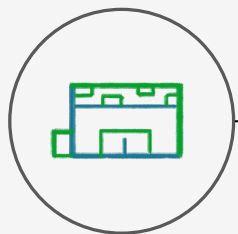




# Еволюція Inzhur



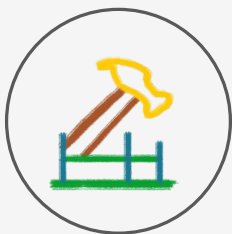
## Один фонд — один об'єкт

Перший фонд компанії  
«Inzhur 1001» володіє лише  
одним супермаркетом  
«Сільпо» в Лісниках



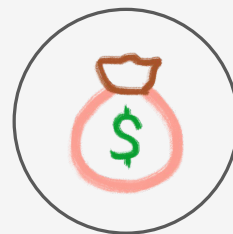
## Один фонд — декілька об'єктів

З'явились фонди «Inzhur 2001»,  
«Inzhur Supermarket», в яких  
вже 8 діючих об'єктів



## Інхаус-девелопмент

Фонди почали не тільки  
купувати, а і будувати об'єкти  
самостійно. Станом на зараз  
5 об'єктів на етапі будівництва



## Підтвердження вартості через продаж об'єкту — перший екзит

McDonald's в Броварах  
було продано приватному  
інвестору — прибуток  
на вкладений капітал склав  
58% в USD за дев'ять місяців.

# Ключові показники Inzhur



20 239

активних рахунків  
в Inzhur



3 401 617 183 ₴

активів  
в управлінні



866 796 778 ₴

доходу співвласників:  
426 923 219 ₴ — капіталізація;  
439 873 559 ₴ — виплачено дивідендів

Ціль:

1 0 0 0 0 0 0 0

інвесторів



# Де ми зараз

## Inzhur Energy

Фонд будує газопоршкову електростанцію.  
Мета фонду — підвищення енергонеалежності України та отримання прибутку для інвесторів через зростання вартості активу (капіталізація).

Запуск електростанції заплановано на 01.12.2025

## Inzhur Ocean

## Inzhur Житній

Проектні фонди, мета яких — придбати націоналізований російський актив ТРЦ Ocean Plaza та зберегти і відновити найстаріший діючий Житній ринок в Києві.

Станом на зараз, рішення по цих двох проектах на стадії розгляду державними та місцевими органами влади, а 646 млн грн активів Фондів проінвестовано в державні ОВДП для генерації прибутку співвласникам.

## Inzhur Supermarket

### Inzhur 1001

### Inzhur 2001

Фонди, які володіють будівлями та землею, що здаються в оренду відомим українським мережам — Фора, Novus, Сільпо, Comfy та міжнародній мережі ресторанів McDonald's.

Фонди володіють 9 діючими об'єктами, ще 5 об'єктів знаходиться в процесі будівництва.

## Наступний етап еволюції

Фонди об'єднуються в єдиний фонд

Inzhur Ocean

Inzhur Supermarket

Inzhur Житній

Inzhur 1001

Inzhur 2001

Фонд залишається окремим фондом

**Inzhur Energy**

**Inzhur REIT**

# Новий фонд Inzhur REIT

Фонд інвестуватиме у нерухомість, земельні ділянки, корпоративні права товариств, що прямо чи опосередковано володіють такою нерухомістю, будівництво нових об'єктів нерухомості, а також у корпоративні облігації та в облігації внутрішніх державних позик.



З регламентом та проспектом фонду, можна ознайомитись на сайті в розділі "Документи"

## 20.05.2045

термін діяльності  
фонду

## 9,5% в \$

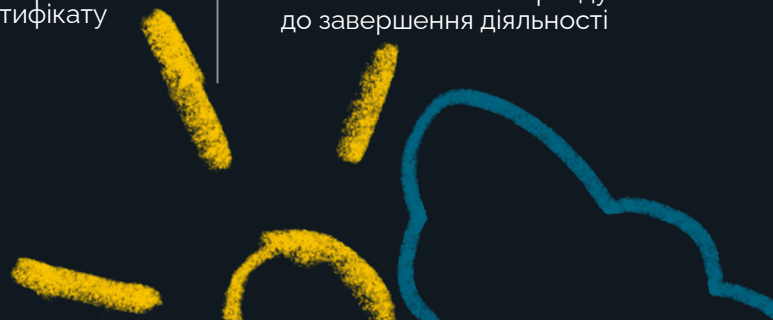
дохідність річних,  
за умови досягнення якої керуюча  
компанія отримує винагороду  
до 2% від вартості  
чистих активів фонду

