

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Рішенням єдиного учасника
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

№ 44/1 від 28 травня 2025 року

"APPROVED"

by the Decision of the Sole Participant of
"INZHUR", LIMITED LIABILITY COMPANY

No. 44/1 dated May 28, 2025

**ПРОСПЕКТ ЕМІСІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ
ЗАКРИТОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНЖУР REIT»**

**PROSPECTUS FOR ISSUE OF INVESTMENT CERTIFICATES
OF
"INZHUR REIT" CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT TRUST**

**1. ПРОСПЕКТ ЕМІСІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ
СЕРТИФІКАТІВ ЗАКРИТОГО
НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ПАЙОВОГО
ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНЖУР РЕІТ»**

ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІНЖУР РЕІТ» (скорочене найменування: ЗНПІФ «ІНЖУР РЕІТ») (далі – Фонд) внесений до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (далі – Реєстр) 20.05.2025, Свідоцтво № 01750, реєстраційний код за Реєстром: 23201750.

Фонд закінчує свою діяльність 20.05.2045, а розміщення інвестиційних сертифікатів – 20.02.2045.

Фонд повинен досягнути мінімального обсягу активів до 01.11.2025.

Фонд здійснює публічне розміщення електронних іменних інвестиційних сертифікатів загальною номінальною вартістю 10 000 000 000 (десять мільярдів) гривень.

Номінальна вартість інвестиційного сертифіката: 10 (десять) гривень.

Кількість інвестиційних сертифікатів: 1 000 000 000 (один мільярд) штук.

Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду починається на 11 календарний день після опублікування у базі даних особи, яка провадить діяльність із оприлюднення регульованої інформації від імені учасників ринків капіталу та професійних учасників організованих товарних ринків, зареєстрованого Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Фонду чи змін до нього (за умови, якщо на вказану дату інвестиційним сертифікатам Фонду буде присвоєно міжнародний ідентифікаційний номер), а у разі, якщо такий день припадає на вихідний, святковий або неробочий день – у перший робочий день після нього.

Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються за місцезнаходженням компанії з управління активами Фонду – ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» (скорочене найменування: ТОВ «ІНЖУР») (далі – **ІНЖУР**): місто Київ, вулиця Жилянська, будинок 48,50А, 7 поверх, офіс 16, а також за місцезнаходженням інвестиційної фірми Фонду – ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР КЕПІТАЛ»: місто Київ, вулиця Жилянська, будинок 48,50А, 7 поверх, офіс 19.

Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснює **ІНЖУР** та/або інвестиційна фірма Фонду, з якою **ІНЖУР** уклала відповідний договір.

Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються:

- о за номінальною вартістю – до дня, що настає за днем отримання **ІНЖУР** офіційним каналом зв'язку повідомлення Національної комісії з

**1. PROSPECTUS FOR ISSUE OF INVESTMENT
CERTIFICATES OF "INZHUR REIT" CLOSED NON-
DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT TRUST**

"INZHUR REIT" CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT TRUST (abbreviated name: "INZHUR REIT" CNMIT) (hereinafter referred to as the Fund) was recorded and entered into the Unified State Register of Joint Investment Institutions (hereinafter referred to as the Register) on May 20, 2025, Certificate No. 01750, registration code in the Register: 23201750.

The Fund shall discontinue its activities on May 20, 2045, and terminate to allocate the investment certificates on February 20, 2045.

The Fund is required to reach the minimum amount of assets by November 01, 2025.

The Fund will publicly allocate electronic registered investment certificates with a total nominal value of UAH 10,000,000,000 (ten billion).

The nominal value of the investment certificate is equal to UAH 10 (ten).

The number of investment certificates is 1,000,000,000 (one billion) pieces.

The placement of the Fund's investment certificates shall begin on 11 calendar day after the publication of the registered Prospectus of the issue of the investment certificates of the Fund or changes to it in the database of the person who carries out activities for the publication of regulated information on behalf of capital market participants and professional participants of organized commodity markets (provided that the Fund's investment certificates are assigned an international identification number on the specified date), and if such day falls on a weekend, holiday or non-working day, on the first working day thereafter.

The investment certificates of the Fund are held at the location of the Fund's asset management company, "INZHUR" LIMITED LIABILITY COMPANY (abbreviated name: "INZHUR" LLC) (hereinafter referred to as **INZHUR**), which is situated at Kyiv city, Zhilyanska Street, house #48,50A, 7th Floor, Office #16, as well as at the location of the Fund's investment firm, "INZHUR CAPITAL" LIMITED LIABILITY COMPANY, which is situated at Kyiv city, Zhilyanska Street, house #48,50A, 7th Floor, Office #19.

The investment certificates of the Fund are placed by **INZHUR** and/or the Fund's investment firm with which **INZHUR** has entered into a relevant agreement.

The Fund's investment certificates shall be allocated:

- о at the nominal value – until the day following the date when **INZHUR** has received the notification of the National Securities and Stock Market

цінних паперів та фондового ринку про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів;

- о за розрахунковою вартістю – з робочого дня, що настає за днем отримання **INZHUR** офіційним каналом зв'язку повідомлення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів.

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

При розміщенні (продажу) інвестиційних сертифікатів Фонду може встановлюватися надбавка до вартості інвестиційного сертифікату Фонду у розмірі до 1% від розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду, яка включається до активів Фонду.

