

**«ЗАТВЕРДЖЕНО»**

Рішенням єдиного учасника  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПОРТОФІН»**  
№ 03/02/2026 від 03 лютого 2026 року

**ПРОСПЕКТ ЕМІСІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ  
ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ  
«ФОНД РОСТУ НЕРУХОМОСТІ»  
(приватне розміщення)  
(нова редакція)**

**1. Характеристика компанії з управління активами:**

- 1.1. Повне найменування:** ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПОРТОФІН» (далі – Компанія).  
**1.2. Скорочене найменування (за наявності):** ТОВ «КУА «ПОРТОФІН».  
**1.3. Ідентифікаційний код:** 40962048.  
**1.4. Код LEI (за наявності):** відсутній.  
**1.5. Дата державної реєстрації Компанії:** 16 листопада 2016 року.  
**1.6. Відомості про посадових осіб Компанії:**

<b>Посада</b>	<b>Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)</b>	<b>Пряме та/або опосередковане володіння часткою в статутному капіталі Компанії (відсотки щодо кожного):</b>
Директор	Сеїдова Лейла Алекперівна	0 %
Головний бухгалтер	Григоренко Катерина Борисівна	0 %

**2. Характеристика пайового інвестиційного фонду:**

- 2.1. Повне найменування:** (далі також – Фонд)  
- українською мовою: ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ФОНД РОСТУ НЕРУХОМОСТІ» (надалі – Фонд);  
- англійською мовою: CLOSED QUALIFIED REAL PROPERTY MUTUAL INVESTMENT FUND «REALTY GROWTH FUND»;  
**2.2. Скорочене найменування (за наявності):**  
- українською мовою – ЗКПФН «ФОНД РОСТУ НЕРУХОМОСТІ»;  
- англійською мовою: CQRPMIF «REALTY GROWTH FUND»;

Повне та скорочене найменування є рівнозначним.

- 2.3. Дата видачі та номер свідоцтва про внесення відомостей про Фонд до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (надалі – Реєстр):** Свідоцтво про внесення Фонду до Реєстру №01647 від 05 серпня 2024 року.  
**2.4. Реєстраційний код за Реєстром:** 23501647.  
**2.5. Термін закінчення діяльності Фонду:** 05 серпня 2049 року.  
**2.6. Строк, встановлений для досягнення мінімального обсягу активів Фонду:** Фонд досягнув мінімального обсягу активів на підставі Розпорядження Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №11/11/2450/С06-СІ від 20.06.2025.

**3. Текст регламенту Фонду, зареєстрованого Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.** Текст Регламенту Фонду, наводиться в додатку, який є невід'ємною частиною цього Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів.

**4. Дані про проголошену емісію інвестиційних сертифікатів Фонду:**

- 4.1. Спосіб розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду:** приватне розміщення.  
**4.2. Загальна номінальна вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, які планується розмістити:** 250 000 000 (двісті п'ятдесят мільйонів) гривень 00 копійок.  
**4.3. Номінальна вартість інвестиційного сертифіката Фонду:** 1000 (одна тисяча) гривень 00 копійок.  
**4.4. Кількість інвестиційних сертифікатів Фонду:** 250 000 (двісті п'ятдесят тисяч) штук.  
**4.5. Форма існування інвестиційних сертифікатів Фонду:** електронна.

**4.6. Форма випуску інвестиційних сертифікатів: іменні.****4.7. Перелік осіб, серед яких розміщуватимуться інвестиційні сертифікати Фонду:**

№ з/п	Повне найменування юридичної особи або прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи	Реєстраційний номер облікової картки платника податків, або серія (за наявності) та номер паспорта* фізичної особи; ідентифікаційний код юридичної особи-резидента; ідентифікаційний код із витягу з торговельного, банківського, судового реєстрів або іншого офіційного документа, що підтверджує реєстрацію іноземної юридичної особи в державі, в якій зареєстровано її головний офіс) для юридичної особи – нерезидента	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) фізичної особи	Місцезнаходження юридичної особи	Розмір частки в статутному капіталі юридичної особи, що знаходиться в державній та/або комунальній власності
1.	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВІДЧУВАЙ ЛІВИЙ БЕРЕГ»	44538488	-	Україна, 03150, місто Київ, вул.Ямська, будинок 46	0%
2.	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МАРКЕТПЛЕЙС ІНВЕСТИЦІЙ"	45858610	-	Україна, 04071, місто Київ, вул. Верхній Вал, будинок 28/12, офіс 305	0%

\* для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті.

