

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням Загальних зборів учасників
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
«ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»
Протокол № 297 від 24 лютого 2025 року

РЕГЛАМЕНТ

**ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО
ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА»
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
«ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

м. Київ – 2025

1. Відомості про Фонд:

1.1. Повне та скорочене найменування пайового фонду:

Повне найменування українською мовою:

ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА» (далі – Фонд)

Повне найменування англійською мовою:

CLOSED QUALIFIED REAL ESTATE MUTUAL INVESTMENT FUND «ULIS.VOROKHTA»

Скорочене найменування українською мовою

ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА»

Скорочене найменування англійською мовою

CQREMIF «ULIS.VOROKHTA»

Повне та скорочене найменування є рівнозначними.

1.2. Тип Фонду: **закритий**.

1.3. Вид Фонду: **кваліфікаційний**.

1.4. Клас Фонду: **нерухомості**

1.5. Фонд не належить до біржового або венчурного фонду.

1.6. Строк діяльності Фонду: **10 (десять) років з дати реєстрації Фонду у Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування (далі – ЄДРІСІ).**

1.7. Фонд вважається створеним з дня внесення відомостей про нього до ЄДРІСІ.

2. Відомості про компанію з управління активами:

2.1. Повне та скорочене найменування компанії з управління активами:

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ “ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА” (далі – Компанія).

Скорочене найменування: ТОВ “КУА “ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА”.

2.2. Ідентифікаційний код Компанії: **34486135**.

2.3. Код LEI Компанії: 549300EUL66GRS5C1058

2.4. Місцезнаходження Компанії: Україна, 01054, м.Київ, вулиця Богдана Хмельницького, будинок 19-21.

3. Участь у Фонді.

3.1. Учасником Фонду можуть бути юридичні та фізичні особи, які є власниками інвестиційних сертифікатів цього Фонду, відповідно до вимог чинного законодавства з питань спільного інвестування.

4. Порядок визначення вартості чистих активів та ціни розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів Фонду.

4.1. Вартість чистих активів Фонду визначається згідно з порядком, передбаченим “Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування”, далі – Положення, затвердженим Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30 липня 2013 № 1336. У випадку внесення змін до цього Положення, чи у випадку прийняття нормативних актів, які змінюють порядок визначення вартості чистих активів, вартість чистих активів Фонду визначається згідно з вимогами чинного законодавства та відповідних нормативних документів.

4.2. Вартість чистих активів Фонду розраховується станом на:

- день закінчення строку, встановленого для досягнення мінімального обсягу активів Фонду;
- 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 дострокового викупу);

- день, що передує дню прийняття рішення про ліквідацію Фонду;

- день, що передує дню початку розрахунку з учасниками Фонду.

До дня, що настає за днем отримання Компанією офіційним каналом зв'язку повідомлення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду, розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється за їх номінальною вартістю.

4.3. Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що придбаваються інвестором з робочого дня, що настає за днем отримання офіційним каналом зв'язку повідомлення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів, визначається з розрахункової вартості на день надходження коштів на рахунок Фонду.

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

Проспектом емісії цінних паперів Фонду може встановлюватися надбавка до розрахункової вартості інвестиційних сертифікатів Фонду, яка включається до активів Фонду. Розмір зазначеної надбавки не може перевищувати 1 (одного) відсотка від розрахункової вартості інвестиційного сертифіката Фонду.

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

4.5. Розрахункова вартість одного інвестиційного сертифіката Фонду на дату початку розрахунків з учасниками Фонду визначається як загальна вартість чистих активів Фонду, поділена на загальну кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що належать учасникам Фонду на дату прийняття рішення про його ліквідацію.

4.6. Компанія несе зобов'язання щодо дотримання норм, передбачених цим Регламентом.

4.7. Загальна розрахункова вартість цінних паперів інституту спільного інвестування, які внаслідок конвертації набуваються інвестором, не може бути меншою загальної розрахункової вартості інвестиційних сертифікатів Фонду, які внаслідок конвертації вилучаються з обігу.

4.8. Конвертація здійснюється за розрахунковою вартістю цінних паперів інституту спільного інвестування, визначеною на день подання заяви на конвертацію згідно з вимогами нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

4.9. Розрахункова вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, у випадку ліквідації або у випадку продовження строку діяльності Фонду, дорівнює вартості, за якою здійснюються розрахунки з учасниками Фонду.