При викупі інвестиційних сертифікатів Фонду може застосовуватися знижка від вартості інвестиційного сертифікату Фонду у розмірі до 1% від розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду, яка залишається в активах Фонду.

У випадках, якщо розміщення та викуп інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється інвестиційною фірмою Фонду, ціна може збільшуватися на суму комісійної винагороди такої інвестиційної фірми Фонду.

Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється шляхом укладання договорів на підставі заявок на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду, які подаються потенційними учасниками до **INZHUR** або до інвестиційної фірми Фонду за формою, встановленою чинним законодавством України.

Придбання інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється на підставі поданої інвестором заявки, форма якої встановлена чинним законодавством України. Кожний інвестиційний сертифікат надає його власникові однаковий обсяг прав.

Заявки на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду подаються **INZHUR** або інвестиційній фірмі Фонду, що зазначена у Проспекті емісії інвестиційних сертифікатів Фонду. Подання заявки на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду та укладення договору може здійснюватися із застосуванням удосконаленого або кваліфікованого електронного підпису. У прийомі заявок на придбання може бути відмовлено з підстав, визначених чинним законодавством України.

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

- о право спільної часткової власності на корпоративні права, нерухомість, корпоративні облігації та облігації внутрішніх державних позик, а також кошти, що складають активи Фонду;
- о право щомісячно отримувати дивіденди.

Кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, які придбаються інвестором, визначається шляхом

Commission on the Fund's compliance with the requirements for the minimum required amount of assets;

- о at the estimated value – from the business day following the date when **INZHUR** has received the notification of the National Securities and Stock Market Commission on the Fund's compliance with the requirements for the minimum required amount of assets.

The estimated value of the Fund's investment certificate is determined by dividing the total value of the Fund's net assets by the number of investment certificates in circulation as of the date of calculation.

When placing (selling) the Fund's investment certificates, a premium of up to 1% of the estimated value of the Fund's investment certificates included in the Fund's assets may be charged on the value of the Fund's investment certificates.

Upon redemption of the Fund's investment certificates, a discount from the value of the Fund's investment certificate in the amount of up to 1% of the estimated value of the Fund's investment certificate, which remains in the Fund's assets, may be applied.

In cases where the Fund's investment certificates are placed and redeemed by the Fund's investment firm, the price may increase by the amount of the commission fee of such Fund's investment firm.

The Fund's investment certificates are allocated by concluding agreements based on the relevant applications for the purchase of the Fund's investment certificates to be submitted by potential participants to **INZHUR** or to the Fund's investment firm in the form prescribed by the applicable legislation of Ukraine.

The purchase of investment certificates of the Fund is carried out on the basis of the application submitted by the investor, the form of which is established by the current legislation of Ukraine. Each investment certificate gives its owner the same amount of rights.

Applications for the purchase of investment certificates of the Fund are submitted to **INZHUR** or the Fund's investment firm specified in the Prospectus for issue of investment certificates of the Fund. The applications for the purchase of the Fund's investment certificates may be submitted and an agreement may be concluded using an improved or qualified electronic signature. Applications for the purchase may be refused to be accepted for the reasons specified by the applicable legislation of Ukraine.

Holders of investment certificates have the following rights:

- о the right of joint partial ownership of corporate rights, real estate, corporate bonds and domestic government bonds, as well as funds that make up the Fund's assets;
- о the right to receive monthly dividends.

The number of the Fund's investment certificates intended to be acquired by the investor shall be determined by

ділення сплаченої інвестором суми на ціну одного інвестиційного сертифікату Фонду, визначену на день надходження коштів на рахунок Фонду.

У разі, якщо в результаті зазначеного ділення виникає залишок коштів, із сумою залишку вчиняється одна з визначених інвестором у заявці дій:

- залишок коштів враховується під час наступного придбання інвестором інвестиційних сертифікатів Фонду;
- залишок коштів сплачується інвестору під час викупу інвестиційних сертифікатів Фонду;
- залишок коштів повертається інвестору за його зверненням щодо отримання залишку не пізніше 3 робочих днів з дня звернення.

Оплата вартості інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється тільки грошовими коштами в національній та/або іноземній валюті.

Особа, яка придбаває інвестиційні сертифікати Фонду у **INZHUR**, зобов'язана оплатити такі папери у строк не пізніше 3 робочих днів з дня укладення договору про придбання інвестиційних сертифікатів Фонду.

Строк між сплатою інвестором коштів та днем виконання **INZHUR** всіх дій, необхідних і достатніх для списання (переказу) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь інвестора, не повинен перевищувати 7 робочих днів.

INZHUR зобов'язаний повернути кошти інвесторам протягом 10 календарних днів у разі:

- відмови від емісії інвестиційних сертифікатів;
- визнання емісії інвестиційних сертифікатів недобросовісною;
- визнання випуску інвестиційних сертифікатів таким, що не відбувся.

Протягом 10 календарних днів з дати реєстрації Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Фонду чи змін до нього, **INZHUR** зобов'язаний розмістити зареєстрований Проспект емісії інвестиційних сертифікатів Фонду чи зміни до нього на власному вебсайті.

INZHUR зобов'язується не використовувати кошти (активи) Фонду для покриття власних збитків. **INZHUR** здійснює емісію інвестиційних сертифікатів Фонду вперше.

