

ЗАТВЕРДЖЕНО

Загальними зборами учасників ТОВ «КУА «КФС»
Протокол №23-1/9/21 від 23.09.2021 року

Голова зборів _____ Кудрицький Р.В.



РЕГЛАМЕНТ

ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "СЕНСАР-ІНВЕСТ"

(ПУБЛІЧНЕ РОЗМІЩЕННЯ)

м. Київ – 2021 р.

1. Відомості про Фонд

- 1.1. Повне найменування пайового інвестиційного фонду: **ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СЕНСАР-ІНВЕСТ"** (далі – Фонд).
- 1.2. Скорочена назва Фонду: **ЗКПФ "СІ"**.
- 1.3. Повне та скорочене найменування є рівнозначними.
- 1.4. Тип фонду: закритий.
- 1.5. Вид фонду: кваліфікаційний.
- 1.6. Клас фонду: нерухомості.
- 1.7. Строк діяльності: 20 (двадцять) років з дати реєстрації в Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування (далі – ЄДРІСІ).
- 1.8. Фонд вважається створеним з дати внесення відомостей про нього до ЄДРІСІ.

2. Відомості про компанію з управління активами

- 2.1. Повне найменування компанії з управління активами: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КОМПЛЕКСНИЙ ФІНАНСОВИЙ СЕРВІС»** (далі – Компанія).
- 2.2. Скорочене найменування: **ТОВ «КУА «КФС»**.
- 2.3. Код за ЄДРПОУ Компанії: 35394082.
- 2.4. Місцезнаходження Компанії: 04086, Україна, м.Київ, вул. Бакинська, 37-Г, оф.66.

3. Участь у Фонді

- 3.1. Учасником Фонду можуть бути юридичні та фізичні особи, які є власниками інвестиційних сертифікатів цього Фонду.
- 3.2. 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 (сто) мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законодавством України на 1 січня 2014 року (121 800 грн.).

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

- 4.1. Винагорода Компанії встановлюється у співвідношенні до вартості чистих активів Фонду.
- 4.2. Винагорода Компанії нараховується та сплачується щомісяця грошовими коштами після закінчення календарного місяця.
- 4.3. Максимальний розмір винагороди Компанії без урахування премії не може перевищувати 5 % середньої вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року, визначеної відповідно до нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР). Остаточний розмір винагороди Компанії Фонду, розрахованої у співвідношенні до вартості чистих активів Фонду, визначається за рішенням Уповноваженого органу Компанії.
- 4.4. 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, здійсненому за даними щомісячних розрахунків чистих активів Фонду.
- 4.5. За рішенням Уповноваженого органу Компанії, крім винагороди, може виплачуватися премія. Розмір премії не може перевищувати 15 відсотків розміру прибутку,

отриманого Фондом за результатами діяльності за звітний рік понад прибуток, який було заплановано в інвестиційній декларації на відповідний фінансовий рік.

4.6. За рахунок активів Фонду сплачуються:

- 4.6.1. винагорода компанії з управління активами;
- 4.6.2. винагорода зберігачу Фонду або депозитарній установі;
- 4.6.3. винагорода аудиторю Фонду;
- 4.6.4. винагорода оцінювачу майна Фонду;
- 4.6.5. винагорода інвестиційній фірмі;
- 4.6.6. витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності Фонду, у тому числі:
 - реєстраційні послуги;
 - розрахунково-касове обслуговування Фонду банком;
 - нотаріальні послуги;
 - послуги депозитарію;
 - оплата вартості оприлюднення обов'язкової інформації щодо діяльності інституту спільного інвестування;
 - оплата послуг оператора організованого ринку;
 - інформаційні послуги (оплата вартості придбання інформації щодо діяльності емітентів, у цінні папери яких розміщено або передбачається розміщувати активи Фонду; оплата іншої інформації, необхідної для забезпечення спільного інвестування);
 - орендна плата;
 - рекламні послуги, пов'язані з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо Фонду;
- 4.6.7. витрати, пов'язані з обслуговуванням учасників Фонду та обігу цінних паперів Фонду, у тому числі витрати на сплату відсотків за кредити, залучені Компанією для викупу цінних паперів Фонду (з урахуванням обмежень, встановлених чинним законодавством України);
- 4.6.8. витрати, пов'язані з придбанням, утриманням та реалізацією нерухомого майна, що входить до складу активів Фонду;
- 4.6.9. судові витрати, пов'язані з діяльністю Фонду;
- 4.6.10. податки та збори, передбачені чинним законодавством України.

