

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
Наглядовою радою  
ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»  
Протокол від 19.05.2025 р.

**ПРОСПЕКТ ЕМІСІЇ АКЦІЙ**  
**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА**  
**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**  
**«СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»**  
**(НОВА РЕДАКЦІЯ)**

**Розділ А. Характеристика компанії з управління активами**

1. Найменування:
  - повне – ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КІНТО»;
  - скорочене – ПрАТ «КІНТО» (далі – «Компанія»).
2. Ідентифікаційний код – 16461855.
3. Код LEI – відсутній.
4. Дата державної реєстрації – 23/03/92.
5. Номер і дата прийняття рішення про видачу ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами): рішення Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від № 47 від 18.01.2011; рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 307 від 17.03.2016.
6. Відомості про посадових осіб:

Прізвище, власне ім'я, по батькові	Посада	Володіння часткою в статутному капіталі Фонду (%)	
		пряме	опосередковане
Оксаніч Сергій Михайлович	Президент (Голова Правління)	2,955082	19,363301
Веремієнко Сергій Миколайович	Виконавчий директор (Член Правління)	-	0,363169
Чабак Оксана Сергіївна	Заступник Виконавчого директора (Член Правління)	-	0,334906
Бенедик Ольга Миколаївна	Головний бухгалтер	-	0,004596
Лукаевич Василь Богданович	Голова Наглядової ради	0,118203	1,483978
Пітер Голдшайдер (громадянин Австрії)	Член Наглядової ради	-	8,171030
Фролова Олена Гаріївна	Член Наглядової ради	-	-
Яковенко Ігор Валентинович	Член Наглядової ради	-	0,304167
Ракітіна Ярослава Ігорівна	Член Наглядової ради	-	-

Інші посадові особи статутом ПрАТ «КІНТО» не передбачені.

**Розділ Б. Характеристика корпоративного фонду**

1. Найменування:
  - повне – ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»;
  - скорочене – ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» (далі – «Фонд»).
2. Ідентифікаційний код – 33499735.
3. Код LEI – відсутній.
4. Дата державної реєстрації – 26/05/05.
5. Дата внесення Фонду до ЄДРІСІ – 29/07/05.

6. Дата та номер свідоцтва про внесення Фонду до ЄДРІСІ – 01/11/10 №194-1.
7. Реєстраційний код за ЄДРІСІ – 132194.
8. Предмет діяльності – провадження діяльності зі спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів інвесторів у цінні папери інших емітентів та корпоративні права. Пріоритетними галузями та секторами інвестування є: енергетика, фінансовий сектор, добувна промисловість, сільське господарство, переробна промисловість.
9. Цілі діяльності – отримання прибутку шляхом здійснення спільного інвестування.
10. Розмір статутного капіталу Фонду відповідно до затверджених загальними зборами змін до статуту корпоративного фонду у зв'язку із зміною розміру статутного капіталу – 8 460 000 (вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) гривень.
11. Дата припинення діяльності Фонду – 26/05/27.
12. Дані про голову та членів наглядової ради Фонду:
  - Овчаренко Володимир Вікторович як представник учасника Фонду - ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОВА САТЕЛІТ» (ідентифікаційний код – 32915716) – Голова Наглядової ради;
  - Сусол Яна Валентинівна як представник учасника Фонду - ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНТО САТЕЛІТ» (ідентифікаційний код – 21626465) – заступник голови Наглядової ради;
  - Кабика Олексій Іванович – член Наглядової ради.
13. Інформація про засновників Фонду:
  - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОВА САТЕЛІТ» (ідентифікаційний код – 32915716, Код LEI – відсутній, місцезнаходження: 04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, буд. 25-Б);
  - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАДІЯ-ІНВЕСТ» (ідентифікаційний код – 22869164, Код LEI – відсутній, місцезнаходження: 04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, буд. 25-Б).