Зберігачем активів Фонду є ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «БАНК ВОСТОК», ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДРПОУ: 26237202, код LEI: 254900AZX7088XLPKU82, місцезнаходження: Дніпропетровська область, місто Дніпро, вулиця Курсантська, будинок 24, номер і дата прийняття рішення про видачу Ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – депозитарної діяльності (діяльність із зберігання активів інституту спільного інвестування): № 1790 від

dividing the amount paid by the investor by the price of one investment certificate of the Fund, determined as of the date of receipt of funds on the Fund's account.

If as a result of the aforesaid division a balance of funds appears, the amount of the balance shall be exposed to one of the actions specified by the investor in the application:

- the balance of money shall be taken into account at the next purchase by the investor of the Fund's investment certificates;
- the balance of funds shall be paid to the investor during the redemption of the Fund's investment certificates;
- the balance of funds shall be refunded to the investor upon its request to receive the balance no later than 3 business days from the date of application.

The cost of the Fund's investment certificates shall be merely paid in cash in local (national) and/or foreign currency.

A person who purchases the Fund's investment certificates from **INZHUR** is obliged to pay for such securities within 3 business days, starting from the date of the Agreement on the purchase of the Fund's investment certificates.

The period covering from the date when the investor has paid in cash until the date when **INZHUR** has performed all and any of the actions necessary and sufficient for the Fund's investment certificate to be written off (transferred) in favour of the investor shall not exceed 7 business days.

INZHUR shall be required to refund to investors within 10 calendar days when:

- it is refused to issue investment certificates;
- the issue of investment certificates is recognized to be unfair;
- it is recognized that no investment certificates were issued at all.

Within 10 calendar days from the date of registration of the Prospectus for issue of investment certificates of the Fund or changes to it, **INZHUR** is obligated to post the registered Prospectus for issue of investment certificates of the Fund or changes to it on its website.

INZHUR does hereby undertake not to use the Fund's monetary assets (assets) to cover its own losses. **INZHUR** is issuing the Fund's investment certificates for the first time.

The custodian of the Fund's assets is "BANK VOSTOK" PUBLIC JOINT STOCK COMPANY, identification code of the legal entity in EDRPOU: 26237202, the LEI code: 254900AZX7088XLPKU82, location: Dnipro region, Dnipro city, Kursantska Street, house #24; number and date of decision on issuance of the License for professional activity in the capital markets - depositary activity (custody of assets of the collective investment institution): No. 1790 dated 10.09.2013; number and date of decision to issue a License for professional activity in the capital markets –

10.09.2013; номер і дата прийняття рішення про видачу Ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – депозитарної діяльності (депозитарна діяльність депозитарної установи): № 1790 від 10.09.2013.

depository activity (depository activity of a depository institution): No. 1790 dated 10.09.2013.

Інвестиційною фірмою Фонду є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР КЕПІТАЛ», ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДРПОУ: 36301402, код LEI відсутній, номер і дата прийняття постанови про видачу Ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з торгівлі фінансовими інструментами, а саме діяльності з розміщення без надання гарантії: № 34/21/1628/K01 від 23.12.2024; номер і дата прийняття рішення про видачу Ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу з торгівлі фінансовими інструментами, а саме брокерської діяльності: № 1728 від 16.10.2015.

The investment firm of the Fund is "INZHUR CAPITAL" LIMITED LIABILITY COMPANY, identification code of the legal entity in the EDRPOU: 36301402, the LEI code is missing, number and date of adoption of the resolution on issuance of the License for professional activity in the capital markets – activity in trading in financial instruments, namely, placement activities without providing a guarantee: No. 34/21/1628/K01 dated 23.12.2024; number and date of decision to issue a License for professional activity in the capital markets for trading in financial instruments, namely brokerage activities: No. 1728 dated 16.10.2015.

INZHUR зареєстровано 26.02.2021, ідентифікаційний код **INZHUR** в ЄДРПОУ: 44154853, код LEI відсутній.

INZHUR registered on February 26, 2021, identification code of **INZHUR** in EDRPOU: 44154853, the LEI code is missing.

Відомості про посадових осіб **INZHUR**:

Details concerning **INZHUR's** officials:

Посада / Position	Прізвище, власне ім'я, по батькові / Last Name, First Name, Patronymic	Пряме та/або опосередковане володіння часткою в статутному капіталі INZHUR (відсотки щодо кожного) / Direct and/or indirect shareholding in the Authorized Capital of INZHUR (interest on each)
Виконавчий директор / CEO	Журжій Андрій Валерійович / Zhurzhii Andrii Valeriiovich	100% (пряме володіння / direct shareholding)
Головний бухгалтер / Senior Accountant	Ліпська Юлія Ігорівна / Lipska Yuliia Ihorivna	0%

2. ТЕКСТ РЕГЛАМЕНТУ ЗАКРИТОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНЖУР РЕІТ»

Цей Регламент визначає порядок, строки, умови та особливості діяльності ЗАКРИТОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНЖУР РЕІТ» (далі – **Фонд**) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» (далі – **INZHUR**).

Фонд – це сукупність активів, що належать його учасникам на праві спільної часткової власності та перебувають в управлінні **INZHUR**.

INZHUR – це компанія з управління активами, яка володіє і керує нерухомістю та корпоративними правами товариств, що приносить прибуток інвесторам.

