulgas kõik omandamisega seotud kulud, tasud ja kulutused. Pärast 12-kuulist perioodi või kui soetushind ei ole õiglane, määrab väärtuse Fondivalitseja mõistlikult eeldatava müügihinna alusel, mis määratakse usaldusväärselt ja heas usus.

EEREIFI ja Osaku Puhasväärtus arvutatakse järgmiselt:

- (i) EEREIFI Puhasväärtus määratakse EEREIFI varade väärtuse alusel, millest lahutatakse EEREIFI kohustuste väärtus;
- (ii) Osaku Puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse EEREIFI Puhasväärtus kõigi arvutuse hetkeks väljalastud ja tagasivõtmata Osakute arvuga;
- (iii) Osaku Puhasväärtus määratakse täpsusega neli kohta pärast koma.

### Puhasväärtuse arvutamise ajutine peatamine

Fondivalitseja võib peatada Puhasväärtuse kindlaksmääramise erakorralise olukorra esinemise korral, mille tulemusel EEREIFile kuuluvatest varadest olulise osa käsutamine või täpne hindamine ei ole teostatav või kui mis tahes muul põhjusel ei saa EEREIFile kuuluvate investeeringute hindu kiiresti või täpselt kindlaks määrata.

Puhasväärtuse arvutamise peatamine tehakse teatavaks Fondivalitseja veebilehel, välja arvatud kui Fondivalitseja leiab, et sellisest teatest ei ole kasu peatamisperioodi lühiduse tõttu.

## 11. EEREIFI tähtaeg ja likvideerimine

Punktis 1 sätestatud EEREIFI tähtaega võib Üldkoosoleku otsusega pikendada kahe aasta võrra.

Juhul kui Üldkoosolek EEREIFI tähtaega ülkirjeldatud viisil ei pikenda, siis likvideeritakse EEREIF punktis 1 sätestatud tähtaja lõppemisel. Juhul kui Üldkoosolek otsustab EEREIFI tähtaega ülkirjeldatud viisil pikendada, siis likvideeritakse EEREIF pikenenud tähtaja lõppemisel. Samuti võib Üldkoosolek otsustada EEREIFI likvideerimise enne EEREIFI tähtaja möödumist, kui likvideerimine on tingitud EEREIFiga seonduva majandusliku või poliitilise olukorra muutusest. Fondivalitseja teavitab Investoreid likvideerimisotsusest enne likvideerimismenetluse algust, märkides teates likvideerimise põhjused ja korra.

EEREIFI likvideerija on Fondivalitseja. IFS-is sätestatud juhtudel võib likvideerija olla Depositoorium. Likvideerimist võib alustada Eesti Finantsinspektsiooni vastava loa olemasolul.

Viivitamata pärast likvideerimisloa saamist Eesti Finantsinspektsioonilt avaldab Fondivalitseja likvideerimisteate vähemalt ühes üleriikliku levikuga päevalehes ja oma veebilehel. Likvideerimisteate avaldamisele järgnevast päevast alates peatatakse Osakute tagasivõtmine ning Väljamaksed.

Likvideerimine viiakse lõpule kuue kuu jooksul likvideerimisteate avaldamisest, kui tähtaega ei pikendata Eesti Finantsinspektsiooni loal (kuid igal juhul mitte hiljem kui 18 kuu jooksul likvideerimisteate avaldamisest).

Likvideerimisel Fondivalitseja võimalikult kiiresti ning Investorite huvisid järgides: (i) võõrandab EEREIF-i varad, (ii) nõuab sisse EEREIFI võlad ja (iii) rahuldab EEREIFI võlausaldajate nõuded. Kui võlausaldaja nõue ei ole sissenõutavaks muutunud või kui teadaolev võlausaldaja ei ole oma nõuet esitanud või kui võlausaldaja ei võta makset vastu, siis deponeeritakse vastav summa krediitiasutuses. Likvideerimise käigus ei tehta tehinguid, mis ei ole vajalikud EEREIFI likvideerimiseks.

EEREIFI likvideerimisega seotud kulud kaetakse EEREIFI varade arvelt ulatuses, mis ei ületa 2% EEREIFI Puhasväärtusest likvideerimise otsuse vastuvõtmise päeva seisuga (kui seadus ei sätesta teisiti). Fondivalitseja vastutab selliste likvideerimiskulude eest, mis ületavad eespool nimetatud määra.

