

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Загальними зборами Учасників
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
“КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
“ПРОФІТ”**

Протокол №07/07/3-26 від 07.07.2026 року

Директор _____ / Мінасян О.І.

РЕГЛАМЕНТ
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ
“ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД”
(нова редакція)

Стаття 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Цей Регламент **ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ "ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД"** (далі по тексті – **Регламент**) визначає порядок, строки, умови та особливості діяльності **ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ "ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД"** (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.

Компанія надає можливість інвесторам стати співвласниками прибуткових і професійно керованих об'єктів нерухомого майна та отримувати відсоток від його здачі в оренду у вигляді дивідендів.

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. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД";**
- скорочене найменування: **ФОНД "ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД"**

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.

Стаття 3. СТРОК ДІЯЛЬНОСТІ ФОНДУ

3.1. Фонд вважається створеним з дати внесення відомостей про нього до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування. Строк діяльності Фонду становить 5 (п'ять) років з дати реєстрації Фонду.

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. Іноземні юридичні та фізичні особи не можуть бути учасниками 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 100 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на 1 січня 2014 року.

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 (Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30 липня 2013 № 1336).

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

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, здійснюється за ціною, що визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду на день надходження коштів на рахунок Фонду.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. Вартість чистих активів Фонду розраховується станом на:

- останній календарний день місяця;
- день, починаючи з якого до структури активів Фонду застосовуються обмеження, встановлені законодавством;
- день складення інформації щодо діяльності Фонду (квартальна, річна);
- кожний день надходження коштів на банківський рахунок Фонду (під час розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду) або зарахування інвестиційних сертифікатів Фонду на рахунок викуплених інвестиційних сертифікатів Фонду (під час викупу);
- день, що передує дню прийняття рішення про ліквідацію Фонду;
- день, що передує дню початку розрахунку з учасниками Фонду.

Стаття 7. ПОРЯДОК ВИПЛАТИ ДИВІДЕНДІВ

7.1. Інвестиційний сертифікат Фонду надає його власнику право на отримання доходу у вигляді дивідендів.

7.2. Компанія нараховує та виплачує дивіденди один раз на рік, в розмірі не меншому 90 % (дев'яносто відсотків) чистого прибутку Фонду за результатами звітного року без врахування доходів/витрат від переоцінки активів Фонду.

7.3. Перелік осіб, що мають право на отримання дивідендів, щороку складається станом на останній день відповідного звітного року.

7.4. У разі відчуження учасником Фонду належних йому інвестиційних сертифікатів після дати складання переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, але раніше дати виплати дивідендів, право на отримання дивідендів залишається в особи, вказаної в такому переліку.

7.5. Дивіденди виплачуються до 15 квітня року, наступного за роком нарахування дивідендів (звітний рік), шляхом переказу всієї суми дивідендів на банківські рахунки учасників Фонду, зазначені в переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів.

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). Заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду подаються Компанії. У заявці зазначається кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що пред'являються до викупу.

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. У разі коли останній день приймання заявок на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду припадає на вихідний, святковий або неробочий день, заявки на викуп приймаються у перший робочий день після вихідного, святкового або неробочого дня.

Викуп інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється у строки, встановлені проспектом емісії інвестиційних сертифікатів Фонду, на підставі поданої учасником заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду, форма якої встановлена чинним законодавством.

8.6. 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. Строк між списанням (переказом) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь Компанії Фонду відповідно до заявки на викуп та здійсненням розрахунків

у грошовій формі не повинен перевищувати семи робочих днів.

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

Стаття 9. ПРІОРИТЕТНІ ГАЛУЗІ, СЕКТОРИ ТА СТРУКТУРА АКТИВІВ ФОНДУ

9.1. Пріоритетні галузі та сектори інвестування 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 0,02 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 відсотків 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 звітного 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 Заплановану прибутковість, що визначена Інвестиційною декларацією Фонду, який розраховується на рівні середньозваженої облікової ставки за рік, установлені Національним банком України. При цьому, Компанія не має права на отримання премії до досягнення Кумулятивного значення Запланованої прибутковості Фонду.

10.6. Премія Компанії нараховується за підсумками кожного звітного 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.

10.10. За рахунок активів Фонду відшкодовуються також суми, що були сплачені Компанією за рахунок власних коштів як ціна викупу цінних паперів Фонду при недостатності коштів, що становлять активи Фонду.

Стаття 11. ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ

11.1. Найменування Компанії:

повне:

українською мовою: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ 3**

УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІТ";

скорочене:

- українською мовою: **ТОВ "КУА "ПРОФІТ".**
11.2. Ідентифікаційний код: 32733820.
11.3. Код LEI (за наявності): відсутній.
11.4. 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"

Олена МІНАСЯН

ДОДАТОК № 1

до Регламенту
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ
«ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД» (нова редакція)

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Загальними зборами Учасників
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
"ПРОФІТ"

Протокол №07/07/3-26 від 07.07.2026 року

Директор _____ / Мінасян О.І.

ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ СПЕЦІАЛЬНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД» (нова редакція)

1. ПРІОРИТЕТНІ ГАЛУЗІ ТА СЕКТОРИ ІНВЕСТИВАННЯ:

Інвестування буде здійснюватися в нерухоме майно, а саме землю (земельні ділянки) сільськогосподарського призначення (далі по тексті – **нерухоме майно / нерухомість**).