2. TEXT OF THE REGULATIONS OF "INZHUR REIT" CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT TRUST

These Regulations determine the procedure, terms, conditions and peculiarities of the activity of "INZHUR REIT" CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT TRUST (hereinafter referred to as the **Fund**) of "INZHUR" LIMITED LIABILITY COMPANY (hereinafter referred to as **INZHUR**).

The Fund is a set of assets owned by its participants on the right of joint partial ownership and managed by **INZHUR**.

INZHUR is an asset management company that owns and manages real property and corporate rights of companies that brings profit to investors.

	Засновником та виконавчим директором INZHUR є український підприємець та юрист Андрій Журжій / The founder and CEO of INZHUR is Ukrainian businessman and lawyer Andrii Zhurzhii www.facebook.com/profile.php?id=100001269912329 Основні сфери інтересів / Main areas of interest: • Будівництво житлової та комерційної нерухомості / Residential and Commercial
--	---



Real Property Construction
<https://www.inzhur.reit/inzhur-development>
• Фінансові послуги / Financial Services
<https://www.inzhur.reit/>
<http://ip-am.com.ua/>
<https://www.inzhur.reit/capital>

INZHUR надає можливість інвесторам стати співвласниками великих, прибуткових і професійно керованих об'єктів нерухомості та отримувати дивіденди.

Державне регулювання діяльності **INZHUR** і Фонду здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

1. ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ ФОНДУ **Пріоритетні галузі і сектори інвестування**

Пріоритетними галузями і секторами інвестування Фонду є операції з нерухомим майном, фінансова діяльність.

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

Обмеження інвестиційної діяльності, склад та структура активів

Фонд здійснює інвестиційну діяльність з урахуванням обмежень, встановлених чинним законодавством України. Вимоги до складу та структури активів Фонду встановлюються та застосовуються відповідно до вимог чинного законодавства України.

Описання ризиків, пов'язаних з інвестуванням

Інвестиції у корпоративні права, нерухомість, у корпоративні облігації та облігації внутрішніх державних позик, в інвестиційні сертифікати пов'язані з високою долею ризиків і не передбачають гарантій як по поверненню основної суми інвестицій, так і по отриманню будь-яких доходів.

Вартість корпоративних прав, нерухомості та, відповідно, розрахункова вартість інвестиційного сертифікату, може як збільшуватися, так і зменшуватися, держава не гарантує дохідність інвестицій у Фонд. Заява будь-яких осіб про збільшення в майбутньому вартості корпоративних прав, нерухомості та інвестиційного сертифікату є лише припущенням.

Ризики інвестування у корпоративні права, у нерухомість, у корпоративні облігації та в облігації внутрішніх державних позик, в інвестиційні сертифікати включають, але не обмежуються, наступними ризиками:

- ризик збитків, пов'язаних зі зміною ринкової вартості корпоративних прав та нерухомості, що належить Фонду;
- ризик ліквідності – це ризик фінансових втрат,

INZHUR enables investors to become the co-owners of large, profitable and professionally managed real properties and receive dividends.

The State regulates the **INZHUR's** and the Fund's businesses through the National Securities and Stock Market Commission.

1. THE FUND'S INVESTMENT DECLARATION **Priority industries and sectors for investment**

The priority industries and investment sectors of the Fund are real estate transactions and financial activities.

The Fund will invest in real estate, including commercial real estate, land plots, in corporate rights of companies that directly or indirectly own such real estate, in the construction of new real estate, as well as in corporate bonds and domestic government bonds.

Restrictions on investment activities, composition and structure of assets

The Fund conducts investment activities subject to the restrictions established by the current legislation of Ukraine. The requirements for the composition and structure of the Fund's assets are determined and applied in accordance with the requirements of the current legislation of Ukraine.

Description of the investment-related risks

Investments in corporate rights, real estate, in corporate bonds and domestic government bonds, in investment certificates are associated with high-level risk exposures and do not provide for any guarantees, both on the return of the principal amount of investment and the receipt of any income.

The cost of corporate rights and real estate, and accordingly, the estimated value of the investment certificate can both increase and decrease, the state does not guarantee the return on investment in the Fund. The statement of any person about the increase in the future value of corporate rights, real estate and investment certificate is only an assumption.

Risks of investing in corporate rights, in real estate, in corporate bonds and domestic government bonds, in investment certificates include, but are not limited to, the following risks:

- the risk of losses associated with changes in the market value of corporate rights and real estate owned by the Fund;
- liquidity risk is the risk of financial loss associated

пов'язаний із потенційною неможливістю продати корпоративні права та нерухомість Фонду по прийнятним цінам;

- системний ризик, пов'язаний із неможливістю великої кількості фінансових інститутів виконувати свої зобов'язання. До системних ризиків відноситься ризик банківської системи;
- ризик неправомірних дій по відношенню до інвестиційних сертифікатів і активів Фонду зі сторони третіх осіб;
- кредитний ризик, пов'язаний із можливістю невиконання прийнятих на себе зобов'язань зі сторони контрагентів по угодам;
- регуляторний ризик – це ризик можливих фінансових збитків, які можуть виникнути у зв'язку з прийняттям законів або підзаконних (регуляторних) актів, або інших обов'язкових до виконання **INZHUR** документів, які можуть погіршити фінансовий стан Фонду внаслідок введення обмежень на отримання доходів або обмежень на здійснення діяльності, та/або необхідності додаткових витрат;
- операційний ризик, пов'язаний із можливістю неправильного функціонування обладнання та програмного забезпечення, що використовується при опрацюванні транзакцій, а також неправильних дій або бездіяльності співробітників організацій, що беруть участь у розрахунках, здійсненні депозитарної діяльності тощо;
- ризики виникнення форс-мажорних обставин, у тому числі природні лиха та військові дії;
- валютний ризик – це ризик фінансових втрат внаслідок несприятливих змін валютних курсів;
- ризики інвестування в облігації внутрішніх державних позик – це ризик девальвації гривні, ризик дефолту (реструктуризації) уряду за облігаціями, інфляція, законодавчі ризики;
- ризики інвестування у корпоративні облігації – це ризик дефолту компанії, реструктуризація зобов'язань, зміни в управлінні компанії.

