

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Загальними зборами Учасників
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1»
Протокол № 15072026/01 від 15 липня 2026 року

"APPROVED"

by General Meeting of Participants of
LIMITED LIABILITY COMPANY
"ASSET MANAGEMENT COMPANY "REIT S1"
Minutes No. 15072026/01 of July 15, 2026

РЕГЛАМЕНТ

**ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ
НЕРУХОМОСТІ**

«С1 ДОХІДНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА»

REGULATIONS

**of the CLOSED QUALIFIED REAL ESTATE
MUTUAL INVESTMENT FUND**

«S1 DOKHIDNA NERUKHOMIST KYIEVA»

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1»**

(нова редакція)

**of LIMITED LIABILITY COMPANY «ASSET
MANAGEMENT COMPANY
«REIT S1»**

(new version)

місто Київ — 2026

Kyiv city — 2026

1. Загальні положення

- 1.1. Цей Регламент визначає порядок, строки, умови та особливості діяльності ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «С1 ДОХІДНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА» (далі - **Фонд**) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1» (далі - **REIT S1**).
- 1.2. Фонд — це сукупність активів, що належать його учасникам на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні REIT S1 та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності.
- 1.3. REIT S1 — це компанія з управління активами, яка управляє майном, яке належить до активів Фонду та приносить прибуток, тим самим надає можливість інвесторам стати співвласниками великих, прибуткових і професійно керованих об'єктів нерухомості та отримувати дивіденди. REIT S1 є фінансовою установою, що створена відповідно до законодавства у формі товариства з обмеженою відповідальністю та проводить професійну діяльність на ринках капіталу - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) на підставі ліцензії, що видана Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (надалі - Комісія).
- 1.4. Комісія — це Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, яка забезпечує реалізацію державної політики щодо ринку капіталу, запобігання зловживанням та правопорушенням на цьому ринку.

2. Відомості про Фонд

2.1. Повне найменування Фонду:

(1) українською мовою:

ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «С1 ДОХІДНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА»;

1. General provisions

- 1.1. This Regulation defines the procedure, terms, conditions and specifics of the activity of the CLOSED QUALIFIED REAL ESTATE MUTUAL INVESTMENT FUND «S1 DOKHIDNA NERUKHOMIST KYIEVA» (the «Fund») of Limited Liability Company «ASSET MANAGEMENT COMPANY «REIT S1» (the «REIT S1»).
- 1.2. The fund is a set of assets owned by its participants with joint partial ownership, the assets are managed by REIT S1 which accounts them separately from the results of its own economic activity.
- 1.3. REIT S1 is an asset management company which administers the property constituting the Fund's assets and generating profit therefrom, thereby enabling investors to become co-owners of large, profitable, and professionally managed real estate assets and to receive dividends. REIT S1 is a financial institution incorporated as a limited liability company in accordance with applicable legislation and conducts professional activities in the capital markets, namely asset management activities on behalf of institutional investors (asset management activities), on the basis of a license issued by the National Securities and Stock Market Commission (hereinafter referred to as the "Commission").
- 1.4. The Commission is the National Securities and Stock Market Commission, which ensures the implementation of state policy regarding the capital market, prevention of abuses and offenses on this market.

2. Information about the Fund

2.1. Full name of the Fund:

(1) in Ukrainian:

ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «С1 ДОХІДНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА»

