

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Загальними зборами Учасників
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1»
Протокол №25/03/26-02 від 25 березня 2026 року

"APPROVED"

by General Meeting of Participants of
LIMITED LIABILITY COMPANY
“ASSET MANAGEMENT COMPANY “REIT S1”
Minutes No. 25/03/26-02 of March 25, 2026

**ПРОСПЕКТ
ЕМІСІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ
СЕРТИФІКАТІВ
ЗАКРИТОГО НЕДИВЕСИФІКОВАНОГО
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ
«С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1»**

**PROSPECTUS
FOR ISSUE OF INVESTMENT
CERTIFICATES
of the CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL
INVESTMENT FUND
"S1 PLAZA POZNIAKY"
of LIMITED LIABILITY COMPANY “ASSET
MANAGEMENT COMPANY
“REIT S1”**

1. ХАРАКТЕРИСТИКА КОМПАНІЇ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

- 1.1. Повне найменування компанії з управління активами: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1» (надалі – «РЕІТ S1»);
- 1.2. Скорочене найменування компанії з управління активами: ТОВ «КУА «РЕІТ С1»;
- 1.3. Ідентифікаційний код: 43679221;
- 1.4. Код LEI (за наявності): відсутній;
- 1.5. Місцезнаходження: Україна, 01033, місто Київ, вул. Володимирська, будинок 61Б, 1й-поверх;
- 1.6. Дата державної реєстрації: 24.06.2020 р.
- 1.7. Відомості про посадових осіб REIT S1:

1. DETAILS OF THE ASSET MANAGEMENT COMPANY

- 1.1. Full name of the Asset Management Company: LIMITED LIABILITY COMPANY «ASSET MANAGEMENT COMPANY «REIT S1» (the “REIT S1”);
- 1.2. Abbreviated name of the Asset Management Company: LLC "AMC "REIT S1";
- 1.3. Identification Code: 43679221.
- 1.4. LEI code (if available): None.
- 1.5. Location: Ukraine, 01033, city of Kyiv, Volodymyrska Street, building 61B, 1st floor.
- 1.6. Date of state registration: 24.06.2020
- 1.7. Information about REIT S1 officers:

Посада / Position	Прізвище, власне ім'я, по батькові / First name and last name	Пряме та/або опосередковане володіння часткою в статутному капіталі REIT S1 (відсотки щодо кожного) / Direct and/or indirect ownership of the share in statutory capital of REIT S1 (percentage of ownership)
Директор / Director	Пятенко Тетяна Миколаївна / Piatenko Tetiana	0 %
Головний бухгалтер / Chief accountant	Кашкарова Леся Володимирівна / Kashkarova Lesia	0 %
Голова Наглядової ради / Chair of the Supervisory Board.	Пастух Андрій Вікторович / Pastukh Andrii	0 %
Член Наглядової ради / Member of the Supervisory Board.	Павлушин Вадим Євгенович / Vadym Pavlushyn	32 %
Член Наглядової ради / Member of the Supervisory Board.	Юркевич Марина Вікторівна / Yurkevych Maryna	0 %
Член Наглядової ради / Member of the Supervisory Board.	Курсеков Артем Ілліч / Kursiekov Artem	0 %
<i>Інші органи REIT S1 не створювалися, посадові особи не обиралися / There is no other managing body</i>		

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ФОНДУ

- 2.1. Повне найменування фонду: ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ» (надалі – «Фонд»);
- 2.2. Скорочене найменування фонду: ЗНПФ «С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»;
- 2.3. Дата видачі та номер свідоцтва про внесення відомостей про Фонд до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (далі – «ЄДРІСІ»): 13 березня 2026 р., Свідоцтво № 01900;

2. DETAILS OF THE FUND

- 2.1. Full name of the Fund: CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT FUND «S1 PLAZA POZNIAKY» (the “Fund”)
- 2.2. Abbreviated name of the Fund: CNMIF "S1 PLAZA POZNIAKY"
- 2.3. Date and number of certificate on registration of the Fund in the Unified State Register of undertakings for collective investment in transferable securities (the “UCITS