**Розділ В. Текст регламенту Фонду** наведено у додатку до Проспекту емісії акцій Фонду.

### **Розділ Г. Інформація про розміщення акцій Фонду попередніх емісій**

#### **Інформація про розміщення раніше випущених в обіг акцій Фонду**

1. Мета емісії акцій – формування початкового статутного капіталу Фонду;
  - спосіб розміщення акцій – приватне розміщення;
  - загальна сума емісії акцій – 370 000 грн;
  - номінальна вартість акцій – 10 000 грн;
  - кількість акцій – 37 штук;
  - форма існування акцій – електронна;
  - форма випуску, тип акцій – іменні прості;
  - дата реєстрації випуску акцій - 30 червня 2005 року;
  - номер та дата видачі свідоцтва про реєстрацію випуску акцій – 304/1/05 від 30 червня 2005 року (втратило чинність).
2. Мета емісії акцій – здійснення спільного інвестування;
  - спосіб розміщення акцій – публічне розміщення;
  - загальна сума емісії акцій – 80 000 000 грн;
  - номінальна вартість акцій – 10 000 грн;
  - кількість акцій – 8 000 штук;
  - форма існування акцій – електронна;
  - форма випуску, тип акцій – іменні прості;
  - дата реєстрації випуску акцій - 29 серпня 2005 року;
  - номер та дата видачі свідоцтва про реєстрацію випуску акцій – 204 від 29 серпня 2005 року (видане у зв'язку з оголошенням емісії акцій; втратило чинність).
3. Мета емісії акцій – здійснення спільного інвестування;
  - спосіб розміщення акцій – публічне розміщення;

загальна сума емісії акцій – 7 250 000 грн;

номінальна вартість акцій – 10 000 грн;

кількість акцій – 725 штук;

форма існування акцій – електронна;

форма випуску, тип акцій – іменні прості;

дата реєстрації випуску акцій – 20 березня 2007 року;

номер та дата видачі свідоцтва про реєстрацію випуску акцій – 602 від 20 березня 2007 року (видане у зв'язку з проведенням обсягу емісії акцій у відповідність до фактично розміщеної кількості акцій; втратило чинність).

4. Мета емісії акцій – здійснення спільного інвестування;

спосіб розміщення акцій – публічне розміщення;

загальна сума емісії акцій – 37 620 000 грн;

номінальна вартість акцій – 10 000 грн;

кількість акцій – 3 762 штуки;

форма існування акцій – електронна;

форма випуску, тип акцій – іменні прості;

дата реєстрації випуску акцій – 16 квітня 2007 року;

номер та дата видачі свідоцтва про реєстрацію випуску акцій – 621 від 16 квітня 2007 року (видане у зв'язку з оголошенням додаткової емісії акцій; втратило чинність).

5. Мета емісії акцій – здійснення спільного інвестування;

спосіб розміщення акцій – публічне розміщення;

загальна сума випуску акцій – 10 120 000 грн;

номінальна вартість акцій – 10 000 грн;

кількість акцій – 1 012 штук;

форма існування акцій – електронна;

форма випуску, тип акцій – іменні прості;

дата реєстрації випуску акцій – 11 вересня 2008 року;

номер та дата видачі свідоцтва про реєстрацію випуску акцій – 1332 від 11 вересня 2008 року (видане у зв'язку з приведенням розміру статутного капіталу Фонду у відповідність до загальної номінальної вартості акцій Фонду, що знаходились в обігу після закінчення розміщення акцій; анульоване).

6. Мета емісії акцій – здійснення спільного інвестування;

спосіб розміщення акцій – публічне розміщення;

загальна сума емісії акцій – 9 620 000 грн;

номінальна вартість акцій – 10 000 грн;

кількість акцій – 962 штуки;

форма існування акцій – електронна;

форма випуску та тип акцій – іменні прості;

дата реєстрації випуску акцій – 01 листопада 2010 року;

номер та дата видачі свідоцтва про реєстрацію випуску акцій – 1891 від 01 листопада 2010 року (видане у зв'язку з анулюванням викуплених Фондом акцій; анульоване).

## **Розділ Г. Дані про проголошену емісію акцій Фонду, що здійснюється з метою спільного інвестування**

1. Спосіб розміщення акцій – публічне розміщення.