**4.8. Порядок визначення ціни продажу інвестиційних сертифікатів Фонду:**

Вартість інвестиційних сертифікатів визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифікату Фонду на день надходження коштів на рахунок Фонду.

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 цінних паперів Фонду надбавка не застосовується.

**4.9. Порядок визначення дати початку розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду:**

Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду буде здійснюватися після реєстрації випуску інвестиційних сертифікатів Фонду та за умови присвоєння інвестиційним сертифікатам Фонду міжнародного ідентифікаційного номера цінних паперів. Заявки на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду приймаються протягом всього терміну діяльності Фонду, але не пізніше дати, визначеної в п. 4.10.

**4.10. Дата закінчення розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду: 05 травня 2049 року.**

**4.11. Адреси місць розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду:** Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються за місцезнаходженням Компанії, а саме: Україна, 04050, м. Київ, вул. Ілленка Юрія, будинок 81, літера А.

**4.12. Права, що надаються власникам інвестиційних сертифікатів Фонду:**

- право власності учасника на частку активів Фонду;
- право на отримання дивідендів;
- право на отримання грошової компенсації при ліквідації Фонду;
- інші права, передбачені чинним законодавством України.

**4.13. Порядок розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду, у тому числі порядок подання заявок на придбання інвестиційних сертифікатів, та умови, за яких може бути відмовлено у прийомі таких заявок:**

Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється Компанією. Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються серед осіб, визначених п. 4.7. Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів. Кожен інвестиційний сертифікат надає його власнику однаковий обсяг прав.

Особи, що бажають придбати інвестиційні сертифікати Фонду, подають до Компанії заявки на придбання цінних паперів.

Заявки на придбання цінних паперів Фонду подаються за місцезнаходженням Компанії.

Заявки на придбання цінних паперів Фонду подаються за формою, встановленою нормативно-правовими актами, що регулюють діяльність інститутів спільного інвестування.

Подання заявки на придбання цінних паперів Фонду та укладення договору про придбання цінних паперів Фонду можуть здійснюватися в електронній формі з урахуванням вимог законодавства про електронні документи та електронний документообіг, із застосуванням електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа.

У прийомі заявок на придбання цінних паперів може бути відмовлено у випадках, передбачених чинним законодавством України.

Для здійснення операцій з інвестиційними сертифікатами інвестор повинен відкрити рахунок у цінних паперах у обраної ним депозитарної установи.

Кількість цінних паперів Фонду, які придбаваються інвестором, визначається шляхом ділення сплаченої інвестором суми на ціну одного цінного папера 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 таких дій:

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

**4.14. Порядок оплати інвестиційних сертифікатів Фонду:**

Оплата інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється у безготівковій формі виключно коштами.

Оплата інвестиційних сертифікатів Фонду в розстрочку не допускається.

Інвестор, який придбаває інвестиційні сертифікати Фонду у Компанії, зобов'язаний оплатити такі інвестиційні сертифікати у строк - не пізніше трьох робочих днів з дня укладення договору про придбання інвестиційних сертифікатів Фонду. У разі порушення інвестором строків та/або порядку оплати інвестиційних сертифікатів Фонду, установлених Проспектом емісії інвестиційних сертифікатів та договором про придбання цінних паперів інституту спільного інвестування, заявка анулюється.

Строк між сплатою інвестором коштів відповідно до заявки на придбання цінних паперів Фонду та днем виконання Компанією всіх дій, необхідних і достатніх для списання (переказу) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь інвестора, не повинен перевищувати семи робочих днів.

**4.15. Зобов'язання Компанії щодо повернення коштів інвесторам та строк повернення коштів у разі відмови від емісії інвестиційних сертифікатів, визнання емісії недобросовісною, визнання випуску інвестиційних сертифікатів таким, що не відбувся:**

У разі відмови від емісії інвестиційних сертифікатів, визнання випуску інвестиційних сертифікатів таким, що не відбувся та визнання емісії інвестиційних сертифікатів недобросовісною кошти повертаються інвесторам у строки та в порядку, що встановлені чинним законодавством.

**4.16. Порядок повідомлення про емісію інвестиційних сертифікатів Фонду:**

Компанія протягом 10 днів з дати реєстрації Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Фонду (змін до нього) повинна розмістити зареєстрований Проспект емісії інвестиційних сертифікатів Фонду чи зміни до Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Фонду на власному вебсайті в закритій його частині та на

письмову вимогу кожного учасника Фонду надати такому учаснику дані для входу в закриту частину вебсайту.