- Register”):** Certificate No.01900 issued on March 13, 2026;
- 2.4. Реєстраційний код за ЄДРПІ: 23201900; 2.4. Registration code in the UCITS Register: 23201900;
- 2.5. Термін закінчення діяльності Фонду: 13 березня 2046 року; 2.5. Date of expiration of the term of the Fund: March 13, 2046;
- 2.6. Строк, встановлений для досягнення мінімального обсягу активів Фонду не може перевищувати шість місяців з дня реєстрації випуску інвестиційних сертифікатів Фонду. 2.6. Term established for achieving minimum volume of the Fund’s assets shall be up to six months from the date of registration of the issue of the Fund’s investment certificates.
- 3. ТЕКСТ РЕГЛАМЕНТУ ФОНДУ 3. TEXT OF THE FUND’S REGULATIONS**
- 3.1. Текст Регламенту Фонду, зареєстрованого Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (надалі – «Комісія»), наводиться в додатку, який є невід’ємною частиною цього Проспекту. 3.1. Text of the Fund’s Regulations, registered by the National Securities and Stock Market Commission (the “Commission”) is provided in annex which is an integral part of this Prospectus.
- 4. ДАНІ ПРО ПРОГОЛОШЕНУ ЕМІСІЮ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ 4. INFORMATION ABOUT ANNOUNCED ISSUE OF THE FUND’S INVESTMENT CERTIFICATES**
- 4.1. Спосіб розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду: приватне розміщення. 4.1. Type of the placement of the Fund’s investment certificates: private placement.
- 4.2. Загальна номінальна вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, які планується розмістити: 600 000 000,00 грн. (шістсот мільйонів гривень 00 копійок). 4.2. Total nominal value of the Fund’s investment certificates announced for the issue: UAH 600 000 000,00 грн (six hundred million hryvnias 00 kopeks).
- 4.3. Номінальна вартість інвестиційного сертифікату Фонду: 100,00 грн. (сто гривень 00 копійок). 4.3. Nominal value of the Fund’s investment certificate: UAH 100,00 (one hundred hryvnias 00 kopeks).
- 4.4. Кількість інвестиційних сертифікатів Фонду: 6 000 000 (шість мільйонів) штук. 4.4. Total number of the Fund’s investment certificates: 6 000 000 (six million) certificates.
- 4.5. Форма існування та випуску інвестиційних сертифікатів Фонду: іменні сертифікати в електронній формі. 4.5. The form of the Fund’s investment certificates: registered certificates in electronic form.
- 4.6. Розрахункова вартість інвестиційного сертифіката (далі – «Розрахункова вартість») визначається як результат ділення загальної вартості чистих активів Фонду (далі – «ВЧА») на кількість інвестиційних сертифікатів, що перебувають в обігу на дату проведення розрахунку. 4.6. The estimated cost of an investment certificate (the “Estimated Cost”) is determined as the result of dividing the total Fund’s net assets value (the “NAV”) by the number of Fund’s investment certificates in circulation on the date of the Estimated Cost establishment.
- 4.7. До дня, що настає за днем отримання REIT S1 офіційним каналом зв’язку повідомлення Комісії про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду, розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється за ціною, що визначається, виходячи з їх номінальної вартості. 4.7. Placement of the Fund’s investment certificates is performed at their nominal value until the next day after receipt by REIT S1 through the official communication channel of Commission’s notification about the Fund’s compliance with the requirements regarding the minimum volume of the Fund’s assets.
- 4.8. Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що придбаваються інвестором з робочого дня, 4.8. Beginning from the next day after receipt by REIT S1 through the official communication

що настає за днем отримання офіційним каналом зв'язку повідомлення Комісії про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду, визначається виходячи з Розрахункової вартості інвестиційного сертифікату на день надходження коштів на рахунок Фонду.

- 4.9. REIT S1 може встановлювати надбавку 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.
- 4.10. Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:
- (1) право спільної часткової власності на нерухоме майно та кошти, що складають активи Фонду;
 - (2) право отримувати дивіденди;
 - (3) інші права, передбачені законодавством.
- 4.11. Учасники Фонду не мають права впливати на діяльність REIT S1.