Розрахункова вартість інвестиційних сертифікатів, на які обмінюються інвестиційні сертифікати під час конвертації, визначається на день подання заяви на конвертацію.

5. Порядок виплати дивідендів Фондом.

5.1. Право на отримання дивідендів мають особи, які є учасниками Фонду на початок строку виплати дивідендів.

5.2. Розмір дивідендів в розрахунку на один інвестиційний сертифікат та порядок їх виплати визначається уповноваженим органом Компанії.

5.3. Виплата дивідендів учасникам здійснюється щоквартально за рішенням уповноваженого органу Компанії. Виплата здійснюється з чистого прибутку за квартал та/або нерозподіленого прибутку протягом одного місяця з дати прийняття відповідного рішення. Розрахунок чистого та/або нерозподіленого прибутку для виплати дивідендів проводиться без урахування фінансового результату від переоцінки об'єкту/об'єктів нерухомого майна.

5.4. Дивіденди сплачуються учасникам на рахунки, зазначені у договорах про придбання інвестиційних сертифікатів, або іншим чином за заявою учасника та згідно чинного законодавства.

5.5. Виплата дивідендів здійснюється з дотриманням вимог законодавства про депозитарну систему.

5.6. Дата складання переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, визначається уповноваженим органом Компанії.

5.7. У разі відчуження учасником 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, зазначеної в такому переліку.

6. Порядок та строки викупу інвестиційних сертифікатів Компанією Фонду, у тому числі порядок подання заявок на викуп інвестиційних сертифікатів та підстави відповідно до законодавства України, за яких може бути відмовлено у прийомі таких заявок.

6.1. На письмову вимогу учасника Фонду Компанія може здійснити викуп інвестиційних сертифікатів Фонду до моменту припинення діяльності Фонду (достроковий викуп). Уповноважений орган Компанії може прийняти рішення про достроковий викуп у разі якщо у результаті такого викупу вартість активів Фонду не стане меншою від мінімального обсягу активів Фонду.

6.2. Строк між списанням (переказом) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь Компанії Фонду та здійсненням розрахунків у грошовій формі при достроковому викупі не повинен перевищувати 15 (п'ятнадцять) робочих днів.

6.3. При здійсненні дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду може встановлюватися знижка від розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду, яка залишається в активах Фонду. Розмір знижки при здійсненні дострокового викупу становить до 5% (п'ять відсотків) від розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду. Рішення про застосування знижки приймається уповноваженим органом Компанії.

6.4. Протягом строку, встановленого для досягнення нормативів діяльності Фонду, викуп розміщених інвестиційних сертифікатів Фонду не здійснюється.

6.5. Викуп інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється на підставі поданої учасником заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду, форма якої встановлена чинним законодавством.

6.6. Заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду подаються Компанії або інвестиційній фірмі. У заявці зазначається кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що пред'являються до викупу. Заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду подаються з робочого дня, що настає за днем отримання Компанією офіційним каналом зв'язку повідомлення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду.

6.7. У прийомі заявок на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду може бути відмовлено з підстав, встановлених чинним законодавством.

6.8. Порядок викупу інвестиційних сертифікатів Фонду при його ліквідації встановлюється нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

7. Порядок визначення розміру винагороди Компанії та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду.

7.1. Винагорода Компанії Фонду визначається як відсоток вартості чистих активів Фонду.

7.2. Винагорода Компанії нараховується щомісяця та виплачується коштами.

7.3. Розмір винагороди Компанії становить 1 (один) відсоток середньої вартості чистих активів Фонду протягом 2025 календарного року.

Протягом 2026 календарного року та всіх наступних років діяльності Фонду розмір винагороди не може перевищувати 2 (два) відсотки середньої вартості чистих активів Фонду, визначеної відповідно до нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку. Остаточний розмір винагороди Компанії, розрахованої у співвідношенні до вартості чистих активів Фонду, визначається за рішенням уповноваженого органу Компанії.

Максимальний розмір винагороди Компанії без урахування премії не може перевищувати 5 % (п'ять відсотків) середньої вартості чистих активів Фонду, які перебувають в управлінні протягом фінансового року, розрахованої в порядку, визначеному відповідно до нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

7.4. 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.