2. Загальна номінальна вартість акцій, які планується розмістити – 840 000 грн.

3. Номінальна вартість акцій – 10 000 грн.

4. Кількість акцій – 84 штук.

5. Форма існування акцій – електронна.

6. Форма випуску та тип акцій Фонду – іменні прості.

7. Порядок визначення ціни продажу акцій:

- акції розміщуються за ціною, що розраховується виходячи з вартості чистих активів Фонду у розрахунку на одну акцію Фонду, яка знаходиться в обігу, але не нижче номінальної вартості;

- ціна, за якою розміщуються акції Фонду, може збільшуватись лише на суму комісійної

винагороди агента з розміщення та викупу акцій Фонду.

Розмір комісійної винагороди Агента на які збільшується ціна розміщення акцій Фонду: 0,25% від вартості чистих активів в розрахунку на одну акцію Фонду, що знаходиться в обігу.

8. Дата початку розміщення акцій Фонду – 18/05/07.
9. Дата закінчення розміщення акцій Фонду – 18/05/08.
10. Адреса місця розміщення акцій – продаж акцій Фонду здійснюється за місцезнаходженням агента з розміщення акцій Фонду (далі – «Агент») – ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНТО, Лтд»: 04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, буд. 25-Б.
11. Права, що надаються власникам акцій Фонду (Учасникам Фонду):
  - брати участь в управлінні справами Фонду в порядку, визначеному Статутом Фонду та чинним законодавством України;
  - вийти з Фонду шляхом відчуження (в тому числі – продажу на вторинному ринку) належних їм акцій Фонду;
  - брати участь у розподілі прибутку Фонду та одержувати його частку (дивіденди);
  - одержувати інформацію про діяльність Фонду (на вимогу Учасника Фонд зобов'язаний надавати йому для ознайомлення річні баланси, звіти Фонду про його діяльність, протоколи зборів);
  - дарувати, заставляти, продавати або іншим не забороненим чинним законодавством України способом без будь-яких обмежень відчужувати всі або частину акцій Фонду;
  - інші права, передбачені Статутом Фонду та чинним законодавством України.
12. Порядок розміщення акцій Фонду:
  1. Розміщення акцій Фонду здійснюється Агентом, інформація про якого наведена у розділі Е цього Проспекту.
  2. Особа, що бажає придбати акції Фонду, (далі – «Інвестор») подає Агенту заявку на придбання акцій Фонду (далі – «Заявка»).
  3. Подана Інвестором Заявка не може бути відкликаною.
  4. Заявки приймаються 4 та 18 числа кожного місяця протягом строку розміщення акцій Фонду. У випадку, коли день приймання Заявок припадає на святковий чи вихідний день, Заявки приймаються у перший робочий день після вказаних вище дат.
  5. Інвестор вноситься до реєстру власників акцій Фонду протягом семи календарних днів з дня здійснення ним оплати акцій Фонду.
13. Порядок оплати акцій Фонду:
  1. Оплата акцій Фонду здійснюється Інвестором протягом п'яти робочих днів з дня подачі Заявки, але не пізніше 3 (трьох) робочих днів з дня укладання договору про придбання акцій Фонду.
  2. Оплата акцій Фонду здійснюється Інвестором шляхом внесення грошових коштів у касу Агента або шляхом банківського переказу грошових коштів на поточний рахунок Фонду.
14. У разі визнання Комісією емісії акцій недобросовісною Фонд зобов'язується повернути Інвесторам залучені шляхом розміщення акцій кошти у строк, встановлений чинним законодавством. Відмова від випуску акцій Фонду не допускається.
15. Порядок повідомлення про емісію акцій Фонду.

Компанія зобов'язана:

  - 1) протягом 10 днів з дати реєстрації проспекту емісії акцій Фонду (змін до нього), розмістити зареєстрований проспект емісії акцій (зміни до нього) на власному вебсайті;
  - 2) не менш як за 10 днів до дати початку укладення договорів з першими власниками розмістити у базі даних особи, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників ринків капіталу та професійних учасників організованих товарних ринків зареєстрований проспект емісії акцій Фонду (зміни до нього) у повному обсязі.