- | | |
|--|--|
| <p>(2) англійською мовою: CLOSED QUALIFIED REAL ESTATE MUTUAL INVESTMENT FUND «S1 DOKHIDNA NERUKHOMIST KYIEVA»</p> | <p>(2) in English: CLOSED QUALIFIED REAL ESTATE MUTUAL INVESTMENT FUND «S1 DOKHIDNA NERUKHOMIST KYIEVA»</p> |
| <p>2.2. Скорочене найменування Фонду:</p> <p>(1) українською мовою: ЗКПФН «С1 ДНК»;</p> <p>(2) англійською мовою: CQREMIF "S1 DNK"</p> | <p>2.2. Abbreviated name of the Fund:</p> <p>(1) in Ukrainian: ЗКПФН «С1 ДНК»;</p> <p>(2) in English: CQREMIF "S1 DNK"</p> |
| <p>2.3. Повне та скорочене найменування Фонду є рівнозначними.</p> | <p>2.3. The full and abbreviated name of the Fund are equivalent.</p> |
| <p>2.4. Тип Фонду: закритий. Інститут спільного інвестування належить до закритого типу, якщо інститут (компанія з управління його активами) не бере на себе зобов'язань щодо викупу цінних паперів, емітованих таким інститутом (компанією з управління його активами), до моменту його припинення.</p> | <p>2.4. Type of the Fund: Closed. An Undertaking for the Collective Investment in Transferable Securities belongs to the Closed type, if the institution (its asset management company) does not undertake to buy back the securities issued by such an institution (its asset management company) prior to its liquidation.</p> |
| <p>2.5. Вид Фонду: кваліфікаційний. Інститут спільного інвестування вважається кваліфікаційним, якщо він інвестує активи виключно в один із кваліфікаційних класів активів та кошти, а також не має будь-яких вимог до структури активів.</p> | <p>2.5. Category of the Fund: Qualified. An Undertaking for the Collective Investment in Transferable Securities is considered to be Qualified if it invests exclusively into acquisition of one of the Qualified asset classes and none of asset structure requirements are applicable.</p> |
| <p>2.6. Клас Фонду: нерухомості.</p> | <p>2.6. Class of the Fund: Real Estate.</p> |
| <p>2.7. Належність Фонду: Фонд не належить до біржового або венчурного фонду.</p> | <p>2.7. The Fund does not belong to a stock exchange or venture capital fund.</p> |
| <p>2.8. Строк діяльності Фонду: 10 років з дати реєстрації у Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування (далі – ЄДРІСІ).</p> | <p>2.8. The term of the Fund's activity: 10 years from the date of registration in the Unified State Register of Undertakings for the Collective Investment in Transferable Securities (the "UCITS Register").</p> |
| <p>2.9. Фонд вважається створеним з дня внесення відомостей про нього до ЄДРІСІ.</p> | <p>2.9. The Fund is considered established from the date of entry of information on registration into the UCITS Register.</p> |
| <p>2.10. Строк діяльності Фонду може бути продовжено за рішенням REIT S1 з урахуванням вимог чинного законодавства України. У разі продовження строку діяльності Фонду обов'язково здійснюється викуп інвестиційних сертифікатів в його учасників, які протягом трьох місяців з дня прийняття зазначеного рішення подали письмову заяву про викуп у них інвестиційних сертифікатів Фонду. Такий викуп здійснюється у порядку, встановленому нормативно-правовим актом Комісії, що регулює порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного</p> | <p>2.10. The term of the Fund's activity can be extended by the decision of REIT S1, taking into account the requirements of the current legislation of Ukraine. In case of extension of the term of the Fund's activity, REIT S1 must buy back investment certificates from those participants, who within three months from the date of adoption of the said decision submitted a written application for the buyback of the Fund's investment certificates. Such buyback is carried out in accordance with the procedure established by the normative legal act of the Commission, which regulates the procedure for the placement, circulation and buy back of securities of the</p> |

інвестування, за Розрахунковою вартістю станом на день прийняття рішення про продовження строку діяльності строкового інституту спільного інвестування, а кількість цінних паперів, які викуповуються в учасника, не може перевищувати кількості цінних паперів, власником яких він був на день прийняття зазначеного рішення.

UCITS. Buyback price is established as the Estimated Cost as of the day of the decision on the extension of the term of the UCITS, and the total number of securities subject to buyback from each Fund's participant may not exceed the number of securities that such participant owned on the day of the said decision.

3. Відомості про Компанію з управління активами

3.1. Повне найменування REIT S1:

- (1) українською мовою - Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»;
- (2) англійською мовою - Limited Liability Company «Asset Management Company «REIT S1».

3.2. Скорочене найменування Товариства:

- (1) українською мовою - ТОВ «КУА «РЕІТ С1»;
- (2) англійською мовою - LLC «АМС «РЕІТ С1».

3.3. Повне та скорочене найменування REIT S1 є рівнозначними.

3.4. Ідентифікаційний код REIT S1: 43679221.

3.5. Код LEI (за наявності) REIT S1: відсутній.

3.6. Місцезнаходження REIT S1: Україна, 01033, місто Київ, вул. Володимирська, будинок 61Б, 1й-поверх.

3. Information about the Asset Management Company

3.1. Full name of REIT S1:

- (1) in Ukrainian - Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «PEIT C1»;
- (2) in English - Limited Liability Company «Asset Management Company «REIT S1».

3.2. Abbreviated name of the Company:

- (1) in Ukrainian - ТОВ «КУА «PEIT C1»;
- (2) in English - LLC "AMC "REIT S1".

3.3. The full and abbreviated names of REIT S1 are equivalent.

3.4. Identification Code of REIT S1: 43679221.

3.5. LEI code of REIT S1 (if available): None.

3.6. Location of REIT S1: Ukraine, 01033, city of Kyiv, Volodymyrska Street, building 61B, 1st floor.

4. Участь у Фонді

4.1. Учасником Фонду можуть бути юридичні та фізичні особи, які є власниками інвестиційних сертифікатів цього Фонду.

4.2. 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 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на 1 січня 2014 року, а саме 121,800.00 грн. (сто двадцять одна тисяча вісімсот гривень 00 коп.).

4.3. Інвестиційний сертифікат Фонду - засвідчує право власності учасника Фонду

4. Participation in the Fund

4.1. The participant of the Fund are legal entities and individuals who are the owners of investment certificates of this Fund.

4.2. A natural person can be a participant of the Fund on the condition of purchasing the investment certificates of the Fund in an amount that, based on the nominal value of these investment certificates, amounts to at least 100 minimum wages in the monthly amount established by law on January 1, 2014, namely UAH 121,800.00. (one hundred twenty-one thousand eight hundred hryvnias 00 kopecks).

4.3. The Fund's investment certificate - certifies the Fund participant's ownership of a share in the Fund and the right to receive dividends.

на частку в Фонді та право на отримання дивідендів.