Результати діяльності **INZHUR** у минулому не є гарантією доходів Фонду в майбутньому, та рішення про придбання інвестиційних сертифікатів приймається інвестором самостійно після ознайомлення з цим Регламентом і Проспектом емісії інвестиційних сертифікатів Фонду.

2. УЧАСТЬ У ФОНДІ

Учасником Фонду є інвестор (фізична або юридична особа), який придбав інвестиційний сертифікат Фонду.

3. ПРАВА ВЛАСНИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

- право спільної часткової власності на корпоративні права, нерухомість, корпоративні облігації та облігації внутрішніх державних позик, а також кошти, що складають активи Фонду;

with the potential inability to sell the Fund's corporate rights and real estate at reasonable prices;

- the systemic risk is associated with the inability of many financial institutions to meet their obligations. Systemic risks include the risk the banking system is exposed to;
- the risk of illegal actions as to the investment certificates and assets of the Fund by third parties;
- credit risk associated with the potential counterparties' default to complete their obligations undertaken under appropriate agreements;
- regulatory risk is the risk of the occurrence of potential financial losses that may arise in connection with the adoption of laws or bylaws (regulations), or other documents binding for **INZHUR**, which may worsen the financial condition of the Fund due to enactment of income restrictions or limitations for doing business and/or the need for additional costs;
- the operational risk associated with the potential occurrence of malfunction of equipment and software used in the processing of transactions, as well as improper actions or inaction of employees of organizations involved in the settlements, the implementation of depository activities and other circumstances;
- risks of force majeure occurrences, including natural disasters and hostilities;
- currency risk means the risk of financial loss due to adverse changes in exchange rates;
- risks of investing in domestic government bonds is the risk of hryvnia devaluation, the risk of government default (restructuring) on bonds, inflation, legal risks;
- risks of investing in corporate bonds include the risk of company default, restructuring of liabilities, and changes in company management.

INZHUR's previous performance is not a guarantee of the Fund's future income, and the investor decides to purchase the investment certificates himself after reviewing these Regulations and Prospectus for issue of investment certificates of the Fund.

2. PARTICIPATION IN THE FUND

A participant of the Fund is an investor (individual or legal entity) who has purchased an investment certificate of the Fund.

3. RIGHTS ATTRIBUTABLE TO THE HOLDERS OF THE FUND'S INVESTMENT CERTIFICATES

The holders of investment certificates shall have the following rights:

- the right of joint partial ownership of corporate rights, real estate, corporate bonds and domestic government bonds, as well as funds that make up the Fund's assets;

- право щомісячно отримувати дивіденди.

4. ПОРЯДОК ВИПЛАТИ ДИВІДЕНДІВ

Інвестиційний сертифікат Фонду надає його власнику право на отримання доходу у вигляді дивідендів. **INZHUR** нараховує та виплачує дивіденди щомісячно. **INZHUR** розподіляє у вигляді дивідендів не менше 90% чистого прибутку Фонду від оренди нерухомості за рік. Не підлягає обов'язковому розподілу дохід від приросту капіталу чи переоцінки активів.

Перелік осіб, що мають право на отримання дивідендів, щомісячно складається станом на останній день звітного місяця.

У разі відчуження учасником належних йому інвестиційних сертифікатів після дати складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, але раніше дати виплати дивідендів, право на отримання дивідендів залишається в особи, зазначеної в такому переліку.

Дивіденди виплачуються протягом календарного місяця наступного за звітним шляхом переказу всієї суми дивідендів на банківські рахунки учасників, що зазначені в переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів.

5. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ОПОДАТКУВАННЯ ДОХОДІВ ІНВЕСТИТОРІВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Станом на дату затвердження цього Регламенту дохід фізичних осіб у вигляді дивідендів, що виплачуються **INZHUR** за інвестиційними сертифікатами Фонду, оподатковується податком на доходи фізичних осіб за ставкою 9% і військовим збором за ставкою 5%.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ INZHUR

INZHUR зобов'язаний:

- здійснювати управління Фондом відповідно до чинного законодавства України та цього Регламенту;
- при здійсненні управління Фондом діяти добросовісно, розумно та в інтересах власників інвестиційних сертифікатів Фонду;
- на сайті **INZHUR** надавати учасникам Фонду доступ до річного звіту щодо діяльності Фонду;
- застрахувати нежитлову будівлю, що входить до складу активів Фонду, від ризику втрати та пошкодження. При цьому:
 - мінімальна страхова сума складає 80% оціночної вартості нежитлової будівлі на дату укладання договору страхування;
 - максимальний розмір франшизи – 1% страхової суми.