EEREIFI varade võõrandamise, võlgade sissenõudmise, võlausaldajate nõuete rahuldamise ja kulude hüvitamise järel allesjäänud EEREIFI varad jagatakse järgmises järjekorras:

- (i) Investoritele nende poolt omatavate Osakute märkimishinna (edaspidi „Algne Investeering”) tasumine.
- (ii) Tootluse maksmine Investoritele (edaspidi „Eelismakse”). Investoritele makstakse Eelismaksena maksimaalselt 6% liitintressi aastas, mille arvutamise aluseks on Algne Investeering Investorile kuuluvatesse Osakutesse ning mille arvestamist alustatakse Osakute väljalaskmise hetkest (edaspidi „Eelistootlus”). Kui Investorid on saanud Väljamakseid vastavalt punktile 9, siis vähendatakse Eelismakset Väljamaksete

- võrra (s.t Eelistootlus = Väljamaksed + Eelismakse). Seega, kui Väljamaksete summa võrdub või ületab Eelistootlust, siis Investorile Eelismakset ei tehta, ning kui Investoritele ei ole Väljamakseid tehtud, siis võrdub Eelismakse Eelistootlusega;
- (iii) Fondivalitsejale tulemustasu maksmine. Fondivalitsejale makstakse tulemustasu 25% punkti (ii) kohaselt arvutatud Eelistootlusest;
  - (iv) Järelejäänud EEREIFI varad jaotatakse järgmiselt:
    - a. 80% varadest jaotatakse Investorite vahel vastavalt nende Osakute arvule;
    - b. 20% makstakse Fondivalitsejale tulemustasuna.

Eeltoodud makseid tehakse üksnes EEREIFI varade realiseerimisest saadud rahaliste vahendite ulatuses.

Varad jagatakse Investorite vahel rahas, kui Eesti Finantsinspeksioon ei ole andnud nõusolekut teha väljamakseid muus varas. Fondivalitseja avaldab teate jaotamisele kuuluvate varade kohta vähemalt ühes üleriikliku levikuga päevalehes ja oma veebilehel vastavalt seadusele.

## 12. Teabe avalikustamine ja reklaam

Informatsiooni EEREIFI kohta avaldatakse Fondivalitseja veebilehel ([www.gildrealestate.com](http://www.gildrealestate.com)). Fondivalitseja veebilehel on igal ajal võimalus tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:

- (i) käesolevad Tingimused,
- (ii) EEREIFI viimane aastaaruanne;
- (iii) EEREIFI viimane poolaasta aruanne, kui see on kinnitatud pärast viimast aastaaruannet,
- (iv) Osakute väljalaskega seotud prospekt,
- (v) Fondivalitseja nimi ja kontaktandmed,
- (vi) EEREIFI fondijuhi nimi,
- (vii) Depositooriumi nimi ja kontaktandmed,
- (viii) EEREIFI ja Osaku Puhasväärtus,
- (ix) Fondivalitseja sisereeglid Puhasväärtuse määramiseks (vt punkt 10),
- (x) kinnisvara hindamise tingimused,
- (xi) informatsioon Fondivalitseja osaluse suuruse kohta EEREIFis.

Sama informatsioon on kättesaadav Fondivalitseja registreeritud aadressil.

Fondivalitseja avaldab EEREIFI aastaaruande nelja kuu jooksul majandusaasta lõpust arvates ning EEREIFI poolaasta aruande kahe kuu jooksul majandusaasta esimese kuue kuu möödumisest arvates.

Fondivalitseja esitab Investoritele viimaste soovil tasuta punktides (i)-(iv) loetletud dokumentide koopiaid.

Juhul, kui peaks ilmnema asjaolusid, mis oluliselt mõjutavad Fondivalitseja valitsetavate fondide (sh EEREIFI) tegevust või finantsseisundit või Osaku Puhasväärtust, siis avaldatakse vastav informatsioon viivitamatult Fondivalitseja veebilehel.

EEREIFI võidakse reklaamida trüki- ja muus meedias vastavalt seadusele ja Fondivalitseja äranägemisele.

### **13. Tingimuste muutmine**

Käesolevaid Tingimusi võidakse muuta Üldkoosoleku otsusega. Fondivalitseja peab viivitamata teavitama Depositooriumi käesolevate Tingimuste mis tahes muudatustest.