#### **Розділ Д. Відомості про зберігача**

1. Повне найменування – АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПРЕУС БАНК МКБ».
2. Ідентифікаційний код – 20034231.
3. Код LEI – 254900S20CVZ33LOX002.

4. Місцезнаходження – 04119, м. Київ, вул. Білоруська, буд. 11.
5. Номер і дата прийняття рішення про видачу ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – депозитарної діяльності, а саме діяльності із зберігання активів інститутів спільного інвестування – 1872 від 17/09/2013.
6. Номер і дата прийняття рішення про видачу ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – депозитарної діяльності, а саме депозитарної діяльності депозитарної установи – 1872 від 17/09/2013.

#### **Розділ Е. Відомості про інвестиційну фірму**

1. Повне найменування – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНТО, ЛТД».
2. Ідентифікаційний код – 19263860.
3. Код LEI – відсутній.
4. Місцезнаходження – 04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, буд. 25-Б.
5. Номер і дата прийняття рішення про видачу ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу з торгівлі фінансовими інструментами, що передбачає діяльність з розміщення без надання гарантії – 1441 від 11/09/2015.
6. Номер і дата прийняття рішення про видачу ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу з торгівлі фінансовими інструментами, що передбачає брокерську діяльність - 1441 від 11/09/2015.

Голова Наглядової ради  
ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»

Володимир ОВЧАРЕНКО

Виконавчий директор  
ПрАТ «КІНТО»

Сергій ВЕРЕМІЄНКО

Головний бухгалтер  
ПрАТ «КІНТО»

Ольга БЕНЕДИК

Начальник відділу депозитарної діяльності  
АТ «ПРЕУС БАНК МКБ»

Наталія МАЙОР

Генеральний директор  
ТОВ «КІНТО, ЛТД»

Олена ОКСАНИЧ

Додаток  
до Проспекту емісії акцій  
ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ  
ІСТЕЙТ»

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
Наглядовою радою  
ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ-4»  
Протокол від 19.05.2025 р.

**РЕГЛАМЕНТ**  
**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА**  
**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**  
**«СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»**  
**(НОВА РЕДАКЦІЯ)**

**1. Відомості про корпоративний інвестиційний фонд**

1.1. Найменування:

1.1.1. повне:

- українською мовою – ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»;
- англійською мовою – PUBLIC JOINT STOCK COMPANY «CLOSED-END NON-DIVERSIFIED CORPORATE INVESTMENT FUND «SYNERGY REAL ESTATE» (далі – «Фонд»).

1.1.2. скорочене:

- українською мовою – ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»;
- англійською мовою – PJSC «CNCIF «SYNERGY REAL ESTATE».

1.2. Ідентифікаційний код – 33499735.

1.3. Код LEI – відсутній.

1.4. Місцезнаходження – 04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, буд. 25-Б.

1.5. Дата державної реєстрації Фонду відповідно до запису в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України – 26/05/2005.

1.6. Строк діяльності – 22 (двадцять два) роки з дня державної реєстрації Фонду як юридичної особи.

**2. Умови, за яких може бути здійснено заміну компанії з управління активами та порядок такої заміни із зазначенням дій, спрямованих на захист прав учасників Фонду**

2.1. Заміна компанії з управління активами здійснюється у разі:

- а) прийняття загальними зборами учасників Фонду (далі – «Загальні збори») рішення про заміну компанії з управління активами;
- б) прийняття компанією з управління активами (далі – «Компанія») рішення про припинення здійснення діяльності з управління активами;
- в) припинення дії Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (далі – «Комісія») виданої Компанії ліцензії на здійснення діяльності з управління активами;
- г) прийняття рішення про припинення Компанії шляхом її ліквідації, відкриття провадження у справі про банкрутство Компанії.