- | | |
|---|---|
| <p>4.4. Особа, яка має намір набути статус учасника Фонду, зобов'язана відкрити рахунок у цінних паперах в депозитарній установі у порядку, встановленому законодавством про депозитарну систему.</p> <p>4.5. Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) право спільної часткової власності на нерухоме майно та кошти, що складають активи Фонду; (2) право отримувати дивіденди; (3) інші права, передбачені законодавством. <p>4.6. Учасники Фонду не мають права впливати на діяльність REIT S1.</p> <p>5. Порядок визначення розміру Винагороди REIT S1 та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду</p> <p>5.1. Винагорода REIT S1 (далі – «Винагорода REIT S1») визначається як відсоток вартості чистих активів Фонду (далі – «ВЧА»).</p> <p>5.2. Винагорода REIT S1 розрахована у співвідношенні до ВЧА нараховується щомісяця в розмірі 1/12 та виплачується грошовими коштами.</p> <p>5.3. Максимальний розмір Винагороди REIT S1 у рік без урахування Премії REIT S1 складає до 2% ВЧА Фонду. Остаточний розмір Винагороди REIT S1 встановлюється в акті про нарахування Винагороди REIT S1.</p> <p>5.4. Якщо прибуток, отриманий Фондом у звітному місяці, є меншим ніж 1/12 суми прибутку, який було заплановано в інвестиційній декларації, Винагорода REIT S1 за відповідний місяць пропорційно зменшується.</p> <p>5.5. Визначення ВЧА для розрахунку Винагороди REIT S1 здійснюється на підставі даних середньомісячних розрахунків ВЧА станом на кінець останнього робочого дня звітного місяця. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок Винагороди REIT S1 за рік на підставі розрахунку середньорічної ВЧА, здійсненого за даними щомісячних розрахунків ВЧА.</p> | <p>4.4. A person who intends to acquire the status of a Fund participant shall open a securities account in a depository institution in accordance with the procedure established by the legislation on the depository system.</p> <p>4.5. Owners of investment certificates have the following rights:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) the joint partial ownership right to real estate and funds that make up the assets of the Fund; (2) the right to receive dividends; (3) other rights provided by the law. <p>4.6. Participants of the Fund do not have the right to influence activity of REIT S1.</p> <p>5. The procedure for determining the size of the REIT S1 Remuneration and expenses related to the Fund's activities, which are reimbursed from the Fund's assets</p> <p>5.1. REIT S1 Remuneration (the "REIT S1 Remuneration") is defined as a percentage of the Fund's net assets value (the "NAV").</p> <p>5.2. The REIT S1 Remuneration is calculated in relation to the NAV, accrues monthly in the amount of 1/12 of annual amount and is paid in cash.</p> <p>5.3. The maximum annual amount of REIT S1 Remuneration, excluding the REIT S1 Premium, shall not exceed 2% of the Fund's NAV. The final amount of the REIT S1 Remuneration is set in the act of awarding the REIT S1 Remuneration.</p> <p>5.4. If the profit earned by the Fund in a reporting month is less than one-twelfth (1/12) of the profit projected in the Investment Declaration, the REIT S1 Remuneration for such month shall be reduced proportionately (on a pro-rata basis).</p> <p>5.5. The determination of the NAV for the purposes of establishing amount of the REIT S1 Remuneration is carried out on the basis of the average monthly NAV calculations as of the end of the last working day of the reporting month. Based on the results of the financial year, the final recalculation of the annual REIT S1 Remuneration is carried out based on the average annual NAV deriving from the monthly NAV calculations.</p> |
|---|---|

- 5.6. За рішенням уповноваженого органу REIT S1, крім Винагороди, може виплачуватися премія (далі – «Премія REIT S1»). Розмір Премії REIT S1 не може перевищувати 15 відсотків 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.
 - 5.7. За рахунок активів Фонду сплачуються інші витрати, передбачені чинним законодавством України. Такі витрати (за виключенням Винагороди та премії REIT S1, сплати вартості адміністративних послуг, державного мита, податків і зборів) не можуть перевищувати 15% середньорічної ВЧА протягом фінансового року. Витрати, що перевищують зазначений розмір, і витрати, що не передбачені чинним законодавством України, здійснюються REIT S1 за власний рахунок.
6. **Порядок виплати дивідендів**
 - 6.1. Інвестиційний сертифікат Фонду надає його власнику право на отримання доходу у вигляді дивідендів.
 - 6.2. Право на отримання дивідендів мають особи, які є учасниками Фонду на початок строку виплати дивідендів.
 - 6.3. Розмір дивідендів в розрахунок на один інвестиційний сертифікат визначається уповноваженим органом REIT S1.
 - 6.4. REIT S1 нараховує та виплачує дивіденди за період, визначений рішенням Загальних зборів учасників REIT S1, але не рідше ніж один раз у звітний квартал, в розмірі не менше 90% чистого прибутку Фонду за період нарахування дивідендів, без врахування доходів/витрат від переоцінки активів.
 - 6.5. Перелік осіб, які мають право на отримання дивідендів, складається станом на останню дату періоду, за яким формується розподіл дивідендів.
 - 6.6. 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
- 5.6. By decision of the authorised body of REIT S1, a premium (hereinafter referred to as the "REIT S1 Premium") may be paid in addition to the Remuneration. The amount of the REIT S1 Premium shall not exceed 15 (fifteen) per cent of the profit earned by the Fund for the reporting year in excess of the profit calculated at the level of the weighted average discount rate for such year, as established by the National Bank of Ukraine.
 - 5.7. Other expenses may be paid from the assets of the Fund if allowed by the current legislation of Ukraine. Such expenses (excluding REIT S1 Remuneration and Premium, payment of the cost of administrative services, state duties, taxes and fees) cannot exceed 15% of the average annual NAV for the relevant financial year. Expenses exceeding the specified amount and expenses not allowed under the current legislation of Ukraine are carried out by REIT S1 at its own cost.
6. **Procedure for payment of dividends**
 - 6.1. The Fund's investment certificate gives its owner the right to receive income in the form of dividends.
 - 6.2. Persons who are participants of the Fund at the beginning of the dividend payment period have the right to receive dividends.
 - 6.3. The amount of dividends per investment certificate is determined by the REIT S1 authorized body.
 - 6.4. REIT S1 shall accrue and pay dividends for the period determined by the decision of the General Meeting of Participants of REIT S1, but not less frequently than once per reporting quarter, in an amount of not less than 90 (ninety) per cent of the net profit of the Fund for the dividend accrual period, excluding income and expenses arising from the revaluation of assets.
 - 6.5. The list of persons who have the right to receive dividends is compiled as of the last date of a period for which the distribution of dividends is performed.
 - 6.6. If a participant transfers his investment certificates to third parties after the date of compiling the list of persons who have the right to receive dividends, but before the date of payment of dividends, the right to receive