INZHUR має право покласти обов'язок страхування на орендаря нежитлової будівлі.

- the right to receive monthly dividends.

4. PROCEDURE FOR PAYMENT OF DIVIDENDS

The Fund's investment certificate entitles its holder to receive income in the form of dividends. **INZHUR** accrues and pays dividends monthly. **INZHUR** distributes at least 90% of the Fund's net income from real estate lease for the year in the form of dividends. However, income from capital gains or revaluation of assets is not subject to mandatory distribution.

The list of persons entitled to receive dividends shall be compiled monthly as of the last day of the reporting month.

In case the participant alienates the investment certificates due to him/her/it after the date of compiling the list of persons entitled to receive dividends, but before the date of payment of dividends, the right to receive dividends remains with the person specified in such list.

Dividends are paid within the calendar month following the reporting month by transferring the entire amount of dividends to the bank accounts of participants listed in the list of persons entitled to receive dividends.

5. BASIC INFORMATION ON PERSONAL INCOME TAXATION

As of the date of approval of these Regulations, the income gained by individuals in the form of dividends paid to **INZHUR** according to the investment certificates of the Fund is subject to personal income tax at the rate of 9% and defence duty at the rate of 5%.

6. OBLIGATIONS AND RESPONSIBILITIES OF INZHUR

INZHUR shall:

- manage the Fund in accordance with the applicable legislation of Ukraine and these Regulations;
- when managing the Fund, act in good faith and reasonably, and in the interests and for the benefits of the holders of investment certificates of the Fund;
- provide the Fund's participants with access to the Fund's annual report on the Fund's activities on the **INZHUR's** website;
- maintain the insurance of a non-residential building that is part of the Fund's assets against the risk of loss and damage. In this case:
 - the minimum sum insured is set at 80% of the appraised value of the non-residential building as of the date of the insurance agreement;
 - the maximum amount of the franchise shall be equal to 1% of the sum insured.

INZHUR has the right to impose the obligation of insurance on the tenant of a non-residential building.

INZHUR не має права:

- набувати за рахунок активів Фонду майно, що не передбачене Інвестиційною декларацією Фонду;
- здійснювати за власні кошти операції з активами Фонду;
- безоплатно відчужувати активи Фонду;
- брати позику або кредит, що підлягає поверненню за рахунок активів Фонду, в обсязі більш ніж 10% вартості чистих активів Фонду на строк понад три місяці з іншою метою, ніж використання цих коштів для викупу інвестиційних сертифікатів Фонду;
- надавати позику або кредит за рахунок активів Фонду;
- використовувати активи Фонду для забезпечення виконання зобов'язань, стороною в яких не є Фонд;
- укладати договори купівлі-продажу з пов'язаними особами **INZHUR**;
- відчужувати майно, що становить активи Фонду, до активів **INZHUR**;
- відчужувати майно, яке становить активи Фонду, на користь іншого фонду, яким **INZHUR** управляє;
- вчиняти інші дії, заборонені чинним законодавством України.

Відповідальність INZHUR:

- **INZHUR** несе майнову відповідальність за порушення вимог чинного законодавства України, цього Регламенту, Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів та Інвестиційної декларації Фонду.

7. ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ВИНАГОРОДИ INZHUR І ПОКРИТТЯ ВИТРАТ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ДІЯЛЬНІСТЮ ФОНДУ

Для визначення винагороди та премії **INZHUR** застосовується прогнозований прибуток в розмірі 9,5% річних у доларах США відповідно до офіційного курсу Національного банку України.

Розмір винагороди **INZHUR** у рік становить до 2% вартості чистих активів Фонду. Винагорода нараховується щомісячно в розмірі 1/12 та виплачується грошовими коштами.

У випадку, якщо прибуток, отриманий Фондом у звітному місяці, менше 1/12 прогнозованого прибутку, винагорода **INZHUR** за відповідний місяць пропорційно зменшується.

Остаточний розмір винагороди **INZHUR** встановлюється в акті про нарахування винагороди.

Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди **INZHUR** 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 **INZHUR** за рік на підставі розрахунку середньорічної вартості чистих активів, здійсненого за даними щомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду.

INZHUR, крім винагороди, може виплачуватись премія

INZHUR shall not be entitled to:

- acquire at the expense of the Fund's assets any property that is not provided for in the Fund's Investment declaration;
- carry out operations with the Fund's assets at its own expense;
- alienate the Fund's assets free of charge;
- take a loan or credit repayable from the Fund's assets in the amount of more than 10% of the value of the Fund's net assets for above three months for purposes other than using these funds to redeem the Fund's investment certificates;
- provide a loan or credit at the expense of the Fund's assets;
- use the Fund's assets to ensure the fulfilment of obligations to which the Fund is not a party;
- enter into purchase and sale agreements with the **INZHUR**-related parties;
- alienate the property being a part of the Fund's assets to the assets owned by **INZHUR**;
- alienate the property constituting the Fund's assets in favour of another fund managed by **INZHUR**;
- perform other actions prohibited by the applicable legislation of Ukraine.

Responsibility of INZHUR:

- **INZHUR** shall bear liability for violations of the applicable legislation of Ukraine, these Regulations, Prospectus for issue of investment certificates and the Investment declaration of the Fund.