При виборі землі (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення Фонд використовуватиме стратегію концентрації в регіонах:

- з високою якістю ґрунтів та достатньою кількістю опадів, що є сприятливими для ефективного ведення рослинництва та отримання прибутку орендарями;
- з високою конкуренцією за право орендувати та придбати землю, що забезпечить високий попит на інвестовані земельні ділянки в майбутньому.

Компанія зосередиться на інвестуванні в нерухоме майно, яке на її думку має хороший потенціал у довгостроковій перспективі.

Нерухоме майно Фонду реєструється в установленому порядку на ім'я Компанії із обов'язковим зазначенням реквізитів Фонду.

Кошти Фонду зараховуються на окремий банківський рахунок Компанії, відкритий для обліку коштів Фонду. Тимчасово вільні кошти можуть розміщуватися на депозитних рахунках.

2. РИЗИКИ, ПОВ'ЯЗАНІ З ІНВЕСТИЦІЙНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ ФОНДУ:

Інвестиції в нерухоме майно та інвестиційні сертифікати Фонду пов'язані з високим ступенем ризиків і не передбачають гарантій як по поверненню основної суми інвестиції, так і по отриманню будь-яких доходів.

Вартість нерухомого майна, та відповідно розрахункова вартість інвестиційного сертифікату Фонду, може як збільшуватися, так і зменшуватися. Держава не гарантує дохідність інвестицій у Фонд. Заяви будь-яких осіб про збільшення в майбутньому вартості нерухомого майна та інвестиційного сертифікату Фонду є лише припущенням.

Ризики інвестування в нерухоме майно та інвестиційні сертифікати Фонду включаються,

але не обмежуються наступними ризиками:

- ризик збитків, пов'язаних зі зміною ринкової вартості нерухомого майна, що належить Фонду;
- ризик ліквідності – це ризик фінансових втрат, пов'язаних із потенційною неможливістю продати нерухоме майно Фонду за прийнятною ціною;
- системний ризик, пов'язаний із неможливістю великої кількості фінансових інститутів виконувати свої зобов'язання. До системних ризиків відноситься ризик банківської системи;
- ризик неправомірних дій по відношенню до інвестиційних сертифікатів і активів Фонду зі сторони третіх осіб;
- кредитний ризик, пов'язаний із можливістю невиконання прийнятих на себе зобов'язань контрагентами Фонду по угодах, в тому числі орендарями за договорами оренди нерухомого майна Фонду;
- регуляторний ризик – це ризик можливих фінансових збитків, які можуть виникнути у зв'язку з прийняттям законів або підзаконних (регуляторних) актів або інших, обов'язкових до виконання Компанією документів, які можуть погіршити фінансовий стан Фонду внаслідок введення обмежень на отримання доходів та/або обмежень на здійснення діяльності та/або необхідності додаткових витрат;
- операційний ризик, пов'язаний із можливістю неправильного функціонування обладнання та програмного забезпечення, що використовується при опрацюванні транзакцій, а також неправильних дій або бездіяльності співробітників організацій, що приймають участь у розрахунках, здійсненні депозитарної діяльності, тощо;
- ризик виникнення форс-мажорних обставин, у тому числі природні лиха та військові дії;
- валютний ризик – це ризик фінансових втрат внаслідок несприятливих змін валютних курсів.

Результати діяльності Компанії у минулому не є гарантією доходів Фонду у майбутньому. Рішення про придбання інвестиційних сертифікатів Фонду приймається інвестором самостійно після ознайомлення з цим Регламентом та проспектом емісії інвестиційних сертифікатів Фонду.

3. ЗАПЛАНОВАНИЙ ПРИБУТОК ФОНДУ (ЗАПЛАНОВАНА ПРИБУТКОВІСТЬ ФОНДУ):

Запланована прибутковість Фонду становить 6 відсотків річних в національній валюті України – гривні.

Фактична прибутковість Фонду – це прибуток Фонду, до виплати дивідендів, без врахування доходів/витрат від переоцінки активів, після оплати витрат Фонду, включаючи винагороду та премію Компанії, поділений на середньозважену розрахункову вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що перебувають у обігу, помножені на 100 відсотків.

Середньозважена розрахункова вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що перебувають у обігу розраховується як: загальна розрахункова вартість інвестиційних сертифікатів, що перебувають у обігу на перший день кожного місяця звітного року, в якому Фонд здійснював інвестиційну діяльність, поділена на кількість місяців такого звітного року.

Загальна розрахункова вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що перебувають у обігу на перший день кожного місяця, визначається шляхом множення кількості інвестиційних сертифікатів, що перебувають на цю дату в обігу, на розрахункову вартість інвестиційного сертифікату Фонду.

Для цілей цього пункту першим робочим днем першого місяця першого звітного року є день, що слідує за днем місяця в якому Компанія отримала офіційним каналом зв'язку повідомлення Комісії про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів інституту спільного інвестування.

Для цілей цього пункту останній день останнього місяця останнього звітного року є день в якому відбулася одна з двох подій, яка відбулася раніше: останній день строку діяльності Фонду, визначений Регламентом, або день прийняття рішення уповноваженим органом Компанії про ліквідацію Фонду.

Кумулятивне значення Запланованої прибутковості Фонду – середньозважена Фактична прибутковість Фонду на кінець звітного року, розрахована відповідно до положень цього пункту Інвестиційної декларації наростаючим підсумком на підставі даних попередніх звітних років, до досягнення (перевищення) розміру Запланованої прибутковості.

ДИРЕКТОР ТОВ "КУА "ПРОФІТ"

О.І. МІНАСЯН