АЛГОРИТМ ОБМІНУ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ S1 ПОЗНЯКИ НА АПАРТАМЕНТ

Фонд: Закритий недиверсифікований пайовий інвестиційний фонд «С1 Позняки» (ЄДРІСІ **23201996**) ТОВ «КУА «РЕІТ С1» (код 43679221).

Що таке «обмін». Під «обміном» у цьому документі розуміється придбання Інвестором майнових прав на Апартамент (до 31 грудня 2028 року) або готового об'єкта нерухомості – Апартаменту (після 31 грудня 2028 року) за кошти, які Інвестор отримає від продажу належних йому інвестиційних сертифікатів Фонду ТОВ «С1 ХОСПІТЕЛІТІ» (код ЄДРПОУ 44367562). Безпосередній обмін сертифікатів на майнові права чи нерухомість законодавством України не допускається.

Інвестор накопичує інвестиційні сертифікати Фонду, бронює Апартамент після досягнення суми, що становить 20% вартості обраного Апартаменту, а після накопичення сертифікатів на суму повної вартості Апартаменту – подає заявку на обмін. Якщо Суми виходу з інвестиції не вистачить для остаточного розрахунку, різницю Інвестор доплачує власними коштами.

Сума виходу з інвестиції – сума коштів, яку Інвестор фактично отримує від продажу належних йому інвестиційних сертифікатів Фонду ТОВ «С1 ХОСПІТЕЛІТІ» на дату остаточного розрахунку.

1. Характеристики Апартаментів

Апартаменти, які беруть участь у Програмі, мають такі характеристики.

1.1. Базове оздоблення (White box) – входить у вартість Апартаменту

Елемент	**Склад**
Підлога	ламінат, керамічна плитка
Стелі	натяжні; алюмінієвий тіньовий профіль; ніша під карниз; вбудовані LED-світильники; шинопровід із трековими LED-світильниками
Стіни	водоемульсійна акрилова фарба
Санвузол	акриловий душовий піддон; душова перегородка із загартованого скла; інсталяція в комплекті з унітазом; душовий змішувач; умивальник із тумбою та ящиком; змішувач для умивальника; дзеркало з підсвіткою; електрична рушникосушка
Електрофурнітура	Schneider Electric Asfora
Освітлення	бра з LED-лампами
Кондиціонування	інверторний кондиціонер
Двері	міжкімнатні, білі матові
Кухня	гарнітур із фасадами МДФ/ДСП під дерево; фартух – керамічна плитка; стільниця під імітацію природного каменю; раковина з кварцового композиту з пластиковим сифоном; змішувач

1.2. Доукомплектація – входить у вартість Апартаменту

Перелік доукомплектації: шафа (1), перегородка (1), полиця перфорована (1), острів (1), комод (1), комод (1), ліжко з підіймальним механізмом (1), матрац (1), тумба приліжкова (1), 2-місний диван (1), столик журнальний (1), складаний табурет зі спинкою (2), дзеркало (1), вішак з 3 крючками (1), варильна поверхня (1), духова шафа (1), посудомийна машина вбудована (1), холодильник вбудований (1), пральна машина (1), телевізор (1), настільна лампа (1), підлоговий світильник (1).

2. Порядок накопичення, бронювання та обміну

2.1. Участь у Програмі

Кількість учасників Програми не обмежена. Реєстрація для участі в Програмі не резервує Апартамент і не фіксує його ціну.

Інвестор купує сертифікати Фонду у власному темпі, без фіксованого графіка платежів.

Реєстрація заявки на підбір та бронювання апартаменту здійснюється шляхом надсилання листа на електронну пошту sales.reit@s1.ua із зазначенням ПІБ та номеру телефону та бажаними характеристиками апартаменту. В темі листа необхідно зазначити: Бронювання апартаменту у S1 Позняки.

2.2. Бронювання Апартаменту та фіксація ціни

Інвестор може обрати Апартамент і забронювати його за собою за умови накопичення сертифікатів Фонду на суму, що становить 20% вартості обраного Апартаменту.