7.5. За рішенням уповноваженого органу Компанії, відповідно до регламенту Фонду, крім винагороди, Компанії може виплачуватись премія. Розмір премії не може перевищувати 15 відсотків розміру прибутку, отриманого Фондом за результатами діяльності за звітний рік понад прибуток, який розраховується на рівні середньозваженої облікової ставки за рік, установлені Національним банком України.

При цьому, уповноважений орган Компанії має право ухвалити рішення про виплату премії Компанії лише за одночасного дотримання таких умов:

1) якщо у році, за результатами якого планується ухвалити рішення про виплату премії Компанії, відбувається продаж об'єкту/об'єктів нерухомого майна, що належать до активів Фонду, та

2) якщо ціна продажу такого об'єкту/об'єктів нерухомого майна забезпечує приріст вартості такого об'єкту/об'єктів нерухомого майна на рівні 5 % річних в доларах США відповідно до офіційного курсу НБУ починаючи від дати його/їхнього придбання до дати його/їхнього продажу.

7.6. За рахунок активів Фонду сплачуються:

- 1) винагорода та премія компанії з управління активами;
- 2) винагорода професійних учасників депозитарної системи України;
- 3) винагорода інвестиційної фірми;

- 4) винагорода оператора організованого ринку;
- 5) винагорода суб'єкта аудиторської діяльності;
- 6) винагорода оцінювача майна;
- 7) оплата послуг з ведення бухгалтерського обліку юридичної особи, з якою укладений договір про здійснення бухгалтерського обліку інституту спільного інвестування;
- 8) оплата вартості адміністративних та нотаріальних послуг;
- 9) оплата послуг банку, передбачених частиною третьою, пунктом 4 частини восьмої та частиною десятою статті 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність»;
- 10) оплата послуг з оприлюднення інформації, яка підлягає обов'язковому оприлюдненню;
- 11) витрати за користування публічними електронними реєстрами та базами даних, замовлення платних довідок, витягів тощо;
- 12) оплата послуг зв'язку та передачі даних;
- 13) витрати з розробки, забезпечення підтримки функціонування вебсайту інституту спільного інвестування;
- 14) орендна плата, в тому числі витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією орендованого майна;
- 15) оплата інформаційних послуг, послуг з юридичного представництва, маркетингових послуг (проведення маркетингових досліджень), пов'язаних з визначенням об'єкту інвестування коштів інституту спільного інвестування.
- 16) витрати, пов'язані з придбанням, утриманням, охороною, поліпшенням, ремонтом, експлуатацією та реалізацією активів, що входять до складу активів відповідного інституту спільного інвестування;
- 17) оплата рекламних послуг, пов'язаних з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо інституту спільного інвестування та активів, що входять до його складу;
- 18) витрати на страхування активів інституту спільного інвестування та діяльності із активами;
- 19) сплата відсотків за кредитами, залученими компанією з управління активами відповідно до законодавства для викупу цінних паперів інституту спільного інвестування;
- 20) судові витрати, витрати на правову допомогу, послуги колекторської компанії, винагорода приватного виконавця;
- 21) сплата державного мита, податків та зборів, передбачені законодавством України.

7.7. Визначені в пункті 7.6 цього Регламенту витрати (крім винагороди та премії Компанії, сплати вартості адміністративних послуг, державного мита, податків та зборів, передбачених законодавством України) не повинні перевищувати 15 відсотків середньорічної вартості чистих активів інституту спільного інвестування протягом фінансового року, розрахованої відповідно до нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

7.8. Інші витрати та витрати, що перевищують встановлений чиним законодавством розмір, здійснюються Компанією за власний рахунок.

8. Напрями інвестицій.

8.1. Пріоритетні галузі і сектори інвестування та структури активів пайового фонду визначаються в Інвестиційній декларації Фонду, яка є частиною цього Регламенту і наведена у Додатку 1 до цього Регламенту.

9. Розкриття інформації про діяльність Фонду.

9.1. Річний звіт щодо діяльності Фонду подається Компанією до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку не пізніше 1 квітня року, що настає за звітним, у порядку, встановленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Річний звіт повинен містити таку інформацію:

- 1) розрахунок вартості чистих активів Фонду;
- 2) баланс та звіт про фінансові результати Фонду.

9.2. Річний звіт щодо діяльності Фонду розміщується на власному веб-сайті Компанії.

9.3. Компанія повинна забезпечити вільний доступ учасників Фонду до інформації, що міститься у проспекті емісії цінних паперів Фонду, регламенті та змінах до них.