Kõik muudatused registreeritakse Eesti Finantsinspeksioonis vastavalt IFS-ile.

Fondivalitseja avaldab teate käesolevate Tingimuste mis tahes muudatuste kohta vähemalt ühes üleriikliku levikuga päevalehes ja oma veebilehel viivitamata pärast selliste muudatuste registreerimist Eesti Finantsinspeksioonis.

Käesolevate Tingimuste mis tahes muudatused jõustuvad ühe kuu möödumisel nende avaldamise kuupäevast vastavalt eespool kirjeldatule, kui muudatuste teates ei ole ette nähtud teisiti.

### **14. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise tingimused**

Fondivalitseja on kohustatud isik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse (edaspidi "RTRTS") tähenduses. Seetõttu on Fondivalitseja kohustatud rakendama RTRTS-is sätestatud hoolsusmeetmeid (sh Investorite isikusamasuse tuvastamise kohustus) RTRTS-is sätestatud tegevustes (nt ärisuhete loomine, RTRTS-is sätestatud tehingute tegemine).

Fondivalitsejal on õigus oma hoolsuskohustuse täitmiseks nõuda Investoritelt RTRTS-is sätestatud dokumente ja informatsiooni.

RTRTS-is sätestatud juhtudel on Fondivalitsejal vastavalt kas õigus või kohustus keelduda Investoriga ärisuhete loomisest või tehingu tegemisest.

Kui Fondivalitseja tuvastab oma majandustegevuse käigus tegevuse või olukorra, mille tunnused osutavad rahapesule või terrorismi rahastamisele, teavitab Fondivalitseja sellest viivitamata Eesti rahapesu andmebürood.

Eesti rahapesu andmebüroo võib oma ettekirjutusega tehingu peatada ja kehtestada tehingu objektiks olevate varade käsutamise piirangu. RTRTS-is sätestatud tingimuste täitumisel võidakse raha või Osakud Eesti riigi omandisse kanda.

### **15. Üldist**

Käesolevad Tingimused on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi seadustega ning Tingimustele kohalduvad Eesti Vabariigi seadused.

Tingimuste ja õigusaktide vastuolu korral kohaldatakse õigusaktides sätestatut. Kui Tingimuste sätted on omavahel vastuolus, siis tõlgendatakse selliseid sätteid Investorite parimate huvide kohaselt.

## **EEREIF**

### **FONDI TINGIMUSTE LISA 1**

#### **KINNISVARA JA ERIOTSTARBELISTE FINANTSETTEVÕTJATE (SPV-de) HINDAMISE REEGLID**

---

Käesolev dokument on Eesti Finantsinspeksioonis 26. märts 2008 registreeritud Eastern Europe Real Estate Investment Fund Tingimuste Lisa. Suure algustähega mõistetele, mida ei ole käesolevas dokumendis defineeritud, on neile Tingimustes omistatud tähendus.

Järgmised tingimused kehtivad kinnisvara ja SPV-de aktsiate/osade hindamise suhtes, millesse EEREIF on investeerinud.

Kinnisvara, mis kuulub kas otse EEREIFile või SPV-dele, kus EEREIFil on enamusosalus, hindab kinnisvara hindaja vastavalt rahvusvahelistele hindamisstandarditele (inglise keeles: *International Valuation Standards*) IVS 2007 (koos võimalike muudatustega), mis on avaldatud Fondivalitseja veebilehel.

Kinnisvara ja aktsiaid/osasid hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõppemise seisuga ja enne EEREIFI aastaaruande auditeerimist. Aeg-ajalt (nt kord poolaastas) võidakse teha ajakohastamisi.

Fondivalitseja hindab nende SPV-de aktsiaid/osasid, millesse EEREIF on investeerinud.

Kinnisvara hindamist teostavad hindajad määrab Fondivalitseja ja nad peavad olema tunnustatud kinnisvarahindajad riikides, kus asub EEREIFile või SPV-dele kuuluv kinnisvara, ja kus hindamise teenuste eest võetakse mõistlikku tasu. Fondivalitseja määratud hindajad tehakse teatavaks Fondivalitseja veebilehel.

EEREIF peab teavitama Eesti Finantsinspeksiooni hindajatest, kes on määratud hindama EEREIFI kinnisvara, ning kriteeriumidest, mille alusel sellised hindajad on valitud.