2.2. З метою захисту прав та інтересів учасників Фонду (далі – «Учасник») у разі виникнення хоча б однієї із обставин, зазначених у пункті 2.1, діяльність Компанії зупиняється з моменту набрання чинності рішенням Загальних зборів щодо заміни Компанії. Рішення про заміну Компанії, обрання нової компанії з управління активами, укладення та затвердження договору про управління активами з обраною компанією з управління активами Фонду Загальні збори мають прийняти не пізніше 30 календарних днів з моменту одержання інформації про виникнення зазначених обставин.

### **3. Умови, за яких може бути здійснено заміну зберігача активів Фонду та порядок такої заміни із зазначенням дій, спрямованих на захист прав учасників Фонду**

3.1. Заміна зберігача активів Фонду (далі – «Зберігач») здійснюється у разі:

- а) прийняття Загальними зборами рішення про заміну Зберігача;
- б) прийняття Зберігачем рішення про припинення здійснення депозитарної діяльності депозитарної установи та/або діяльності із зберігання активів інститутів спільного інвестування;
- в) припинення дії Комісією виданої Зберігачу ліцензії на здійснення депозитарної діяльності депозитарної установи та/або діяльності зі зберігання активів інституту спільного інвестування;
- г) прийняття рішення про припинення Зберігача шляхом її ліквідації, відкриття провадження у справі про банкрутство Зберігача.

3.2. З метою захисту прав та інтересів Учасників у разі виникнення хоча б однієї із обставин, зазначених у пункті 3.1, діяльність Зберігача щодо обслуговування активів Фонду зупиняється з моменту набрання чинності рішенням Загальних зборів щодо заміни Зберігача. Рішення про заміну Зберігача, обрання нового зберігача активів Фонду, укладення та затвердження договору про обслуговування зберігачем активів Фонду з обраним зберігачем активів Фонду Загальні збори мають прийняти не пізніше 30 календарних днів з моменту одержання інформації про виникнення зазначених обставин.

### **4. Порядок визначення вартості чистих активів та ціни розміщення (викупу) акцій Фонду**

4.1. Вартість чистих активів Фонду визначається у порядку, визначеному Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженим Рішенням Комісії 30 липня 2013 року № 1336 (далі – «Положення»). У разі внесення змін до цього Положення чи прийняття нормативних актів, які змінюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, вартість чистих активів Фонду визначатиметься згідно з вимогами чинного законодавства та відповідних нормативних документів.

4.2. Компанія розраховує вартість чистих активів Фонду станом на:

- останній календарний день місяця;
- останній робочий 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 акцій Фонду) або зарахування акцій Фонду на рахунок викуплених акцій Фонду (під час дострокового викупу акцій Фонду);
- день, що передує дню прийняття рішення про ліквідацію Фонду;
- день, що передує дню початку розрахунку з Учасниками при ліквідації Фонду.

4.3. Розміщення акцій Фонду здійснюється за ціною, що визначається виходячи з розрахункової вартості акцій Фонду на день надходження коштів на рахунок Фонду. Розрахункова вартість акції визначається як результат ділення загальної вартості чистих активів на кількість акцій, що перебувають в обігу на дату проведення розрахунку.

4.4. Ціна, за якою розміщуються акції Фонду, збільшується на суму комісійної винагороди Агента з розміщення та викупу акцій Фонду. Розмір комісійної винагороди Агента на яку збільшується ціна розміщення акцій Фонду: 0,25% від вартості чистих активів в розрахунку на одну акцію Фонду, що знаходиться в обігу.

4.5. Ціна викупу акцій Фонду при достроковому викупі, що здійснюється відповідно до пунктів 7.3-7.7 Регламенту, визначається на день зарахування акцій Фонду на рахунок Фонду.

4.6. Розрахунки з Учасниками при ліквідації Фонду здійснюються за розрахунковою вартістю акції Фонду. Розрахункова вартість однієї акції Фонду на дату початку розрахунків з учасниками Фонду визначається як загальна вартість чистих активів Фонду, поділена на загальну кількість акцій Фонду, що належать учасникам Фонду на дату прийняття рішення про його ліквідацію.

