

**ДОДАТОК № 1**  
до Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів  
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ  
"ТВОЄ КОЛО. РЕІНВЕСТИЦІЯ"

**ЗАТВЕРДЖЕНО:**

Загальними зборами Учасників  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІТ"  
Протокол № 10-2023 від 14 листопада 2023 року

Директор



Коробенко А.С.

**РЕГЛАМЕНТ**  
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ  
"ТВОЄ КОЛО. РЕІНВЕСТИЦІЯ"

Київ – 2023

### Стаття 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Цей Регламент **ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ "ТВОЄ КОЛО. РЕІНВЕСТИЦІЯ"** (далі по тексті – **Регламент**) визначає порядок, строки, умови та особливості діяльності **ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ "ТВОЄ КОЛО. РЕІНВЕСТИЦІЯ"** (далі по тексті – **Фонд**) **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІТ"** (далі по тексті – **Компанія**).

1.2. Регламент розроблений на основі Закону України "Про інститути спільного інвестування" та нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі по тексті – **Комісія**), що регулюють діяльність інститутів спільного інвестування.

1.3. **Фонд** – це сукупність активів, що належать учасникам Фонду на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні Компанії та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності.

1.4. **Компанія** – це компанія з управління активами Фонду, яка діє на підставі ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), та володіє і керує нерухомим майном Фонду, що приносить прибуток учасникам Фонду.

1.5. Державне регулювання діяльності Компанії і Фонду здійснює Комісія.

1.6. Питання, що не врегульовані цим Регламентом, регулюються законодавством з питань діяльності інститутів спільного інвестування.

### Стаття 2. ВІДОМОСТІ ПРО ФОНД

2.1. Найменування Фонду:

- повне найменування: **ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ "ТВОЄ КОЛО. РЕІНВЕСТИЦІЯ";**
- скорочене найменування: **ФОНД "ТВОЄ КОЛО. РЕІНВЕСТИЦІЯ"**

Повне та скорочене найменування Фонду є рівнозначними у використанні.

- Тип Фонду: **закритий.**
- Вид Фонду: **кваліфікаційний.**
- Клас Фонду: **нерухомості.**
- Фонд не належить до біржових або венчурних фондів.

2.2. Фонд вважається створеним з дати внесення відомостей про нього до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

### Стаття 3. СТРОК ДІЯЛЬНОСТІ ФОНДУ

3.1. Строк діяльності Фонду становить **10 (десять) років** з дати реєстрації Фонду в Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування.

3.2. Строк діяльності Фонду може бути продовжено за рішенням Компанії, з урахуванням вимог законодавства України. В такому разі Компанія викупує інвестиційні сертифікати учасників, які протягом трьох місяців з дня прийняття зазначеного рішення подали письмову заяву про викуп у них інвестиційних сертифікатів Фонду. Такий викуп здійснюється за розрахунковою вартістю станом на день прийняття рішення про продовження строку діяльності Фонду.

### Стаття 4. УЧАСТЬ У ФОНДІ

4.1. Учасниками Фонду можуть бути юридичні та фізичні особи, які є власниками інвестиційних сертифікатів Фонду.

4.2. Фізична особа може бути учасником Фонду за умови придбання інвестиційних сертифікатів Фонду в кількості, яка за номінальною вартістю цих інвестиційних сертифікатів складає суму не менше ніж 121 800,00 грн (сто двадцять одна тисяча вісімсот гривень 00 копійок гривень).

### Стаття 5. ПРАВА ВЛАСНИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ

5.1. Власники інвестиційних сертифікатів Фонду мають наступні права:

- право спільної часткової власності на нерухоме майно та кошти, що складають активи Фонду;
- право отримувати дивіденди у строк та відповідно до положень цього Регламенту.

### Стаття 6. ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЧИСТИХ АКТИВІВ ТА ЦІНИ РОЗМІЩЕННЯ (ВИКУПУ) ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ

6.1. Вартість чистих активів Фонду та ціна розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів Фонду визначаються нормативно-правовими актами Комісії.

6.2. Вартість нерухомого майна, що обліковується в балансі Фонду, переоцінюється відповідно до правил, норм та принципів облікової політики Компанії.

6.3. Розрахункова вартість інвестиційного сертифіката Фонду визначається як результат ділення загальної вартості чистих активів на кількість інвестиційних сертифікатів, що перебувають в обігу на дату

проведення розрахунку.