**4.17. Зобов'язання Компанії щодо невикористання коштів (активів) Фонду на покриття збитків Компанії:**

В процесі діяльності Компанія відповідно до вимог чинного законодавства України зобов'язується не використовувати кошти (активи) Фонду на покриття збитків Компанії.

**5. Інформація про розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду попередніх емісій:**

Компанія емісію інвестиційних сертифікатів Фонду здійснює вперше.

**6. Відомості про зберігача:**

Договір про обслуговування зберігачем активів Фонду не укладався.

**7. Відомості про інвестиційну фірму:**

Розміщення та/або достроковий викуп інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється Компанією.

Директор  
ТОВ «КУА «ПОРТОФІН»

Лейла ССІДОВА

Головний бухгалтер  
ТОВ «КУА «ПОРТОФІН»

Катерина ГРИГОРЕНКО

Додаток до Проспекту емісії інвестиційних  
сертифікатів  
**ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО  
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ  
НЕРУХОМОСТІ «ФОНД РОСТУ  
НЕРУХОМОСТІ»**

**«ЗАТВЕРДЖЕНО»**

Рішенням єдиного учасника  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПОРТОФІН»**  
№ 03/02/2026 від 03 лютого 2026 року

**РЕГЛАМЕНТ  
ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ  
«ФОНД РОСТУ НЕРУХОМОСТІ»  
(нова редакція)**

**1. Відомості про пайовий інвестиційний фонд.**

1.1. Повне найменування пайового інвестиційного фонду:

- українською мовою: **ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ФОНД РОСТУ НЕРУХОМОСТІ»** (надалі – Фонд);
- англійською мовою: **CLOSED QUALIFIED REAL PROPERTY MUTUAL INVESTMENT FUND «REALTY GROWTH FUND».**

1.2. Скорочене найменування Фонду:

- українською мовою – **ЗКПФН «ФОНД РОСТУ НЕРУХОМОСТІ»;**
- англійською мовою: **CQRPMIF «REALTY GROWTH FUND».**

Повне та скорочене найменування є рівнозначним.

1.3. Тип Фонду: закритий.

1.4. Вид Фонду: кваліфікаційний.

1.5. Клас Фонду: нерухомості.

1.6. Належність Фонду до біржового або венчурного: Фонд не належить до біржових або венчурних фондів.

1.7. Строк діяльності Фонду: 25 (двадцять п'ять) років з моменту внесення Фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Строк діяльності Фонду може бути продовжено за рішенням Компанії з управління активами, з урахуванням вимог законодавства України. В такому разі Компанія з управління активами викупує інвестиційні сертифікати учасників, які протягом трьох місяців з дня прийняття 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.

1.8. Фонд вважається створеним з дня внесення відомостей про нього до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

**2. Відомості про компанію з управління активами:**

2.1. Повне найменування компанії з управління активами:

- українською мовою: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПОРТОФІН»** (надалі – Компанія);
- англійською мовою: **LIMITED LIABILITY COMPANY «ASSET MANAGEMENT COMPANY "PORTOFIN».**

2.2. Скорочене найменування:

- українською мовою – **ТОВ «КУА «ПОРТОФІН»;**
- англійською мовою: **LLC «АМС «PORTOFIN».**

2.3. Ідентифікаційний код Компанії: 40962048.

2.4. Код LEI (за наявності): відсутній.

2.5. Місцезнаходження Компанії: Україна, 04050, місто Київ, вул.Ілленка Юрія, будинок 81, літера А.

### **3. Участь у Фонді.**

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

3.2. Фізична особа може бути учасником Фонду за умови придбання інвестиційних сертифікатів Фонду в кількості, яка за номінальною вартістю цих інвестиційних сертифікатів складає суму не менше ніж 100 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на 01 січня 2014 року (тобто 121 800,00 грн. (сто двадцять одна тисяча вісімсот гривень 00 копійок)).

### **4. Права власників інвестиційних сертифікатів Фонду.**

4.1. Власники інвестиційних сертифікатів Фонду мають наступні права:

- право спільної часткової власності на нерухоме майно та кошти, що складають активи Фонду;
- право отримувати дивіденди у строк та відповідно до положень цього Регламенту;
- інші права, передбачені законодавством України.

### **5. Порядок визначення вартості чистих активів та ціни розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів.**

5.1. Вартість чистих активів Фонду визначається згідно з порядком, передбаченим нормативно-правовими актами, що регулюють діяльність інститутів спільного інвестування.