отримання дивідендів залишається в особі, зазначеної в такому переліку.

- 6.7. Дивіденди виплачуються учасникам протягом 10-ти робочих днів із дати завершення звітного періоду шляхом переказу всієї суми дивідендів на банківські рахунки учасників, зазначених в переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів.

7. Порядок та строки викупу інвестиційних сертифікатів Фонду

- 7.1. REIT S1 не бере на себе зобов'язань щодо дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду до моменту його припинення.
- 7.2. REIT S1 на власний розсуд може здійснити викуп інвестиційних сертифікатів за заявою їхніх власників до моменту припинення діяльності Фонду (достроковий викуп), форма та зміст якої встановлені чинним законодавством.
- 7.3. При здійсненні дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду за рішенням REIT S1 може встановлюватися знижка від їх Розрахункової вартості.
- 7.4. У прийомі заявок на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду буде відмовлено з підстав, встановлених чинним законодавством України, зокрема, якщо у результаті такого викупу вартість активів Фонду стане меншою від мінімального обсягу активів Фонду.
- 7.5. Строк між списанням (переказом) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь REIT S1 та здійсненням розрахунків у грошовій формі при достроковому викупі не повинен перевищувати 15 робочих днів.
- 7.6. Порядок викупу інвестиційних сертифікатів Фонду при його ліквідації встановлюється нормативно-правовими актами Комісії.

8. Інвестиційна декларація із зазначенням пріоритетних галузей та секторів інвестування та структури активів Фонду

- 8.1. Інвестиційна декларація Фонду є частиною цього Регламенту і наведена у Додатку 1 до цього Регламенту.

dividends remains with the person specified in such a list of participants.

- 6.7. Dividends are paid to participants within 10 business days from the end of the reporting period by transferring the entire amount of dividends to the bank accounts of participants specified in the list of persons entitled to receive dividends.

7. The procedure and terms of buyback of investment certificates of the Fund

- 7.1. REIT S1 does not assume any obligations regarding the preterm buyback of investment certificates of the Fund until the moment of the Fund's liquidation.
- 7.2. REIT S1 may at its own discretion buy back investment certificates at the request of their owners before the termination of the Fund's activities (preterm buyback). The form and content of such request are established by current legislation.
- 7.3. In the case of preterm buyback of the Fund's investment certificates, a discount to their Estimated Cost may be applied by the decision of REIT S1.
- 7.4. An application for buyback of the Fund's investment certificates will be rejected on the grounds established by the current legislation of Ukraine, in particular, if the value of the Fund's assets becomes less than the minimum allowed amount of the Fund's assets as a result of such buyback.
- 7.5. In case of preterm buyback the period between the write-off (transfer) of the Fund's investment certificates to REIT S1 and the settlement in cash should not exceed 15 business days.
- 7.6. The procedure for buyback of the Fund's investment certificates in case of liquidation of the Fund is established by the normative legal acts of the Commission.

8. Investment declaration indicating the priority industries and investment sectors and the structure of the Fund's assets

- 8.1. Investment declaration is an essential part of these Regulations and is provided in Annex 1 to these Regulations.

