

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наглядовою радою

ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»

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 від 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:

7.7.1. 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.

7.7.2. 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.

7.7.3. 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.

7.7.4. 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.

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

7.7.6. 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:

- в результаті такого викупу вартість активів Фонду стане меншою від встановленого законодавством мінімального обсягу активів Фонду;
- 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»,

затвердженого 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

Тип підпису: Кваліфікований

Тип контейнера: Підпис та дані в одному файлі (CAAdES enveloped)

Формат підпису: З повними даними ЦСК для перевірки (CAAdES-X Long)

Сертифікат: Кваліфікований

Версія від: 2025.07.03 13:00