## 10 грн

номінальна вартість  
одного сертифікату

## 10 млрд грн

запланована емісія фонду  
до завершення діяльності



# Переваги об'єднання фондів в Inzhur REIT



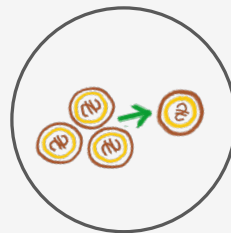
## Нові можливості фонду

Інвестування як в нерухомість, так і в компанії



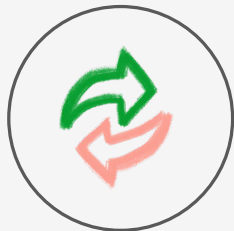
## Вільні кошти

900 млн грн, які зараз знаходяться в ОВДП або на рахунках фондів, можуть бути використані для придбання об'єктів з гарною дохідністю в валюті



## Низький поріг входу

Залучення ширшої аудиторії, що збільшує можливості фонду та швидкість розвитку



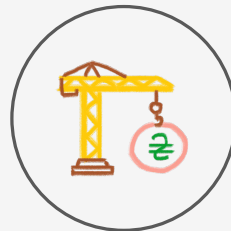
## Ліквідність фонду

За рахунок більшої кількості співвласників та активів фонду



## Диверсифікація

Активів об'єктів та зменшення залежності від операторів-орендарів та їх умов



## Нові об'єкти

До початку отримання прибутків мають менший фінансовий вплив на співвласників фондів



# Як буде відбуватись об'єднання фондів

Передача всіх активів від інших фондів

Конвертація по вартості чистих активів (ВЧА)

| Фонд               | ВЧА на 01.08, ₴ | ВЧА<br>Inzhur REIT, ₴ | Формула конвертації<br>сертифікатів по ВЧА                             | Приклад розрахунку на середній кількості<br>сертифікатів співвласників                                                                                                                                          |
|--------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inzhur Ocean       | 4 083,21        | 10                    | $4\,083,21 / 10 = 408,32 \text{ (409)}$                                | 18 шт * 4 083,21 ₴ = 73 497,78 ₴ →<br><b>доплата 2,22 ₴</b> → 73 500 ₴ = 7 350 шт                                                                                                                               |
| Inzhur Житній      | 1 017,74        |                       | $1\,017,74 / 10 = 101,77 \text{ (102)}$                                | 16 шт * 1 017,74 ₴ = 16 283,84 ₴ →<br><b>доплата 6,16 ₴</b> → 16 290 ₴ = 1 629 шт                                                                                                                               |
| Inzhur Supermarket | 1 215,31        |                       | $(1\,215,31 + 1\,346,23 + 82\,987,7) / 10 = 8\,554,92 \text{ (8 555)}$ | <b>«Inzhur Supermarket»</b> (122 шт * 1 215,31 ₴) +<br><b>«Inzhur 2001»</b> (122 шт * 1 346,23 ₴) +<br><b>«Inzhur 1001»</b> (3 шт * 82 987,7) = 561 470,98 ₴ →<br><b>доплата 9,02 ₴</b> → 561 480 ₴ = 56 148 шт |
| Inzhur 2001        | 1 346,23        |                       |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                 |
| Inzhur 1001        | 82 987,7        |                       |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                 |

# Порівняння дохідності фонду ДО об'єднання та ПІСЛЯ

| Фонд               | Дохідність на<br>сертифікат<br>до об'єднання (місяць) | Дохідність після<br>об'єднання (місяць) | Дохідність на<br>сертифікат<br>Inzhur REIT на рік |
|--------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Inzhur Житній      | 11,90 грн (0,28\$)                                    | 0,19\$                                  | 0,023\$                                           |
| Inzhur Ocean       | 50 грн (1,20\$)                                       | 0,78\$                                  |                                                   |
| Inzhur Supermarket | 9,6 грн (0,23\$)                                      | 0,23\$                                  |                                                   |
| Inzhur 2001        | 9,5 грн 0,23\$                                        | 0,26\$                                  |                                                   |
| Inzhur 1001        | 627,3 грн (15\$)                                      | 15,8\$                                  |                                                   |