7. PROCEDURE FOR DETERMINING THE AMOUNT OF INZHUR REMUNERATION AND REIMBURSEMENT OF EXPENSES RELATED TO THE FUND'S ACTIVITIES

The remuneration and bonus of **INZHUR** are determined using a projected profit of 9.5% per annum in USD, in accordance with the official exchange rate of the National Bank of Ukraine.

INZHUR's remuneration is capped at 2% of the Fund's net asset value per year. The remuneration is accrued monthly in the amount of 1/12 and is paid in cash.

Should the profit earned by the Fund in the reporting month be less than 1/12 of the projected profit specified in this section below, the **INZHUR** remuneration for the relevant month shall be proportionally reduced.

The final amount of the **INZHUR's** remuneration shall be set in the act of the remuneration's awarding.

Determination of the value of net assets for the calculation of **INZHUR's** remuneration is based on the data of average monthly calculations of the value of net assets of the Fund as of the end of the last business day of the reporting month. Following the results of the financial year, **INZHUR's** remuneration for the year shall be finally recalculated following the calculation of the average annual value of net assets, made according to the monthly calculations of the value of the Fund's net assets.

In addition to remuneration, **INZHUR** may be paid a

в розмірі не більше 25% прибутку, отриманого Фондом за результатами діяльності за звітний рік понад прогнозований прибуток Фонду, але в будь-якому випадку премія не може перевищувати 15% 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.

За рахунок активів Фонду сплачуються інші витрати, передбачені чинним законодавством України. Такі витрати (за виключенням винагороди та премії **INZHUR**, сплати вартості адміністративних послуг, державного мита, податків і зборів) не можуть перевищувати 5% середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року. Витрати, що перевищують зазначений розмір, і витрати, що не передбачені чинним законодавством України, здійснюються **INZHUR** за власний рахунок.

8. ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЧИСТИХ АКТИВІВ І ЦІНИ РОЗМІЩЕННЯ (ВИКУПУ) ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ

Вартість чистих активів Фонду та ціна розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів Фонду визначається нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Вартість активів на балансі Фонду переоцінюється згідно правил, норм та принципів облікової політики **INZHUR**.

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

Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що придбаваються інвестором, визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду на день надходження коштів на рахунок Фонду. Ціна при розміщенні (продажу) інвестиційних сертифікатів Фонду може збільшуватися на суму надбавки у розмірі до 1% від розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду, яка включається до активів Фонду.

Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що викуповуються в учасників, визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифіката, що встановлена на день зарахування таких інвестиційних сертифікатів на рахунок **INZHUR**. Ціна при викупі інвестиційних сертифікатів Фонду може зменшуватися на суму знижки у розмірі до 1% від розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду, яка залишається в активах Фонду.

У випадках, якщо розміщення та викуп інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється інвестиційною фірмою Фонду, ціна може збільшуватися на суму комісійної винагороди такої інвестиційної фірми Фонду. Розрахунки з учасниками Фонду при його ліквідації здійснюються за розрахунковою вартістю інвестиційного сертифіката Фонду на дату початку розрахунків із учасниками Фонду, що визначається як

bonus. The amount of this bonus will not exceed 25% of the profit received by the Fund based on the results of its activities for the reporting year over the projected profit of the Fund. However, the bonus will not be more than 15% of the profit received by the Fund based on the results of its activities for the reporting year over the profit calculated at the level of the weighted average discount rate for the year set by the National Bank of Ukraine.

Other expenses provided for by the applicable legislation of Ukraine are paid using the Fund's assets. Such expenses (excluding **INZHUR's** remuneration and bonus, payment of the cost of administrative services, state duty, taxes and fees) may not exceed 5% of the average annual value of the Fund's net assets during the financial year. Expenses over the specified amount and expenses not provided for by the applicable legislation of Ukraine shall be borne by **INZHUR** at its own expense.

8. PROCEDURE FOR DETERMINING THE VALUE OF NET ASSETS AND PRICES OF ALLOTMENT (REDEMPTION) OF INVESTMENT CERTIFICATES OF THE FUND

The value of the Fund's net assets and the price of placement (redemption) of the Fund's investment certificates shall be determined following the regulations of the National Securities and Stock Market Commission.

The total value of assets on the Fund's balance sheet is re-evaluated according to the rules, norms and principles of the **INZHUR's** accounting policy.

The estimated value of the Fund's investment certificates is determined as the result of dividing the total value of net assets by the number of investment certificates in circulation on the settlement date.

The value of the Fund's investment certificates purchased by the investor is determined based on the estimated value of the Fund's investment certificate as of the date of receipt of funds to the Fund's account. The price at placement (sale) of the Fund's investment certificates may be increased by the amount of a premium of up to 1% of the estimated value of the Fund's investment certificate, which is included in the Fund's assets.

The value of the Fund's investment certificates redeemed from the participants is determined based on the estimated value of the investment certificate established on the date of crediting such investment certificates to **INZHUR's** account. The price upon redemption of the Fund's investment certificates may be reduced by a discount of up to 1% of the estimated value of the Fund's investment certificate, which remains in the Fund's assets.

In cases where the Fund's investment certificates are placed and redeemed by the Fund's investment firm, the price may increase by the amount of the commission fee of such Fund's investment firm.

The due settlements with the Fund's participants when the Fund will be required to be liquidated shall be made at the estimated value of the Fund's investment certificate as of the date of commencement of these settlements with the

загальна вартість чистих активів Фонду поділена на загальну кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що належать учасникам Фонду на дату прийняття рішення про його ліквідацію.