4.7. Визначені в пункті 4.6 цього Регламенту витрати (крім винагороди та премії Компанії, податків, зборів та інших обов'язкових платежів, передбачених чинним законодавством) не повинні перевищувати 5 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року, розрахованої відповідно до нормативно-правових актів НКЦПФР.

4.8. Інші витрати та витрати, що перевищують встановлений чинним законодавством розмір, здійснюються Компанією за власний рахунок.

5. Порядок виплати дивідендів Фонду

- 5.1. Прибуток Фонду, що залишився після покриття витрат, визначених у розділі 4 цього Регламенту, розподіляється серед учасників пропорційно кількості належних їм інвестиційних сертифікатів або спрямовується на збільшення активів Фонду.
- 5.2. Право на отримання частини прибутку (дивідендів) мають особи, які є учасниками Фонду на початок строку виплати дивідендів.
- 5.3. Порядок розподілу прибутку Фонду, у т.ч. рішення про виплату дивідендів (розмір дивідендів, строк та порядок виплати) затверджує Уповноважений орган Компанії не рідше одного разу на рік.

- 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.
- 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 паперів Фонду до моменту припинення діяльності Фонду (достроковий викуп). Уповноважений орган Компанії може прийняти рішення про достроковий викуп інвестиційних сертифікатів Фонду 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 робочих днів.
- 6.3. При здійсненні дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду знижка не застосовується.
- 6.4. Протягом строку, встановленого для досягнення нормативів діяльності Фонду, викуп розміщених інвестиційних сертифікатів Фонду не здійснюється.
- 6.5. Викуп інвестиційних сертифікатів здійснюється на підставі поданої учасником заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду за формами згідно з чинним законодавством.
- 6.6. Заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду подаються Компанії. У заявці зазначається кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що пред'являються до викупу.
- 6.7. Заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду подаються з робочого дня, що настає за днем отримання Компанією офіційним каналом зв'язку повідомлення НКЦПФР про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду.
- 6.8. У прийомі заявок на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду може бути відмовлено з підстав, встановлених чинним законодавством.
- 6.9. Порядок викупу інвестиційних сертифікатів Фонду при його ліквідації встановлюється нормативно-правовими актами НКЦПФР.
- 7. Напрями інвестицій**
- 7.1. Напрями інвестицій визначаються в Інвестиційній декларації Фонду, яка є частиною цього Регламенту і наведена у Додатку 1 до цього Регламенту.
- 8. Порядок визначення вартості чистих активів та ціни розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів Фонду**
- 8.1. Вартість чистих активів Фонду визначається згідно з порядком, передбаченим "Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування", далі – Положення, затвердженим Рішенням НКЦПФР від 30 липня 2013 року №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.
- 8.2. Вартість чистих активів Фонду розраховується станом на:

- 8.2.1. на день закінчення строку, встановленого для досягнення мінімального обсягу активів пайового фонду;
- 8.2.2. останній календарний день місяця;
- 8.2.3. день, починаючи з якого до структури активів інституту спільного інвестування застосовуються обмеження, встановлені законодавством;
- 8.2.4. день складання інформації щодо діяльності інституту спільного інвестування (квартальна, річна);
- 8.2.5. кожний день надходження коштів на банківський рахунок інституту спільного інвестування (під час розміщення цінних паперів такого інституту спільного інвестування) або зарахування цінних паперів інституту спільного інвестування на рахунок викуплених цінних паперів такого інституту спільного інвестування (під час викупу цінних паперів інституту спільного інвестування);
- 8.2.6. день, що передує дню прийняття рішення про ліквідацію інституту спільного інвестування;
- 8.2.7. день, що передує дню початку розрахунку з учасниками інституту спільного інвестування.
- 8.3. До робочого дня, що настає за днем отримання Компанією офіційним каналом зв'язку повідомлення НКЦПФР про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду, розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється за ціною, що визначається виходячи з їх номінальної вартості.
- 8.4. Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що придбаваються інвестором починаючи з робочого дня, що настає за днем отримання офіційним каналом зв'язку повідомлення НКЦПФР про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду, визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифікату на день надходження коштів на рахунок Фонду.
- 8.5. Розрахункова вартість інвестиційного сертифіката визначається як результат ділення загальної вартості чистих активів на кількість інвестиційних сертифікатів, що перебувають в обігу на дату проведення розрахунку.
- 8.6. Проспектом емісії Фонду може встановлюватися надбавка до розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду, яка включається до активів Фонду. Розмір зазначеної надбавки не може перевищувати одного відсотка від розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду.
- 8.7. Вартість інвестиційних сертифікатів, що викупуються у учасників, визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифіката, що встановлена на день зарахування таких інвестиційних сертифікатів на рахунок Компанії Фонду.
- 8.8. Розрахунки з учасниками Фонду здійснюються за розрахунковою вартістю інвестиційного сертифікату Фонду. Розрахункова вартість одного інвестиційного сертифікату 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 ліквідацію Фонду.
- 9. Заключні положення**
- 9.1. Цей Регламент (зміни до нього) вступає в дію з моменту його (їх) реєстрації НКЦПФР.
- 9.2. Компанія несе зобов'язання щодо дотримання норм, передбачених цим Регламентом та чинним законодавством України.

Генеральний директор

Кудрицький Р.В.

М.П.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Загальними зборами учасників ТОВ «КУА «КФС»
Протокол №23-1/9/21 від 23.09.2021 року

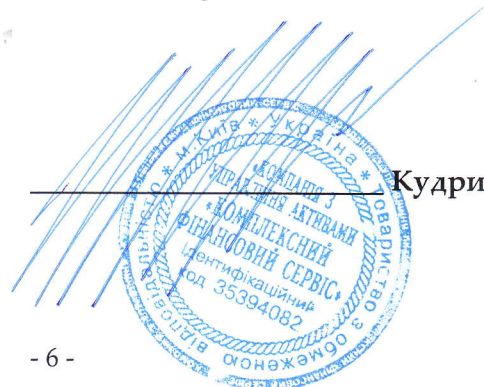
Додаток 1 до Регламенту
Закритого кваліфікаційного пайового
інвестиційного фонду "СЕНСАР-ІНВЕСТ"

ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "СЕНСАР-ІНВЕСТ"

1. Інвестування активів Фонду здійснюється у реальний сектор економіки України шляхом інвестування інвестиційних проектів в сфері будівництва об'єктів житлового та комерційного призначення.
2. Активи Фонду складаються з нерухомості, майнових прав на нерухомість у процесі будівництва та коштів.
3. Ризики, що пов'язані з інвестуванням.
Ризики, що пов'язані з інвестуванням підпадають під вплив зовнішніх факторів, в тому числі, що пов'язані з:
 - світовими фінансовими кризами;
 - можливістю дефолту держави за своїми зобов'язаннями;
 - банкрутством емітента;
 - змінами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках;
 - діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин.Будь-які операції Фонду пов'язані з ризиком відхилення фактичних результатів діяльності від запланованих.
4. Обмеження інвестиційної діяльності
Фонд здійснює інвестиційну діяльність з урахуванням обмежень, встановлених законодавством України. Активи Фонду формуються з дотриманням вимог, визначених в ст. 48 Закону України "Про інститути спільного інвестування". Вимоги до складу та структури активів Фонду, встановлених цим Регламентом та чинним законодавством України, застосовуються відповідно до чинного законодавства.
5. Запланований прибуток
Прибутковість інвестицій Фонду встановлюється на рівні середньозваженої облікової ставки за рік, встановленої Національним банком України.

Генеральний директор

Кудрицький Р.В.



**НКЦПФР
ЗАРЕЄСТРОВАНО**

Директор департаменту
ліцензування та регулювання
в сфері спільного інвестування,
недержавного пенсійного
забезпечення та управління
ФОН та ФФБ



О.Симоненко
21.10.2021



Генеральний директор ТОВ «КУА КФС»
Куряцький Р.В.

Р.В. Куряцький

Прохито, проінформовано та скріплено печаткою
аркуші