5. ПОРЯДОК РОЗМІЩЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ

- 5.1. Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється після реєстрації Комісією випуску інвестиційних сертифікатів та за умови присвоєння інвестиційним сертифікатам Фонду міжнародного ідентифікаційного номера цінних паперів (ISIN).
- 5.2. Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду повинно завершитися до 13 грудня 2045 року.
- 5.3. Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються за місцезнаходженням REIT S1: Україна, 01033, м. Київ, вул. Володимирська 61 Б, 1-й поверх.
- 5.4. Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється шляхом укладання договорів на підставі заявок на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду, які подаються інвесторами до REIT S1 за формою, встановленою чинним законодавством.
- 5.5. Подання заявки на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду та укладання відповідного договору можуть здійснюватися

channel of Commission's notification about the Fund's compliance with the requirements regarding the minimum volume of the Fund's assets, value for the Fund's investment certificates, being purchased by an investor, is determined based on the Estimated Cost of the investment certificate on the day of crediting the purchase price to the Fund's account.

- 4.9. REIT S1 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.
- 4.10. Owners of investment certificates have the following rights:
- (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.
- 4.11. Participants of the Fund do not have the right to influence activity of REIT S1.

5. PROCEDURE FOR PLACEMENT OF THE FUND'S INVESTMENT CERTIFICATES

- 5.1. Placement of the Fund's investment certificates may be performed after registration of the investment certificates issue by the Commission providing that an International Securities Identification Number (ISIN) was allocated to the Fund's investment certificates.
- 5.2. Placement of the Fund's investment certificates shall be completed before December 13, 2045.
- 5.3. Placement of the Fund's investment certificates is performed on REIT S1 location: Ukraine, 01033, city of Kyiv, Volodymyrska Street, building 61B, 1st floor.
- 5.4. The placement of the Fund's investment certificates is performed by concluding agreements based on applications for purchase of the Fund's investment certificates submitted by investors to REIT S1 in the form provided by applicable legislation.
- 5.5. Submission of an application for the purchase of the Fund's investment certificates and conclusion of a relevant agreement may be

- із застосуванням удосконаленого або кваліфікованого електронного підпису.
- 5.6. Кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, які придбаваються інвестором, визначається шляхом ділення сплаченої інвестором суми на ціну одного інвестиційного сертифікату Фонду, визначену на день надходження коштів на рахунок Фонду відповідно до вимог пунктів 4.7 - 4.9 цього Проспекту.
- 5.7. У разі якщо в результаті зазначеного ділення виникає залишок коштів, із сумою залишку вчиняється одна з визначених інвестором у заявці таких дій:
- (1) залишок коштів враховується під час наступного придбання інвестором інвестиційних сертифікатів Фонду;
 - (2) залишок коштів сплачується інвестору під час викупу інвестиційних сертифікатів Фонду;
 - (3) залишок коштів повертається інвестору за його зверненням не пізніше трьох робочих днів з дня звернення.
- 5.8. У прийомі заявок на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду може бути відмовлено з підстав визначених чинним законодавством.
- 5.9. Для здійснення операцій з інвестиційними сертифікатами інвестор повинен відкрити рахунок у цінних паперах у обраної ним депозитарної установи.
- 5.10. Оплата інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється виключно грошовими коштами. Оплата у розстрочку не допускається.
- 5.11. Особа, яка придбаває інвестиційні сертифікати Фонду у REIT S1, зобов'язана оплатити ціну придбання у строк не пізніше трьох робочих днів з дня укладення договору про придбання інвестиційних сертифікатів Фонду.
- 5.12. Строк між сплатою інвестором коштів відповідно до заявки на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду та днем виконання REIT S1 всіх дій, необхідних і достатніх для списання (переказу) інвестиційних сертифікатів Фонду на користь інвестора, не повинен перевищувати семи робочих днів.
- 5.13. У разі відмови від емісії інвестиційних сертифікатів, визнання випуску інвестиційних сертифікатів таким, що не
- performed in electronic form with the use of qualified electronic signature.
- 5.6. The number of the Fund's investment certificates that were purchased by an investor is determined by dividing the amount of funds paid by the investor by the price of one Fund's investment certificate calculated on the day when the funds were credited to the Fund's account in accordance with provisions of clauses 4.7 - 4.9 of this Prospectus.
- 5.7. In case if, as result of the dividing above, there is an excess of funds, such exceeding amount shall be allocated in accordance with instructions in the investor's application in one of the following ways:
- (1) the exceeding amount remains is used to pay for the next purchase of the Fund's investment certificates by the investor;
 - (2) the exceeding amount is paid to the investor upon the repurchase of the Fund's investment certificates by the Fund;
 - (3) the exceeding amount is returned to the investor upon investor's application within three business days following such application.
- 5.8. An application for purchase of the Fund's investment certificates may be rejected in cases provided by applicable legislation.
- 5.9. An investor shall open a securities account with his chosen depositary institution before performing any operations with the Fund's investment certificates.
- 5.10. Payment for the Fund's investment certificates shall be performed by wire transfer in all cases. Instalment payment is not allowed.
- 5.11. The person who acquires the Fund's investment certificates from REIT S1 is required to pay purchase price no later than three business days from the day of the conclusion of the agreement on purchase of the Fund's investment certificates.
- 5.12. The term between the date of payment by the investor of the purchase price in accordance with the applications for purchase of the Fund's investment certificates and the date when REIT S1 performs all actions necessary and sufficient for write-off (transfer) of the Fund's investment certificates for the benefit of the investor shall be up to seven business days.
- 5.13. In case if the issue of investment certificates is refused, declared as not performed or declared as failing to comply with any obligations