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

5.1. Винагорода Компанії за рік становить 2,5 (дві цілих п'ять десятих) відсотка середньої вартості чистих активів Фонду.

5.2. Винагорода Компанії нараховується та сплачується щомісячно коштами.

5.3. Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди Компанії здійснюється на підставі даних середньомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду за 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, здійсненому за даними щомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду.

5.4. За рішенням наглядової ради Фонду (далі – «Наглядова рада») Компанії крім винагороди може сплачуватись премія. Премія сплачується у разі, якщо отриманий Фондом за фінансовий рік прибуток перевищить рівень прибутковості (далі – «Рівень прибутковості»), встановлений інвестиційною декларацією Фонду, що наведена у Додатку 1 до Регламенту. Розмір зазначеної премії складає 15 відсотків від різниці між фактично отриманим Фондом за фінансовий рік прибутком та сумою прибутку, який Фонд мав отримати за відповідний фінансовий рік, виходячи із встановленого Рівня прибутковості. При цьому, у разі якщо протягом попереднього фінансового року (попередніх фінансових років) Фондом не було отримано прибутку, виходячи з Рівня прибутковості, встановленого інвестиційною декларацією Фонду, при визначенні розміру премії також враховується кумулятивний рівень прибутковості, обчислений за весь період, протягом якого у Компанії не було підстав для отримання премії.

5.5. Крім винагороди та премії Компанії, за рахунок активів Фонду сплачуються:

- винагорода професійних учасників депозитарної системи України;
- винагорода інвестиційної фірми;
- винагорода оператора організованого ринку;
- винагорода суб'єкта аудиторської діяльності;
- оплата послуг з ведення бухгалтерського обліку юридичної особи, з якою укладений договір про здійснення бухгалтерського обліку Фонду;
- оплата вартості адміністративних та нотаріальних послуг;
- оплата послуг банку, передбачених частиною третьою, пунктом 4 частини восьмої та частиною десятою статті 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність»;
- оплата послуг з оприлюднення інформації, яка підлягає обов'язковому оприлюдненню;
- витрати за користування публічними електронними реєстрами та базами даних, замовлення платних довідок, витягів тощо;
- оплата послуг зв'язку та передачі даних;
- витрати з розробки, забезпечення підтримки функціонування вебсайту Фонду;
- орендна плата, в тому числі витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією орендованого майна;
- оплата інформаційних послуг, послуг з юридичного представництва, маркетингових послуг (проведення маркетингових досліджень), пов'язаних з визначенням об'єкту інвестування коштів інституту спільного інвестування;
- витрати, пов'язані з придбанням, утриманням, охороною, поліпшенням, ремонтом, експлуатацією та реалізацією активів, що входять до складу активів Фонду;
- оплата рекламних послуг, пов'язаних з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо Фонду та активів, що входять до його складу;
- витрати на страхування активів Фонду та діяльності із активами;
- сплата відсотків за кредитами, залученими компанією з управління активами відповідно до законодавства для викупу цінних паперів Фонду;
- оплата винагороди особам, які входять до складу наглядової ради Фонду;
- витрати на навчання, пов'язані із забезпеченням кваліфікаційного рівня знань осіб, які входять до складу наглядової ради Фонду;
- судові витрати, витрати на правову допомогу, послуги колекторської компанії, винагорода приватного виконавця;

– сплата державного мита, податків та зборів, передбачені законодавством України.

5.6. Визначені у пункті 5.5 Регламенту витрати (крім винагороди та премії Компанії, сплати вартості адміністративних послуг, державного мита, податків та зборів, передбачених чинним законодавством) не повинні перевищувати 15 відсотків середньорічної вартості чистих активів акцій Фонду протягом фінансового року, розрахованої відповідно до нормативно-правових актів Комісії.

5.7. Інші витрати та витрати, що перевищують встановлений в пункті 5.6 Регламенту розмір, здійснюються Компанією за власний рахунок.

## **6. Порядок виплати дивідендів**

6.1. Порядок розподілу прибутків визначається Загальними зборами Учасників.