Після досягнення цієї суми Інвестор звертається до REIT S1 для підтвердження наявності Апартаменту та оформлення бронювання. REIT S1 протягом 2 (двох) робочих днів підтверджує бронювання або надає вмотивовану відмову.

Під час бронювання фіксується ціна квадратного метра Апартаменту в доларах США за поточною ціновою пропозицією девелопера. За цією ціною визначається повна вартість Апартаменту для остаточного розрахунку.

Сертифікати на цьому етапі не продаються і не передаються – вони залишаються на рахунку Інвестора в цінних паперах. У разі якщо після бронювання внаслідок продажу або передачі сертифікатів їхня розрахункова вартість стане меншою за 20% зафіксованої вартості Апартаменту, бронювання знімається.

2.3. Накопичення та строки

Після бронювання Інвестор може далі купувати сертифікати у власному темпі.

Майнові права. Якщо Інвестор бажає придбати саме майнові права на Апартамент, він повинен завершити придбання до **31 грудня 2028 року** – запланованої дати закінчення будівництва Об’єкта. Після цієї дати майнові права на Апартамент не можуть бути придбані, оскільки право власності реєструється на готову нерухомість.

Готова нерухомість. Якщо Інвестор не встиг завершити придбання майнових прав до 31.12.2028 або бажає придбати вже готовий об’єкт, він може придбати Апартамент як об’єкт нежитлової нерухомості. Для цього Інвестор повинен до **31 грудня 2029 року** накопичити відповідну кількість сертифікатів на суму повної вартості Апартаменту або бути готовим доплатити різницю власними коштами за фіксованою ціною, а також подати заявку на обмін до **31 січня 2030 року** (п. 2.4).

Ціна квадратного метра забронюваного Апартаменту фіксується. Сума виходу з інвестиції може змінюватися. Тому розмір доплати, якщо вона знадобиться, визначається як різниця між повною вартістю Апартаменту та Сумою виходу з інвестиції на дату остаточного розрахунку.

2.4. Подання заявки на обмін

За бажанням здійснити обмін Інвестор подає заявку шляхом надсилання листа на електронну пошту sales.reit@s1.ua із зазначенням ПІБ та номеру телефону. В темі листа необхідно зазначити: Заявка на обмін у S1 Позняки.

Заявка на обмін подається до **31 січня 2030 року**.

Інвестор продає належні йому інвестиційні сертифікати ТОВ «С1 ХОСПІТЕЛІТІ» (код ЄДРПОУ 44367562). Порядок оформлення такого продажу визначається REIT S1. Коштами, фактично отриманими від такого продажу (Сумою виходу з інвестиції), Інвестор сплачує вартість забронюваного Апартаменту.

Податок на інвестиційний прибуток від продажу сертифікатів сплачує Інвестор самостійно у порядку та за ставками, встановленими Податковим кодексом України.

Придбання Апартаменту оформлюється шляхом підписання договору з ТОВ «МІЖНАРОДНИЙ ЦЕНТР ПРАВ ЛЮДИНИ», код ЄДРПОУ 24087773:

· **до 31.12.2028 –** договір купівлі-продажу майнових прав на Апартамент;

· **після 31.12.2028 –** договір купівлі-продажу об’єкта нерухомості (Апартаменту).

Якщо для повного розрахунку потрібна доплата, різниця вноситься Інвестором під час укладення відповідного договору купівлі-продажу, у якому визначається повна ціна.

Якщо Інвестор не подасть заявку на обмін упродовж **січня 2030 року,** бронювання Апартаменту знімається, а Апартамент повертається у вільний продаж. Сертифікати залишаються у власності Інвестора, і він може розпорядитися ними на власний розсуд.

3. Право вибору: Опція обміну або інвестиційна дохідність

Опція обміну є добровільною.

Якщо Інвестор вирішив не використовувати Опцію обміну, він залишається інвестором Фонду та отримує інвестиційну дохідність відповідно до умов Фонду. Актуальна інформація про дохідність, склад активів та умови Фонду розміщена на сайті в розділі «Кабінет інвестора» за адресою https://reit.s1.ua. Розмір дохідності не є фіксованим і може змінюватися; Фонд не гарантує дохідність.