- | | |
|--|---|
| <p>9. Порядок визначення ВЧА та ціни розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів Фонду</p> <p>9.1. ВЧА Фонду та ціна розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів Фонду визначається в порядку, передбаченому нормативно-правовими актами Комісії.</p> <p>9.2. Вартість активів на балансі Фонду переоцінюється згідно правил, норм та принципів облікової політики REIT S1 та МСФЗ.</p> <p>9.3. Розрахункова вартість інвестиційного сертифіката Фонду (далі – Розрахункова вартість) визначається як результат ділення загальної ВЧА на кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що перебувають в обігу на дату проведення розрахунку.</p> <p>9.4. Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що придбаваються інвестором визначається виходячи з Розрахункової вартості інвестиційного сертифікату на день надходження коштів на рахунок Фонду.</p> <p>9.5. 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.</p> <p>9.6. Вартість інвестиційних сертифікатів, що викуповуються у учасників, визначається, виходячи з Розрахункової вартості інвестиційного сертифіката, що встановлена на день зарахування таких інвестиційних сертифікатів на рахунок REIT S1.</p> <p>9.7. Розрахунки з учасниками Фонду при його ліквідації здійснюються за Розрахунковою вартістю інвестиційного сертифіката Фонду.</p> <p>9.8. Розрахункова вартість одного інвестиційного сертифіката Фонду на дату початку розрахунків з учасниками Фонду визначається як загальна ВЧА Фонду, поділена на загальну кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що</p> | <p>9. The procedure for determining the NAV and the placement (buyback) price of the Fund's investment certificates</p> <p>9.1. The Fund's NAV and the placement (buyback) price of the Fund's investment certificates are determined in accordance with the procedure provided for by the Commission's regulatory and legal acts.</p> <p>9.2. The value of assets on the Fund's balance sheet is established in accordance with the rules, norms and principles of REIT S1 accounting policy and IFRS.</p> <p>9.3. The Estimated Cost of an investment certificate is determined as the result of dividing the total NAV by the number of Fund's investment certificates in circulation on the date of the Estimated Cost establishment.</p> <p>9.4. The value of the Fund's investment certificates purchased by the investor is determined based on the Estimated Cost of the investment certificate on the day the funds are credited to the Fund's account.</p> <p>9.5. The prospectus for issue of the Fund's investment certificates may establish a premium to the Estimated Cost of the Fund's investment certificate, which is included in the Fund's assets. The amount of the specified premium cannot exceed one percent of the Estimated Cost of the Fund's investment certificate.</p> <p>9.6. The buyback price for investment certificates purchased from participants of the Fund is determined based on the Estimated Cost of the investment certificate established on the day such investment certificates are credited to the REIT S1 account.</p> <p>9.7. Settlements with the Fund's participants in the process of the Fund's liquidation are carried out based upon the Estimated Cost of the Fund's investment certificate.</p> <p>9.8. The Estimated Cost for each Fund's investment certificate shall be determined on the date of beginning the settlements with the Fund's participants in the process of the Fund's liquidation as the total Fund's NAV divided by the total number of the Fund's investment certificates held by the Fund's</p> |
|--|---|

належать учасникам Фонду на дату прийняття рішення про його ліквідацію.

- 9.9. За умови згоди всіх учасників Фонду розрахунки з учасниками Фонду при його ліквідації можуть бути здійснені шляхом передачі учасникам у власність інших активів Фонду ніж кошти, крім випадків, встановлених чинним законодавством.

10. Обов'язки REIT S1

10.1. REIT S1 несе зобов'язання:

- (1) здійснювати управління Фондом відповідно до чинного законодавства України та цього Регламенту;
- (2) при здійсненні управління Фондом діяти добросовісно, розумно та в інтересах учасників Фонду;
- (3) на власному вебсайті надавати учасникам Фонду доступ до річного звіту щодо діяльності Фонду.

10.2. REIT S1 не має права:

- (1) набувати за рахунок активів Фонду майно, що не передбачене Інвестиційною декларацією Фонду;
- (2) здійснювати за власні кошти операції з активами Фонду;
- (3) безоплатно відчужувати активи Фонду;
- (4) брати позику або кредит, що підлягає поверненню за рахунок активів Фонду, в обсязі більш ніж 10 відсотків ВЧА Фонду на строк понад три місяці з іншою метою, ніж використання цих коштів для викупу інвестиційних сертифікатів Фонду;
- (5) використовувати активи Фонду для забезпечення виконання зобов'язань, стороною в яких не є Фонд;
- (6) відчужувати майно, що становить активи Фонду, до активів REIT S1;
- (7) відчужувати майно, яке становить активи Фонду, на користь іншого фонду, яким REIT S1 управляє;
- (8) вчиняти інші дії, заборонені законодавством України.

participants on the date of the decision on Fund's liquidation.

- 9.9. Subject to the agreement of all participants of the Fund, settlements with the Fund's participants in the process of the Fund's liquidation may be performed in kind by transferring title to the Fund's assets to the Fund's participants, unless prohibited by current legislation.

10. Responsibilities of REIT S1

10.1. REIT S1 undertakes:

- (1) to perform management of the Fund in accordance with the current legislation of Ukraine and these Regulations;
- (2) to act in good faith, reasonably and in the interests of the Fund's participants when managing the Fund;
- (3) to provide the Fund's participants with access to the Fund's annual report on its own website.

10.2. REIT S1 is not entitled to:

- (1) to acquire property, which is not provided for in the Fund's Investment Declaration, at the expense of the Fund's assets;
- (2) to carry out transactions with the assets of the Fund using own funds of REIT S1;
- (3) to alienate the Fund's assets free of charge;
- (4) to take a loan or credit, repayable at the expense of the Fund's assets, save for a loan with purpose to buy back the Fund's investment certificates in the amount not exceeding 10 percent of the Fund's NAV for a period not exceeding three months;
- (5) to use the assets of the Fund to secure obligations to which the Fund is not a party;
- (6) to acquire to the assets of REIT S1 the property constituting the assets of the Fund;
- (7) to transfer property that constitutes the assets of the Fund to another fund managed by REIT S1;
- (8) to perform other actions prohibited by the legislation of Ukraine.