5.2. Компанія з управління активами розраховує вартість чистих активів Фонду станом на:

- день закінчення строку, встановленого для досягнення мінімального обсягу активів Фонду;
- останній календарний день місяця;
- день, починаючи з якого до структури активів Фонду застосовуються обмеження, встановлені законодавством;
- день складення інформації щодо діяльності Фонду (квартальна, річна);
- кожний день надходження коштів на банківський рахунок Фонду (під час розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду) або зарахування інвестиційних сертифікатів Фонду на рахунок викуплених інвестиційних сертифікатів Фонду (під час дострокового викупу);
- день, що передує дню прийняття рішення про ліквідацію Фонду;
- день, що передує дню початку розрахунку з учасниками Фонду.

5.3. Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що придбаваються інвестором, визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифікату на день надходження коштів на рахунок Фонду.

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

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.

5.4. Вартість інвестиційних сертифікатів, що викуповуються в учасників, визначається виходячи з розрахункової вартості інвестиційного сертифіката, що встановлена на день зарахування таких інвестиційних сертифікатів на рахунок Компанії Фонду.

5.5. Розрахунки з учасниками Фонду при його ліквідації здійснюються за розрахунковою вартістю інвестиційного сертифіката Фонду. Розрахункова вартість одного інвестиційного сертифіката Фонду на дату початку розрахунків з учасниками Фонду визначається як загальна вартість чистих активів Фонду, поділена на загальну кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що належать учасникам Фонду на дату прийняття рішення про його ліквідацію. За умови згоди всіх учасників Фонду можуть бути здійснені розрахунки іншими активами ніж кошти, крім випадків установлених чинним законодавством.

5.6. Компанія несе зобов'язання щодо дотримання норм, передбачених цим Регламентом.

### **6. Порядок визначення розміру винагороди Компанії з управління активами та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовується за рахунок активів Фонду.**

6.1. Винагорода Компанії виплачується коштами.

6.2. Винагорода Компанії визначається як відсоток вартості чистих активів Фонду нараховується щомісяця коштами.

6.3. Максимальний розмір винагороди Компанії без урахування премії не може перевищувати 5 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року, визначеної відповідно до нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку. Остаточний розмір винагороди Компанії визначається за рішенням Уповноваженого органу Компанії.

6.4. Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди Компанії здійснюється на підставі даних середньомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду станом на кінець останнього робочого дня звітного місяця. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди Компанії за рік на підставі розрахунку середньорічної вартості чистих активів, здійсненого за даними щомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду.

6.5. За рішенням Уповноваженого органу Компанії, крім винагороди, може виплачуватися премія. Розмір премії не може перевищувати 15 відсотків розміру прибутку, отриманого Фондом за результатами діяльності за звітний рік понад прибуток, який розраховується на рівні середньозваженої облікової ставки за рік, установлені Національним банком України.

6.6. Крім винагороди та премії Компанії з управління активами, за рахунок активів Фонду сплачуються також:

- винагорода професійних учасників депозитарної системи України;
- винагорода інвестиційної фірми;
- винагорода оператора організованого ринку;
- винагорода суб'єкта аудиторської діяльності;
- винагорода оцінювача майна;
- оплата послуг з ведення бухгалтерського обліку юридичної особи, з якою укладений договір про здійснення бухгалтерського обліку Фонду;
- оплата вартості адміністративних та нотаріальних послуг;
- оплата послуг банку, передбачених частиною третьою, пунктом 4 частини восьмої та частиною десятою статті 47 Закону України "Про банки та банківську діяльність";
- оплата послуг з оприлюднення інформації, яка підлягає обов'язковому оприлюдненню;
- витрати за користування публічними електронними реєстрами та базами даних, замовлення платних довідок, витягів тощо;
- оплата послуг зв'язку та передачі даних;
- витрати з розробки, забезпечення підтримки функціонування вебсайту Фонду;
- орендна плата, в тому числі витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією орендованого майна;
- оплата інформаційних послуг, послуг з юридичного представництва, маркетингових послуг (проведення маркетингових досліджень), пов'язаних з визначенням об'єкту інвестування коштів Фонду;
- витрати, пов'язані з придбанням, утриманням, охороною, поліпшенням, ремонтом, експлуатацією та реалізацією активів, що входять до складу активів відповідного Фонду;
- оплата рекламних послуг, пов'язаних з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо Фонду та активів, що входять до його складу;
- витрати на страхування активів інституту спільного інвестування та діяльності із активами;
- сплата відсотків за кредитами, залученими компанією з управління активами відповідно до законодавства для викупу цінних паперів Фонду;
- судові витрати, витрати на правову допомогу, послуги колекторської компанії, винагорода приватного виконавця;
- сплата державного мита, податків та зборів, передбачені законодавством України.