6.4. Придбання інвестиційних сертифікатів Фонду, крім випадку, передбаченого пункту 6.5. статті 6 цього Регламенту, здійснюється за ціною, що визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду на день надходження коштів на рахунок Фонду.

6.5. До дня, що настає за днем отримання Компанією офіційним каналом зв'язку повідомлення Комісії про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів, розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється за ціною, що визначається виходячи з їх номінальної вартості.

6.6. Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що викуповуються в учасників, визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифіката, що встановлена на день зарахування таких інвестиційних сертифікатів на рахунок Компанії.

6.7. Розрахунки з учасниками Фонду при його ліквідації здійснюються за розрахунковою вартістю інвестиційного сертифікату Фонду на дату початку розрахунків із учасниками Фонду, що визначається як загальна вартість чистих активів Фонду поділена на загальну кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що належать його учасникам на дату прийняття рішення про ліквідацію Фонду.

#### **Стаття 7. ПОРЯДОК ВИПЛАТИ ДИВІДЕНДІВ**

7.1. Сума прибутку Фонду, отриманого від здійснення діяльності зі спільного інвестування, за виключенням винагороди та премії Компанії, а також витрат, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду, розподіляється між учасниками Фонду у вигляді дивідендів, пропорційно кількості належних їм інвестиційних сертифікатів Фонду, або спрямовується на збільшення активів Фонду.

7.2. Право на отримання дивідендів мають особи, які є учасниками Фонду на початок строку виплати дивідендів. Уповноважений орган Компанії визначає порядок та строки виплати дивідендів.

7.3. Прийняття рішення про виплату дивідендів та затвердження їх розміру здійснюється уповноваженим органом Компанії.

7.4. Виплата дивідендів здійснюється з дотриманням вимог законодавства про депозитарну систему України.

#### **Стаття 8. ПОРЯДОК ТА СТРОКИ ВИКУПУ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ КОМПАНІЄЮ**

8.1. Компанія не бере на себе зобов'язань щодо викупу інвестиційних сертифікатів Фонду в його учасників до моменту припинення Фонду.

8.2. Компанія може здійснити викуп інвестиційних сертифікатів Фонду за заявою їхніх власників до моменту припинення діяльності Фонду (достроковий викуп).

8.3. При здійсненні дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду за рішенням Компанії може встановлюватися знижка від їх розрахункової вартості.

8.4. У прийомі заявок на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду може бути відмовлено з підстав, передбачених законодавством України.

8.5. Строк між списанням (переказом) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь Компанії і здійсненням розрахунків з учасником Фонду у грошовій формі при достроковому викупі не може перевищувати 15 (п'ятнадцять) робочих днів.

8.6. Порядок викупу інвестиційних сертифікатів Фонду при його ліквідації встановлюється нормативно-правовими актами Комісії.

#### **Стаття 9. НАПРЯМИ ІНВЕСТИЦІЙ ФОНДУ (ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ)**

9.1. Напрями інвестицій Фонду визначаються в Інвестиційній декларації, яка є невід'ємною частиною цього Регламенту і наведена у Додатку 1 до цього Регламенту.

#### **Стаття 10. ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ВИНАГОРОДИ КОМПАНІЇ ТА ПОКРИТТЯ ВИТРАТ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ДІЯЛЬНІСТЮ ФОНДУ**

10.1. До досягнення Кумулятивного значення Запланованої прибутковості, що визначена Інвестиційною декларацією Фонду, розмір винагороди Компанії в місяць становить 0,04 відсотка середньої вартості чистих активів Фонду та виплачується грошовими коштами.

10.2. Після досягнення Кумулятивного значення Запланованої прибутковості, що визначена Інвестиційною декларацією Фонду, за підсумками року, розмір винагороди Компанії становить не більше 2 відсотка середньої вартості чистих активів Фонду та виплачується грошовими коштами. При цьому, розмір винагороди Компанії для виплати розраховується таким чином, щоб після досягнення Кумулятивного значення Запланованої прибутковості і нарахування винагороди Компанії, прибуток Фонду не був меншим ніж розмір Запланованої прибутковості, визначеної Інвестиційною декларацією Фонду.

10.3. Розмір винагороди Компанії може бути зменшений за рішенням уповноваженого органу Компанії. Остаточний розмір винагороди Компанії визначається на підставі рішення уповноваженого органу Компанії та вказується в щомісячних актах про нарахування винагороди.