відбувся та визнання емісії інвестиційних сертифікатів недобросовісною отримані від інвесторів кошти повертаються інвесторам у строки та в порядку, що встановлені чинним законодавством.

applying to it, the funds received from investors shall be returned to the investors within the term and following the procedure established by applicable legislation.

5.14. Інвестиційні сертифікати розміщуються виключно шляхом приватного розміщення серед осіб, зазначених в п. 5.15 Проспекту, які подали заявки на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду.

5.14. Investment certificates are placed exclusively by private placement among the persons specified in clause 5.15 of the Prospectus who submitted application for acquisition of the Fund's investment certificates.

5.15. Перелік осіб, серед яких будуть розміщуватися інвестиційні сертифікати:

5.15. The Fund's investment certificates will be allocated to the following persons:

№ п/п	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи / Full name of the Legal entity or Family name, Name and Surname of an individual	Ідентифікаційний код / identification code	Місцезнаходження / Location	Частка державної або комунальної власності в такій юридичній особі / Share of state or communal property in a legal entity
1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «С1 ХОСПІТЕЛІТІ» / LIMITED LIABILITY COMPANY "S1 HOSPITALITY"	44367562	03194, м. Київ, бульвар Руденка Миколи, будинок 14-Д, приміщення 610, офіс 1 / Ukraine, 03194, Kyiv, building 14-D, Mykola Rudenko Boulevard, premises 610, office 1	0 %

6. ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ

6. ADDITIONAL INFORMATION

6.1. REIT S1 протягом 10 днів з дати реєстрації Комісією Проспекту (змін до нього) повинна розмістити зареєстрований Проспект (зміни до нього) на власному вебсайті в закритій його частині та на письмову вимогу кожного учасника Фонду надати такому учаснику дані для входу в закриту частину вебсайту.

6.1. Within 10 days from the date of registration of the Prospectus (or amendments) by the Commission the REIT S1 is required to publish the registered Prospectus (or amendments) in the closed part of its official website and to give access to such closed part of its official website to any Fund's participant upon their written request.

6.2. REIT S1, в процесі своєї діяльності відповідно до вимог законодавства України, зобов'язується не використовувати кошти (активи) Фонду для покриття збитків REIT S1.

6.2. In accordance the applicable legislation REIT S1 is prohibited to use funds (assets) of the Fund to cover losses of REIT S1 in the course of its activities.