6.7. Визначені в пункті 6.6. Регламенту витрати (крім винагороди та премії компанії з управління активами, сплати вартості адміністративних послуг, державного мита, податків та зборів, передбачених законодавством України) не повинні перевищувати 15 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року, розрахованої відповідно до нормативно-правових актів, що регулюють діяльність інститутів спільного інвестування.

6.8. Інші витрати, не передбачені п.6.6. Регламенту, а також витрати, що перевищують розмір, визначений чинним законодавством України, здійснюються Компанією з управління активами за власний рахунок.

## **7. Порядок виплати дивідендів.**

7.1. Сума прибутку Фонду, отриманого від здійснення діяльності зі спільного інвестування, за виключенням винагороди Компанії та витрат, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду, розподіляється між учасниками Фонду у вигляді дивідендів пропорційно кількості належних їм інвестиційних сертифікатів Фонду або спрямовується на збільшення активів Фонду. Право на отримання частини дивідендів мають особи, які є учасниками Фонду на початок строку виплати дивідендів.

7.2. Розмір дивідендів в розрахунку на один інвестиційний сертифікат визначається уповноваженим органом Компанії.

7.3. Виплата дивідендів здійснюється з чистого прибутку звітного року та/або нерозподіленого прибутку в обсязі, встановленому рішенням уповноваженого органу Компанії. Виплата дивідендів також може здійснюватися з чистого прибутку звітного кварталу в обсязі, встановленому рішенням уповноваженого органу Компанії.

7.4. Дивіденди сплачуються учасникам на рахунки, зазначені у договорах про придбання інвестиційних сертифікатів, або іншим чином за заявою учасника та згідно чинного законодавства.

7.5. Виплата дивідендів здійснюється з дотриманням вимог законодавства про депозитарну систему.

## **8. Порядок та строки викупу інвестиційних сертифікатів Компанією Фонду, у тому числі порядок подання заявок на викуп інвестиційних сертифікатів та підстави відповідно до законодавства України, за яких може бути відмовлено у прийомі таких заявок.**

8.1. На письмову вимогу учасника Фонду Компанія може здійснити викуп інвестиційних сертифікатів Фонду до моменту припинення діяльності Фонду (достроковий викуп).

8.1.1. Уповноважений орган Компанії може прийняти рішення щодо дострокового викупу за умови, що в результаті такого викупу вартість активів Фонду не стане меншою від мінімального обсягу активів інституту спільного інвестування.

8.1.2. Здійснення розрахунків у грошовій формі при достроковому викупі проводиться протягом 15 робочих днів з дати списання (переказу) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь Фонду.

8.1.3. При здійсненні дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду знижка не застосовується.

8.2. Викуп інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється у строки, встановлені проспектом емісії інвестиційних сертифікатів Фонду, на підставі поданої учасником заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду, форма якої встановлена чинним законодавством.

8.3. Заявки на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду подаються Компанії. У заявці зазначається кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, що пред'являються до викупу. Подання заявки на викуп та укладення договору можуть здійснюватися в електронній формі з урахуванням вимог законодавства про електронні документи та електронний документообіг, із застосуванням електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа.

У разі коли останній день приймання заявок на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду припадає на вихідний, святковий або неробочий день, заявки на викуп приймаються у перший робочий день після вихідного, святкового або неробочого дня.

8.4. У прийомі заявок на викуп інвестиційних сертифікатів Фонду може бути відмовлено з підстав, встановлених чинним законодавством.

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

## **9. Порядок надання Компанією з управління активами учасникам Фонду річного звіту про результати діяльності Фонду.**

9.1. Компанія з управління активами надає річний звіт про результати діяльності Фонду (надалі – Звіт) кожному учаснику Фонду, який зазначений в реєстрі власників іменних цінних паперів, сформованому станом на останній день звітного року, шляхом розміщення Компанією з управління активами на власному вебсайті (в закритій його частині) такого Звіту. На письмову вимогу учасника Фонду Компанія з управління активами надає дані для входу в закриту частину вебсайту.