# Розрахунок конвертації сертифікатів в фонд Inzhur REIT

Щоб розрахувати конвертацію сертифікатів в новий фонд Inzhur REIT — необхідно:

1. Скласти поточну вартість чистих активів, які конвертуються (відбувається окрема конвертація в 3 етапи — 1. Inzhur Житній 2. Inzhur Ocean 3. Inzhur Supermarket, Inzhur 2001, Inzhur 1001.

Кожна конвертація буде відбуватись з округленням суми до 10 грн в більшу сторону (бо сертифікати не можуть бути поділені на частини)

2. Поділити на ВЧА нового фонду Inzhur REIT (10 грн)



Посилання  
на калькулятор

## Приклад №1

1. Поточна ВЧА сертифікатів Inzhur Житній = 10 222,52 грн
2. 10 222,52 грн → округлення на 7,48 грн → 10 230 грн
3.  $10\,230 \text{ грн} / 10 \text{ грн} = 1\,023$  сертифікати нового фонду Inzhur REIT

## Приклад №2

1. Поточна ВЧА сертифікатів Inzhur Ocean = 12 500,02 грн
2. 12 500,02 грн → округлення на 9,98 грн → 12 510 грн
3.  $12\,510 \text{ грн} / 10 \text{ грн} = 1\,251$  сертифікат нового фонду Inzhur REIT

## Приклад №3

1. Поточна ВЧА сертифікатів Inzhur Supermarket + Inzhur 2001 + Inzhur 1001 = 711 329,98 грн
2. 711 329,98 грн → округлення на 0,02 грн → 711 330 грн
3.  $711\,330 \text{ грн} / 10 \text{ грн} = 71\,133$  сертифікати нового фонду Inzhur REIT

**! Конвертація сертифікатів в новий фонд Inzhur REIT нівелює інвестиційний прибуток, нарахований раніше. Декларувати конвертацію сертифікатів – не потрібно.**



Посилання  
на закон

Згідно пп. 165.1.50 п. 165.1 ст. 165 ПК України: "до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку не включаються такі доходи:

...

**165.1.50. операції з конвертації цінних паперів** у разі, якщо їх обмін здійснюється за звичайними цінами або за вартістю чистих активів у розрахунку на один цінний папір, які не призводять до відчуження інвестицій та проводяться з цінними паперами ІСІ, що перебувають в управлінні однієї компанії з управління активами".

# Новий напрям — будівництво Retail Park

**Inzhur** розпочинає інвестування в розвиток мережі об'єктів формату **Retail Park** по всій Україні — ми вже проєктуємо сучасні торгові простори в різних регіонах, створюючи нову інфраструктуру для бізнесу та споживачів.

**Напрямок об'єктів Retail Park** — це формат комерційної нерухомості, який передбачає відкриті торговельні комплекси за межами щільної міської забудови, що об'єднують мережеві магазини, великі бренди, супермаркети тощо.

Це торгові зони з окремими входами до кожного магазину, розташовані найчастіше вздовж магістралей або біля житлових масивів, які мають спільний великий паркінг.



# Наступний крок фонду Inzhur REIT



## Купуємо торговельний центр

Орієнтовна вартість — 36 млн USD

Чистих операційний дохід — 15% в USD

📍 Обласний центр західніше Києва

### Як це буде відбуватись?

- Вже проводимо технічний, юридичний та фінансовий аудит
- Готуємо документи для антимонопольного комітету на отримання дозволу на придбання
- Отримуємо дозвіл антимонопольного комітету
- Рахуємо залишки на рахунках та портфель ОВДП і оголошуємо суму дозалучення коштів

**Орієнтовний термін укладання угоди  
купівлі ТЦ – до кінця жовтня**

# так і навіщо це все?

бо так ми зможемо заробляти  
для вас більше