9. ПОРЯДОК І СТРОК ВИКУПУ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ INZHUR

INZHUR не бере на себе зобов'язань щодо викупу інвестиційних сертифікатів Фонду до моменту його припинення.

INZHUR та/або інвестиційна фірма Фонду може здійснити викуп інвестиційних сертифікатів Фонду за заявою їхніх власників до моменту припинення діяльності Фонду (достроковий викуп).

При здійсненні дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду за рішенням **INZHUR** може встановлюватися знижка від їх розрахункової вартості, яка залишається в активах Фонду.

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

Заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду подаються **INZHUR** або інвестиційній фірмі Фонду. У прийомі заявок на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду може бути відмовлено з підстав, встановлених чинним законодавством України.

Строк між списанням (переказом) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь **INZHUR** і здійсненням розрахунків у грошовій формі при достроковому викупі не повинен перевищувати 15 робочих днів.

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

10. СТРОК ДІЯЛЬНОСТІ ФОНДУ

Строк діяльності Фонду становить 20 (двадцять) років із дати реєстрації в Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування.

Строк діяльності Фонду може бути продовжено за рішенням **INZHUR** з урахуванням вимог чинного законодавства України. У такому разі **INZHUR** викупує інвестиційні сертифікати учасників, які протягом 3 місяців із дня прийняття зазначеного рішення подали письмову заяву про викуп у них інвестиційних сертифікатів Фонду. Такий викуп здійснюється за розрахунковою вартістю станом на день прийняття рішення про продовження строку діяльності Фонду.

11. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ФОНД ТА INZHUR

Повне найменування Фонду: ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІНЖУР РЕІТ».

Скорочене найменування Фонду: ЗНПІФ «ІНЖУР РЕІТ».

Тип Фонду: закритий.

Вид Фонду: недиверсифікований.

Фонд не належить до біржового або венчурного.

Fund's participants, to be defined as the total value of the Fund's net assets divided by the total number of the Fund's investment certificates.

9. PROCEDURE FOR AND TERM OF REDEMPTION OF INVESTMENT CERTIFICATES BY INZHUR

INZHUR does not undertake any obligation to repurchase the Fund's investment certificates until the same will be terminated.

INZHUR and/or the Fund's investment firm may repurchase the Fund's investment certificates at the request of their owners until the termination of the Fund (early redemption).

In the event of an early redemption of the Fund's investment certificates, **INZHUR** may elect to apply a discount from the estimated value, which remains in the Fund's assets.

Redemption of the Fund's investment certificates is carried out on the basis of an application submitted by a participant, the form of which is established by the applicable legislation of Ukraine.

Applications for the redemption of the Fund's investment certificates are submitted to **INZHUR** or the Fund's investment firm. Acceptance of applications for the redemption of investment certificates of the Fund may be refused on the grounds prescribed by the applicable legislation of Ukraine.

The period between the write-off (transfer) of the Fund's investment certificates in favour of **INZHUR** and the settlement in cash in case of early redemption should not exceed 15 business days.

The procedure for redemption of the Fund's investment certificates upon its liquidation shall be established by the applicable regulations approved by the National Securities and Stock Market Commission.

10. TERM OF THE FUND'S ACTIVITY

The term of the Fund is within 20 (twenty) years, starting from the date of registration in the Unified State Register of Joint Investment Institutions.

The term of the Fund may be extended by the relevant **INZHUR's** decision according to the current legislation of Ukraine. In this case, **INZHUR** will repurchase the investment certificates of the participants who, within 3 months from the date of the decision, submitted a written application for the redemption of the Fund's investment certificates. Such redemption shall be carried out at the estimated value as of the date of the decision to extend the term of the Fund's activity.

11. GENERAL DETAILS ABOUT THE FUND AND INZHUR

Fund's full name: "INZHUR REIT" CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT TRUST.

Fund's abbreviated name: "INZHUR REIT" CNMIT.

Fund's type: closed.

Fund's category: non-diversified.

The Fund does not belong to the stock exchange or venture.

Повне найменування **INZHUR**:
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ІНЖУР».
Скорочене найменування **INZHUR**: ТОВ «ІНЖУР».
Ідентифікаційний код **INZHUR** в ЄДРПОУ: 44154853.
Код LEI відсутній.
Місцезнаходження **INZHUR**: місто Київ, вулиця
Жилианська, будинок 48,50А, 7 поверх, офіс 16.

INZHUR's full name:
"INZHUR" LIMITED LIABILITY COMPANY.

INZHUR's abbreviated name: "INZHUR" LLC.
Identification code of **INZHUR** in EDRPOU: 44154853.
The LEI code is missing.

INZHUR's location: Kyiv city, Zhilyanska Street, house
#48,50A, 7th Floor, Office #16.

Виконавчий директор INZHUR / CEO of INZHUR
Андрій ЖУРЖІЙ / Andrii ZHURZHII

Головний бухгалтер INZHUR / INZHUR's Senior Accountant
Юлія ЛІПСЬКА / Yuliia LIPSKA

Інвестиційна фірма Фонду / The Fund's investment firm
Директор ТОВ «ІНЖУР КЕПІТАЛ» / Director of "INZHUR CAPITAL" LLC
Ірина НЕСТЕРЕНКО / Iryna NESTERENKO