10.4. Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди Компанії здійснюється на

підставі даних середньомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду станом на кінець останнього робочого дня звітної місяця. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди Компанії за рік на підставі розрахунку середньорічної вартості чистих активів, здійсненого за даними щомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду.

10.5. За рішенням уповноваженого органу Компанії, крім винагороди, Компанії може виплачуватися премія, яка становить 15 відсотків розміру прибутку, отриманого Фондом за результатами діяльності за звітний рік понад Запланованої прибутковості, що визначена Інвестиційною декларацією Фонду. При цьому, Компанія не має права на отримання премії до досягнення Кумулятивного значення Запланованої прибутковості Фонду.

10.6. Премія Компанії нараховується за підсумками кожного звітної року відповідно до умов пункту 10.5. цього Регламенту.

У разі відчуження будь-яким чином об'єкта нерухомості, до прибутку Фонду, з якого нараховується премія, включається прибуток від такого відчуження у частині позитивної різниці між його вартістю в доларах США за курсом НБУ на дату придбання (переходу права власності) та його вартістю в доларах США за курсом НБУ на дату відчуження (переходу права власності). Прибуток від всіх інших операцій, окрім операцій з відчуження об'єктів нерухомості, включається до прибутку Фонду, з якого нараховується премія Компанії у повному обсязі.

10.7. Виплата премії Компанії здійснюється до 15 травня року, наступного за звітним роком, в якому відбулось відчуження будь-яким чином об'єкта нерухомості, або за 10 (десять) днів до закінчення строку діяльності Фонду.

10.8. Премія за останній календарний рік діяльності Фонду нараховується і виплачується Компанії відповідно до умов і в строк, визначені уповноваженим органом Компанії, з урахуванням вимог законодавства України.

10.9. За рахунок активів Фонду сплачуються інші витрати, передбачені законодавством України. Такі витрати (крім винагороди та премії Компанії, сплати вартості адміністративних послуг, державного мита, податків та зборів, передбачених законодавством України) не повинні перевищувати 15 % середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року, розрахованої відповідно до нормативно-правових актів Комісії. Витрати, що перевищують вказаний розмір і витрати, що не передбачені законодавством України, здійснюються Компанією за власний рахунок.

#### Стаття 11. ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ

11.1. Найменування Компанії:

повне:

українською мовою: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІТ";**

скорочене:

українською мовою: **ТОВ "КУА "ПРОФІТ".**

11.2. Ідентифікаційний код: 32733820.

11.3. Місцезнаходження: Україна, 03113, місто Київ, вулиця Дружківська, будинок 10.

#### Стаття 12. ОБОВ'ЯЗКИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КОМПАНІЇ

12.1. Компанія зобов'язана:

- здійснювати управління Фондом відповідно до законодавства України і цього Регламенту;
- при здійсненні управління Фондом діяти добросовісно, розумно та в інтересах власників інвестиційних сертифікатів Фонду;
- на сайті Компанії надати учасникам Фонду доступ до річного звіту щодо діяльності Фонду.

12.2. Компанія не має права:

- набувати за рахунок активів Фонду майно, що не передбачене Інвестиційною декларацією Фонду;
- здійснювати за власні кошти операції з активами Фонду;
- безоплатно відчужувати активи Фонду;
- брати позику або кредит, що підлягає поверненню за рахунок активів Фонду, в обсязі більш ніж 10 відсотків вартості чистих активів Фонду на строк понад три місяці з іншою метою, ніж використання цих коштів для викупу інвестиційних сертифікатів Фонду;
- надавати позику або кредит за рахунок активів Фонду;
- використовувати активи Фонду для забезпечення виконання зобов'язань, стороною в яких не є Фонд;
- укладати договори купівлі-продажу з пов'язаними особами Компанії;
- відчужувати майно, яке становить активи Фонду, до активів Компанії;
- відчужувати майно, яке становить активи Фонду, на користь іншого інституту спільного

інвестування, яким Компанія управляє;

- вчиняти інші дії, заборонені законодавством України.

**12.3. Відповідальність Компанії:**

- Компанія несе майнову відповідальність за порушення вимог законодавства України, цього Регламенту та Інвестиційної декларації, проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Фонду.

ДИРЕКТОР ТОВ "КУА "ПРОФІТ"



А.С. КОРОБЕНКО