## **10. Інвестиційна декларація, є частиною Регламенту і наведена у Додатку до Регламенту.**

Директор  
ТОВ «КУА «ПОРТОФІН»

Лейла ССІДОВА

Додаток до Регламенту  
**ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО  
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ  
НЕРУХОМОСТІ «ФОНД РОСТУ  
НЕРУХОМОСТІ»**

**«ЗАТВЕРДЖЕНО»**

Рішенням єдиного учасника  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПОРТОФІН»**  
№ 03/02/2026 від 03 лютого 2026 року

**ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ  
ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ  
«ФОНД РОСТУ НЕРУХОМОСТІ»  
(нова редакція)**

**1. Пріоритетні напрями і сектори інвестування.**

Основною галуззю інвестиційної діяльності є будівництво.

Пріоритетним сектором інвестування буде інвестування в нерухомість (житлова та нежитлова), а також в майнові права на таку нерухомість, або в об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, інвестування в земельні ділянки.

Активи Фонду повністю складаються з коштів, цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, визначених [статтею 13](#) Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», нерухомості, майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт набуто до набрання чинності [Закону України](#) «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності [Закону України](#) «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», та спеціальних майнових прав на них, деривативних контрактів, базовим активом яких є нерухомість, майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт набуто до набрання чинності [Закону України](#) «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності [Закону України](#) «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», та спеціальних майнових прав на них.

Активи Фонду реєструються в установленому порядку на ім'я Компанії, із обов'язковим зазначенням реквізитів Фонду.

Кошти Фонду зараховуються на окремий банківський рахунок Компанії, відкритий для обліку коштів Фонду.

**2. Обмеження інвестиційної діяльності.**

Склад та структура активів Фонду має відповідати всім вимогам, встановленим чинним законодавством щодо складу та структури активів пайового інвестиційного фонду кваліфікаційного виду класу нерухомості.

Фонд здійснює інвестиційну діяльність з урахуванням обмежень, встановлених чинним законодавством України. Активи Фонду формуються з додержанням вимог, визначених в ст. 48 Закону України «Про інститути спільного інвестування».

Вимоги до складу та структури активів Фонду встановлюються та застосовуються відповідно до вимог чинного законодавства України.

**3. Запланований прибуток Фонду.**

Запланований прибуток Фонду встановлюється на рівні від 11 % (одинадцяти відсотків) до 13 % (тринадцяти відсотків) річних у євро відповідно до офіційного курсу Національного банку України.

Зазначений рівень прибутковості є прогнозованим і відображає дохід, який Фонд планує отримати для інвесторів. Розрахунок базується на аналізі ринкових умов, інвестиційної стратегії Фонду та інших економічних показників, врахованих при формуванні фінансової моделі. Водночас така прибутковість не є гарантованою з огляду на наявні інвестиційні ризики, визначені в цій Інвестиційній декларації.

Прогноз прибутковості розраховується в євро з урахуванням очікуваного курсу гривні до євро. Для зменшення валютних ризиків Фонд застосовує гнучку цінову політику, яка передбачає коригування цін з метою покращення фінансових результатів.

Результати діяльності Компанії в минулому не гарантують отримання прибутку Фондом у майбутньому. Рішення про інвестування та придбання інвестиційних сертифікатів інвестор приймає самостійно після ознайомлення з Регламентом Фонду, Проспектом емісії та Інвестиційною декларацією.

Держава не гарантує дохідність інвестицій у Фонд і не несе відповідальності за його зобов'язаннями.

Застереження: прогноз прибутковості сформовано на основі фінансової моделі, маркетингового аналізу ринку та практичного досвіду Компанії. Запланований рівень доходу не є гарантією його отримання, зокрема через ризики, пов'язані з інвестуванням у нерухомість.

Вартість нерухомості та інвестиційних сертифікатів може як зростати, так і знижуватися, тому прогноз зростання має лише оціночний характер.

Інвестування в нерухомість та інвестиційні сертифікати пов'язане з ризиками та не передбачає гарантій щодо повернення інвестованих коштів або отримання доходу.

#### **4. Ризики, що пов'язані з інвестуванням.**

Інвестиційна діяльність Фонду здійснюватиметься Компанією з управління активами. Компанія з управління активами 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.

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.

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

світовими фінансовими кризами;

можливістю дефолту держави за своїми зобов'язаннями;

банкрутством емітента;

змінами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках;

діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин;

будь-які операції Фонду пов'язані з ризиком відхилення фактичних результатів діяльності від запланованих.

**Директор  
ТОВ «КУА «ПОРТОФІН»**

**Лейла ССІДОВА**

\*документ підписаний кваліфікованим електронним підписом