**Директор
ТОВ “КУА “ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА”**

Інна ВЕДРИНСЬКА

**ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ
ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ
НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА»
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

1. Пріоритетні галузі і сектори інвестування та структура активів Фонду:

Пріоритетними галузями інвестиційної діяльності є галузь будівництва та операцій з нерухомим майном, шляхом вкладення коштів Фонду в активи, дозволені чинним законодавством України для ІСІ кваліфікаційного виду класу нерухомості. Активи інституту спільного інвестування кваліфікаційного виду класу нерухомості повністю складаються з:

- 1) коштів;
- 2) цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, визначених статтею 13 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»;
- 3) нерухомості;
- 4) майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт набуто до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»;
- 5) об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», та спеціальних майнових прав на них;
- 6) інших активів, дозволених чинним законодавством України.

2. Ризики, що пов'язані з інвестуванням:

Ризики, пов'язані з інвестуванням підпадають під вплив зовнішніх факторів, в тому числі, що пов'язані з:

- світовими фінансовими кризами;
- фінансовими збитками, пов'язаними із зміною ринкової вартості нерухомості, що належить Фонду;
- ризиком ліквідності – це ризик фінансових втрат, пов'язаних із потенційною неможливістю продати нерухомість, що належить Фонду, за прийнятною вартістю;
- ризиком, пов'язаним із невиконанням контрагентом/контрагентами взятих на себе зобов'язань щодо укладених угод щодо активів Фонду;
- регуляторними ризиками, що можуть виникнути у зв'язку із прийняттям законів, нормативно-правових актів та інших регуляторних документів, які можуть вплинути на діяльність Фонду та його фінансовий стан;
- змінами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках;
- валютними ризиками;
- діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин.

3. Обмеження інвестиційної діяльності:

Фонд здійснює інвестиційну діяльність з урахуванням обмежень, встановлених законодавством України для кваліфікаційних інститутів спільного інвестування класу нерухомості. Активи Фонду формуються виключно з активів кваліфікаційного класу нерухомості.

4. Запланований прибуток:

Запланований прибуток Фонду встановлюється на рівні 10 % (десять) річних у доларах США відповідно до офіційного курсу НБУ.

Запланована прибутковість на визначеному рівні є очікуваним рівнем доходу, який Фонд прогнозує забезпечити інвесторам. Цей прогноз ґрунтується на аналізі ринкових умов, стратегії виходу на ринок та інших економічних показниках, що використовувалися при формуванні фінансової моделі діяльності Фонду. Однак зазначена прибутковість не є гарантованою, з огляду на ризики, передбачені у п. 2 цієї Інвестиційної декларації.

Розрахунок запланованої прибутковості виражений у доларах США з урахуванням прогнозного курсу гривні до долара США відповідно до базового макроекономічного прогнозу. Для мінімізації валютних ризиків Фонд застосовує динамічну цінову політику, що передбачає гнучке коригування цін з метою максимізації фінансових результатів.

Результати діяльності Компанії в минулому не гарантують прибутковість Фонду в майбутньому. Інвестор приймає рішення про придбання інвестиційних сертифікатів Фонду самостійно після ознайомлення з Регламентом, Проспектом емісії інвестиційних сертифікатів та Інвестиційною декларацією Фонду.

Держава не гарантує дохідності інвестицій у Фонд і не несе відповідальності за його зобов'язаннями. Застереження: Компанія звертає увагу інвесторів на те, що при розрахунку очікуваного рівня прибутковості діяльності Фонду вона спиралася на фінансову модель, сформовану на основі маркетингового планування, аналізу відповідного ринку та практичного досвіду. Водночас запланована прибутковість не є гарантією отримання доходу, зокрема через ризики, пов'язані з інвестуванням у нерухомість.

Вартість нерухомості, а відповідно і вартість інвестиційних сертифікатів, може як зростати, так і знижуватися. Таким чином, прогнозоване зростання вартості нерухомості та інвестиційних сертифікатів є лише припущенням.

Інвестування у нерухомість та інвестиційні сертифікати, прибутковість яких залежить від нерухомості, пов'язане із суттєвими ризиками і не передбачає гарантій як щодо повернення основної суми інвестицій, так і щодо отримання будь-яких доходів.

**Директор
ТОВ “КУА “ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА”**

Інна ВЕДРИНСЬКА