10.3. REIT S1 несе майнову відповідальність за порушення вимог законодавства України, цього Регламенту та Інвестиційної декларації, Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Фонду.

10.3. REIT S1 bears property liability for violation of the requirements of the legislation of Ukraine, these Regulations and the Investment Declaration, Prospectus for the issue of investment certificates of the Fund.

Директор ТОВ «КУА «REIT S1» / Director of LLC "AMC "REIT S1"



Пітенко Т.М. / Piatenko T.M.

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Загальними зборами Учасників
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1»
Протокол № 15072026/01 від 15 липня 2026 року

"APPROVED"

by General Meeting of Participants of
LIMITED LIABILITY COMPANY
"ASSET MANAGEMENT COMPANY "REIT S1"
Minutes No. 15072026/01 of July 15, 2026

ДОДАТОК 1

**До Регламенту ЗАКРИТОГО
КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО
ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ
НЕРУХОМОСТІ**

«С1 ДОХІДНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА»

Товариства з Обмеженою Відповідальністю
«Компанія з Управління Активами «РЕІТ С1»

ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ

**ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ
НЕРУХОМОСТІ**

«С1 ДОХІДНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА»

**1. Пріоритетні галузі і сектори інвестування
Фонду**

- 1.1. Пріоритетною галуззю інвестування Фонду є нерухомість, що охоплює різні сектори інвестування, а саме: житлова нерухомість та нежитлова нерухомість.
- 1.2. Інвестування буде здійснюватися шляхом придбання житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі шляхом придбання майнових прав на нерухоме майно, спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та у будь-який інший спосіб, дозволений законодавством.
- 1.3. Набути до складу активів Фонду нерухомість реєструється у встановленому порядку на ім'я REIT S1 з обов'язковим зазначенням реквізитів Фонду та приносить прибуток Фонду від переоцінки активів та від надання її в оренду протягом строку діяльності Фонду.
- 1.4. Кошти Фонду зараховуються на окремий банківський рахунок, відкритий для обліку коштів Фонду.

2. Ризики, що пов'язані з інвестуванням

- 2.1. Інвестиційна діяльність Фонду пов'язана з проведенням операцій з нерухомим

ANNEX 1

**to Regulations of the CLOSED QUALIFIED
REAL ESTATE MUTUAL INVESTMENT
FUND**

"S1 DOKHIDNA NERUKHOMIST KYIEVA"

of Limited Liability Company "Asset
Management Company
"REIT S1"

INVESTMENT DECLARATION

**of the CLOSED QUALIFIED REAL ESTATE
MUTUAL INVESTMENT FUND**

"S1 DOKHIDNA NERUKHOMIST KYIEVA"

**1. Priority industries and investment sectors of
the Fund**

- 1.1. The Fund's priority area of investment is real estate, covering various investment sectors, namely: residential real estate and non-residential real estate.
- 1.2. Investment shall be carried out by way of the acquisition of residential and non-residential real estate, including by way of acquiring proprietary rights to real estate property, special proprietary rights to future real estate objects, and in any other manner permitted by applicable legislation.
- 1.3. Real estate acquired to constitute the Fund's assets shall be registered in accordance with the established procedure in the name of REIT S1, with a mandatory indication of the Fund's identifying particulars, and shall generate profit for the Fund from the revaluation of assets and from the lease thereof during the term of the Fund's operations.
- 1.4. Monetary funds of the Fund shall be credited to a separate bank account opened for accounting of Fund funds.

2. Risks associated with investing

- 2.1. The Fund's investment activities are related to transactions with real estate, investment

майном, інвестиційними сертифікатами, іншими активами та фінансовими інструментами.

- 2.2. Інвестиції в нерухомість та 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.
- 2.3. Вартість нерухомості та, відповідно, Розрахункова вартість інвестиційного сертифікату, може як збільшуватися, так і зменшуватися, держава або REIT S1 не гарантують дохідність інвестицій у Фонд.
- 2.4. Заява будь-яких осіб про збільшення в майбутньому вартості нерухомості та інвестиційного сертифікату є лише припущенням.
- 2.5. Ризики інвестування в нерухомість та інвестиційні сертифікати включають, але не обмежуються наступними ризиками:
 - (1) ризик збитків, пов'язаних зі зміною ринкової вартості нерухомості, що належить Фонду. Виявлення інформації, яка гарантує збільшення вартості нерухомості та інвестиційних сертифікатів, є лише припущенням.
 - (2) ризик ліквідності — це ризик фінансових втрат, пов'язаний із потенційною неможливістю продати нерухомість Фонду по прийнятним цінам;
 - (3) системний ризик — це ризик, пов'язаний із неможливістю великої кількості фінансових інститутів виконувати свої зобов'язання. До системних ризиків відноситься ризик банківської системи;
 - (4) ризик неправомірних дій по відношенню до інвестиційних сертифікатів і активів Фонду зі сторони третіх осіб;
 - (5) кредитний ризик, пов'язаний із можливістю невиконання прийнятих на себе зобов'язань зі сторони контрагентів по угодам;
 - (6) 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 REIT S1 документів, які можуть погіршити

certificates, other assets and financial instruments.