6.2. Загальними зборами Учасників може бути прийняте рішення про виплату Учасникам дивідендів. Дивіденди можуть сплачуватися один раз на рік за підсумками фінансового року.

6.3. Сума прибутку Фонду, отриманого від здійснення діяльності зі спільного інвестування, за виключенням витрат визначених у розділі 5 цього Регламенту, розподіляється між учасниками Фонду у вигляді дивідендів пропорційно кількості належних їм акцій Фонду або спрямовується на збільшення активів Фонду.

6.4. Розмір дивідендів визначається Загальними зборами за пропозицією Наглядової ради.

6.5. Строк та порядок виплати дивідендів визначаються Статутом Фонду.

6.6. Виплата дивідендів по акціях Фонду здійснюється з дотриманням вимог законодавства про депозитарну систему. Для кожної виплати дивідендів Наглядова рада встановлює дату складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, порядок та строк їх виплати. Дата складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, не може передувати даті прийняття рішення про виплату дивідендів. Перелік осіб, які мають право на отримання дивідендів, складається в порядку, встановленому законодавством про депозитарну систему.

6.7. Повідомлення Учасників про виплату дивідендів здійснюється через депозитарну систему.

6.8. Право на отримання дивідендів мають особи, які є Учасниками на початок строку виплати дивідендів.

6.9. Дивіденди сплачуються виключно грошовими коштами через депозитарну систему.

## **7. Порядок та строки викупу акцій Фонду**

7.1. Викуп у Учасників належних їм акцій Фонду здійснюється після закінчення строку діяльності Фонду за ціною, що визначається виходячи з вартості чистих активів Фонду.

7.2. Викуп акцій Фонду здійснюється Компанією на підставі отриманої від Учасника заявки на викуп акцій Фонду (далі – «Заявка на викуп»).

7.3. Компанія має право викупити акції Фонду до закінчення строку діяльності Фонду (здійснювати достроковий викуп акцій Фонду).

7.4. Достроковий викуп акцій Фонду здійснюється за умови наявності у Фонду вільних грошових коштів.

7.5. Заявки на викуп при достроковому викупі акцій Фонду приймаються 12 та 27 числа кожного місяця. У випадку, коли день приймання Заявок на викуп припадає на святковий чи вихідний день, Заявки на викуп приймаються у перший робочий день після вказаних вище дат.

7.6. Достроковий викуп акцій Фонду здійснюється наступним чином:

7.6.1. Учасник до 11-ї години дня прийому Заявок на викуп подає Компанії повідомлення про намір продати акції Фонду (далі – «Повідомлення»), в якому зазначається кількість акцій Фонду, яку Учасник має намір продати.

7.6.2. Компанія до 12-ї години повідомляє Учаснику про:

– повну згоду на викуп акцій Фонду або

– згоду на викуп меншої кількості акцій Фонду ніж кількість, що була зазначена у Повідомленні, або

– відмову від викупу акцій Фонду.

7.6.3. У разі, якщо у строки, зазначені у підпункті 7.6.1 Регламенту, Учасниками було подано

кілька Повідомлень, їх задоволення здійснюється на пропорційній основі, виходячи з суми вільних грошових коштів.

7.6.4. Учасник у разі отримання від Компанії повної згоди на викуп акцій Фонду або у разі згоди на викуп меншої кількості акцій Фонду, яка була зазначена Компанією у відповіді на Повідомлення, протягом однієї години з моменту отримання відповіді на Повідомлення подає Компанії Заявку на викуп відповідної кількості акцій Фонду.

7.6.5. На підставі отриманої Заявки на викуп з Учасником укладається договір на викуп акцій Фонду.

7.6.6. Розрахунки за акції Фонду здійснюються не пізніше десяти робочих днів з дня переказу акцій Фонду на користь Фонду.

7.7. Окрім причини, зазначеної у пункті 7.4 Регламенту, Учаснику може бути відмовлено у прийомі Заявки на викуп при достроковому викупі акцій Фонду у разі, якщо:

7.7.1. в результаті такого викупу вартість активів Фонду стане меншою від встановленого законодавством мінімального обсягу активів Фонду;

7.7.2. форма Заявки на викуп не відповідає вимогам чинного законодавства.