- 2.2. Investments in real estate and investment certificates are associated with a high level of risks and do not provide guarantees for both the return of the principal amount of the investment and the receipt of any income.
- 2.3. The value of the real estate and, accordingly, the Estimated Cost of the investment certificate can both increase and decrease, neither the State nor REIT S1 give any guarantee of the profitability of investments into the Fund.
- 2.4. Any statement by any persons about the future increase in the value of the real estate and the investment certificate is only a guess.
- 2.5. The risks of investing in real estate and investment certificates include, but are not limited to, the following risks:
 - (1) the risk of losses associated with changes in the market value of real estate owned by the Fund. The discovery of information that guarantees an increase in the value of real estate and investment certificates is only a guess.
 - (2) liquidity risk is the risk of financial losses associated with the potential inability to sell the Fund's real estate at acceptable prices;
 - (3) systemic risk is the risk associated with the inability of a large number of financial institutions to fulfil their obligations. Systemic risks include the risk of the banking system;
 - (4) the risk of illegal actions in relation to investment certificates and assets of the Fund by third parties;
 - (5) credit risk associated with the possibility of non-fulfillment of assumed obligations by counterparties under agreements;
 - (6) regulatory risk is the risk of possible financial losses that may arise in connection with the adoption of laws or by-laws (regulatory) acts, or other documents, mandatory for REIT S1, which may worsen the Fund's financial condition due to the introduction of

фінансовий стан Фонду внаслідок введення обмежень на отримання доходів або обмежень на здійснення діяльності, та/або необхідності додаткових витрат;

- (7) 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;
- (8) ризики виникнення форс-мажорних обставин, у тому числі природні лиха та військові дії;
- (9) валютний ризик — це ризик фінансових втрат внаслідок несприятливих змін валютних курсів.

2.6. Ризики, що пов'язані з інвестуванням, підпадають під вплив зовнішніх факторів, в тому числі, що пов'язані з:

- (1) світовими фінансовими кризами;
- (2) можливістю дефолту держави за своїми зобов'язаннями;
- (3) банкрутством емітента;
- (4) змінами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках;
- (5) діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин;
- (6) будь-які операції Фонду пов'язані з ризиком відхилення фактичних результатів діяльності від запланованих.

2.7. REIT S1 ретельно вивчатиме та аналізуватиме стан економіки відповідного ринку та його учасників, оперативно реагуватиме на нову інформацію, що здатна вплинути на складові частини або моделі аналізу та прийняття рішень.

2.8. Учасники Фонду розуміють існування та природу виникнення ризиків, пов'язаних із діяльністю Фонду та погоджуються з ними у межах розмірів, зазначених в цій Інвестиційній декларації, шляхом придбання інвестиційних сертифікатів Фонду.

income restrictions or restrictions on activities, and/or the need for additional expenses;

- (7) operational risk associated with the possibility of improper functioning of equipment and software used in processing transactions, as well as improper actions or inaction of employees of organizations participating in settlements, implementation of depository activities, etc.;
- (8) risks of force majeure, including natural disasters and military operations;
- (9) currency risk is the risk of financial losses due to adverse changes in exchange rates.

2.6. Risks associated with investing are subject to the influence of external factors, including those associated with:

- (1) global financial crises;
- (2) the possibility of the state defaulting on its obligations;
- (3) bankruptcy of the issuer;
- (4) changes in the global situation in commodity and financial markets;
- (5) actions falling under the status of force majeure circumstances;
- (6) any operations of the Fund are associated with the risk of deviation of the actual results of activity from the planned ones.

2.7. REIT S1 will carefully study and analyse the state of the economy of the relevant market and its participants, promptly respond to new information that can affect the components or models of analysis and decision-making.

2.8. Fund participants understand the existence and nature of risks associated with the Fund's activities and agree to them within the limits of the amounts specified in this Investment Declaration by purchasing the Fund's investment certificates.

3. Обмеження інвестиційної діяльності

- 3.1. Фонд здійснює інвестиційну діяльність з урахуванням обмежень, встановлених чинним законодавством України.

4. Вимоги до складу та структури активів Фонду

- 4.1. Активи Фонду формуються з додержанням вимог, визначених статтями 7 та 48 Закону України «Про інститути спільного інвестування».
- 4.2. Вимоги до складу та структури активів Фонду встановлюються та застосовуються відповідно до вимог чинного законодавства України.

5. Запланований прибуток

- 5.1. Запланований прибуток — це прибуток Фонду до виплати дивідендів учасникам Фонду. REIT S1 здійснює в інтересах учасників Фонду управління нерухомістю, яка набута за кошти Фонду. Зокрема, нерухомість буде передана в оренду, і доходи, одержані від оренди нерухомості, увійдуть до складу доходів Фонду. Крім того нерухомість, яку придбали за кошти Фонду, буде прогнозовано зростати в ціні протягом строку діяльності Фонду, а в останні місяці перед завершенням строку діяльності Фонду ця нерухомість буде продана за ринковою ціною, яка буде визначена на цю дату згідно вимог законодавства. Сформовані таким чином доходи Фонду від здачі нерухомості в оренду та від її реалізації (у кінці строку діяльності Фонду) за ринковою ціною за вирахуванням витрат Фонду, включаючи Винагороду та премію REIT S1, формують прибуток Фонду.

- 5.2. Запланований прибуток за період діяльності Фонду у середньому становитиме 10% річних у доларах США відповідно до офіційного курсу НБУ. Це середньозважена річна ставка прогнозованого прибутку Фонду за весь строк його діяльності. Для розрахунку середньозваженої річної ставки прогнозованого прибутку Фонду REIT S1 взяв до уваги наступні припущення:

- (1) придбання нерухомого майна та майнових прав на нерухоме майно до

3. Restrictions on investment activity

- 3.1. The fund carries out investment activities taking into account the restrictions established by the current legislation of Ukraine.

4. Requirements for the composition and structure of the Fund's assets

- 4.1. The Fund's assets are formed in compliance with the requirements specified in Articles 7 and 48 of the Law of Ukraine "On Mutual Investment Institutions".
- 4.2. The requirements for the composition and structure of the Fund's assets are established and applied in accordance with the requirements of the current legislation of Ukraine.

5. Estimated profit

- 5.1. Estimated profit means profit of the Fund before the payment of dividends to the participants of the Fund. REIT S1, acting in the interests of the Fund's participants, performs management of the real estate acquired using funds of the Fund. In particular, the real estate will be rented out and income derived from the rent of real estate will be included into incomes of the Fund. In addition, value of the real estate acquired using funds of the Fund will be subject to estimated increase during the period of the Fund's activity and during last months before expiration of the Fund's term this real estate will be sold at its market price established upon this date in accordance with legislation requirements. The Fund's profit will be calculated from accrued incomes from the real estate rent and its sale (in the end of the Fund's term) after deduction of the Fund's expenses, including REIT S1 Remuneration and Premium.

- 5.2. The projected profit for the Fund's operational period shall average 10% per annum in US dollars at the official exchange rate of the NBU. This constitutes the weighted average annual rate of the Fund's projected profit over the entire term of its operations. For the purpose of calculating the weighted average annual rate of the Fund's projected profit, REIT S1 has taken into account the following assumptions:

- (1) the acquisition of real estate and proprietary rights to real estate into the

складу активів Фонду здійснюватиметься з оптовою знижкою, внаслідок чого ціна придбання буде меншою за ринкову вартість аналогічного майна на час придбання, а ціна майнових прав на майно, придбаних під час будівництва, буде нижчою, ніж ціна такого майна після завершення будівництва;

- (2) ринкова вартість нерухомого майна, набутого до складу активів Фонду, зростатиме протягом строку діяльності Фонду; при цьому вартість майна в об'єктах незавершеного будівництва зростатиме вищими темпами в період будівництва, ніж вартість майна в об'єктах завершенного будівництва;
- (3) ринкова вартість нерухомого майна, набутого до складу активів Фонду, визначається з прив'язкою до долара США, що історично склалося на українському ринку нерухомості, тому для розрахунку середньозваженої річної ставки прогнозованого прибутку Фонду використовувалися прогнози зростання вартості нерухомого майна саме в доларовому виразі;
- (4) орендна ставка за нерухомим майном, набутих до складу активів Фонду, визначатиметься з прив'язкою до долара США, зокрема з умовою індексації залежно від зміни його курсу, що дозволить прогнозувати орендний дохід у доларовому еквіваленті.

5.3. Результати діяльності REIT S1 у минулому не є гарантією доходів Фонду в майбутньому, та рішення про придбання інвестиційних сертифікатів приймається інвестором самостійно на свій розсуд після ознайомлення з цим Регламентом і Проспектом емісії інвестиційних сертифікатів Фонду.

Fund's assets shall be carried out at a wholesale discount, as a result of which the acquisition price shall be lower than the market value of similar property at the time of acquisition, and the price of proprietary rights to property acquired during the construction period shall be lower than the price of such property after the completion of construction;

- (2) the market value of real estate acquired into the Fund's assets shall increase over the term of the Fund's operations, provided that the value of property located in under-construction projects shall increase at higher rates during the construction period than the value of property located in completed construction projects;
- (3) The market value of the real estate acquired as part of the Fund's assets will increase in price during the term of the Fund's activity, while historically for the Ukrainian real estate market the market value of the real estate is determined with reference to the US dollar equivalent. Thus, calculation of the weighted average annual rate of the estimated Fund's profit was based upon the forecasts of the increase in the value of real estate in US dollar equivalent.
- (4) the rental rate for real estate acquired into the Fund's assets shall be determined with reference to the US dollar, in particular with an indexation clause tied to fluctuations in its exchange rate, which will make it possible to project rental income in US dollar equivalent.

5.3. The results of REIT S1's activity in the past are not a guarantee of the Fund's income in the future, and the decision to purchase investment certificates is taken by the investor independently at his own discretion after familiarizing himself with these Regulations and the Prospectus for the issue of investment certificates of the Fund.

Директор ТОВ «КУА «РЕІТ С1» / Director of LLC "AMC "REIT S1"

Пітенко Т.М. / Piatenko T.M.



Усього в цьому документі
проінформовано, проінито, списано

ПІДПИСИ ТА ПЕЧАТКИ

15 *Віднаслідком* арх.

Директор ТОВ «КУАДРАТ»

/Пітченко Т.М.