7.8. У разі прийняття Загальними зборами рішення про продовження строку діяльності Фонду, викуп акцій Фонду здійснюється в порядку та строки, встановлені чинним законодавством.

## **8. Інвестиційна декларація із зазначення пріоритетних галузей і секторів інвестування та структури активів Фонду**

Напрями інвестицій Фонду викладені в інвестиційній декларації Фонду, яка є складовою частиною цього Регламенту і наведена у Додатку 1 до цього Регламенту.

## **9. Мінімальна вартість договорів (угод) щодо активів Фонду, які підлягають затвердженню Наглядовою радою**

Укладені Компанією договори щодо активів Фонду, вартість яких перевищує 50 000 (п'ятдесят тисяч) мінімальних заробітних плат на момент укладення такого договору (або еквівалент цієї суми у відповідній іноземній валюті), мають бути затверджені Наглядовою радою.

**Голова Наглядової ради  
ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ »**

**Володимир ОВЧАРЕНКО**

## **ДОДАТОК 1**

до Регламенту

ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»

затверджено Наглядовою радою

ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»

Протокол від 19.05.2025 р.

# **ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» (нова редакція)**

1. Повне найменування Фонду – ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ».
2. Фонд створено згідно з рішенням установчих зборів Відкритого акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» (Протокол від 14 квітня 2005 року № 1).
3. Мета діяльності Фонду полягає в зростанні капіталу шляхом інвестицій в цінні папери.
4. Активи Фонду можуть складатися із:
  - цінних паперів;
  - грошових коштів, в тому числі в іноземній валюті;
  - інших активів (крім нерухомості), дозволених чинним законодавством України.
5. Пріоритетними галузями та секторами інвестування є: енергетика, фінансовий сектор, добувна промисловість, сільське господарство, переробна промисловість.
6. До складу та структури активів Фонду встановлюються всі обмеження та заборони, передбачені чинним законодавством для недиверсифікованих інвестиційних фондів.
7. Обмеження щодо складу та структури активів Фонду застосовуються через 6 (шість) місяців з дати внесення останнього до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.
8. При прийнятті рішення про придбання акцій Фонду Інвестор має враховувати наступні можливі фактори ризику:
  - економічні ризики, у тому числі загальний несприятливий розвиток економіки, інфляція, загальна низька ліквідність ринку цінних паперів України;
  - негативні зміни в законодавстві, у тому числі зміни податкового законодавства (відміна податкових пільг тощо);
  - введення режиму надзвичайного або воєнного стану, застосування націоналізації, експропріації, набуття чинності новими нормативними актами щодо банківської діяльності, приватизації і обігу цінних паперів (які змінюють умови обігу цінних паперів та/або грошового обігу), анулювання або призупинення дії ліцензії КУА або зберігача, військові дії, стихійні лиха, акти громадянської непокори, масові заворушення, страйки, локаути, обмеження видачі готівкових коштів та обмеження щодо безготівкових розрахунків, які запроваджені банками, дії державних та місцевих органів влади, дії будь-яких посадових осіб, виникнення будь-яких інших подій та/або юридичних фактів, що суттєво впливають на прибутковість операцій на фондовому ринку України;
  - особливі ризики Фонду як інституціонального інвестора, у тому числі ризики, пов'язані з недостатнім захистом прав міноритарних акціонерів, ризики, пов'язані з обмеженим доступом до інформації про компанії, цінні папери яких входять до портфелю Фонду, ризик можливого банкрутства, націоналізації або реприватизація компанії, цінні папери якої входять до портфелю Фонду, реквізиції цінних паперів, що входять до портфелю Фонду;
  - техногенні ризики та природні катастрофи.
9. Рівень прибутковості (еталон ефективності) Фонду за рік встановлюється на рівні середньозваженої облікової ставки, встановленої Національним банком України.

**Голова Наглядової ради  
ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»**

**Володимир ОВЧАРЕНКО**