6.3. REIT S1 емісію інвестиційних сертифікатів Фонду здійснює вперше.

6.3. REIT S1 performs issue of the Fund's investment certificates for the first time.

6.4. REIT S1 не уклала зі зберігачем договір про обслуговування активів.

6.4. REIT S1 did not conclude an agreement with depository on management of the assets.

6.5. REIT S1 при здійсненні розміщення та/або дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду послугами інвестиційної фірми не користується.

6.5. REIT S1 did not engage services of an investment firm for the placement and/or pre-term repurchase of the Fund's investment

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

Пятенко Т.М. Piatenko T.M.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РЕІТ С1» /
Chief accountant of LLC "AMC "REIT S1"

Кашкарова Л.В. Kashkarova L.V.

ДОДАТОК 1

до Проспекту емісії інвестиційних
сертифікатів **ЗАКРИТОГО
НЕДИВЕСИФІКОВАНОГО ПАЙОВОГО
ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «С1 ПЛАЗА
ПОЗНЯКИ»**

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Загальними зборами Учасників
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1»
Протокол № 05/02/26-01 від 05 лютого 2026 року

ANNEX 1

to the Prospectus for Issue of Investment
Certificates of the **CLOSED NON-DIVERSIFIED
MUTUAL INVESTMENT FUND "S1 PLAZA
POZNIAKY"**

«APPROVED»

by General Meeting of Participants of
LIMITED LIABILITY COMPANY
«ASSET MANAGEMENT COMPANY «REIT S1»
Minutes No. 05/02/26-01 of February 05, 2026

РЕГЛАМЕНТ

**ЗАКРИТОГО НЕДИВЕСИФІКОВАНОГО
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ**

«С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»

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

REGULATIONS

**of the CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL
INVESTMENT FUND**

«S1 PLAZA POZNIAKY»

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

1. Загальні положення

- 1.1. Цей Регламент визначає порядок, строки, умови та особливості діяльності ЗАКРИТОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ» (далі - **Фонд**) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1» (далі - **РЕІТ S1**).
- 1.2. Фонд — це сукупність активів, що належать його учасникам на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні РЕІТ S1 та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності.
- 1.3. РЕІТ 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. РЕІТ 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
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»;
- (2) англійською мовою: CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT FUND «S1 PLAZA POZNIAKY».

2.2. Скорочене найменування Фонду:

- (1) українською мовою: ЗНПФ «С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»;

1. General provisions

- 1.1. This Regulation defines the procedure, terms, conditions and specifics of the activity of the of the CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT FUND «S1 PLAZA POZNIAKY» (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 that manages property that belongs to the Fund's assets and generates income, thereby REIT S1 allows investors to become co-owners of large, profitable and professionally managed real estate properties and receive dividends. REIT S1 is a financial institution established in accordance with the law in the form of a limited liability company which carries out professional activities on the capital markets - asset management activities of institutional investors (asset management activities) on the basis of a license issued by the National Securities and Stock Market Commission (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
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ
ФОНД «С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»;
- (2) in English: CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT FUND «S1 PLAZA POZNIAKY».

2.2. Abbreviated name of the Fund:

- (1) in Ukrainian: ЗНПФ «С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»;

- | | |
|--|---|
| <p>(2) англійською мовою: CNMIF «S1 PLAZA POZNIAKY».</p> | <p>(2) in English: CNMIF «S1 PLAZA POZNIAKY».</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: недиверсифікований.</p> | <p>2.5. Category of the Fund: non-diversified.</p> |
| <p>2.6. Належність Фонду: Фонд не належить до біржового або венчурного фонду.</p> | <p>2.6. The Fund does not belong to a stock exchange or venture capital fund.</p> |
| <p>2.7. Строк діяльності Фонду: 20 років з дати реєстрації у Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування (далі – ЄДРІСІ).</p> | <p>2.7. The term of the Fund's activity: 20 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>2.8. Фонд вважається створеним з дня внесення відомостей про нього до ЄДРІСІ.</p> | <p>2.8. The Fund is considered established from the date of entry of information on registration into the UCITS Register.</p> |
| <p>2.9. 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 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.</p> | <p>2.9. 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 UCITS. Buyback price is established as the Estimated Value 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.</p> |
| <p>3. Відомості про Компанію з управління активами</p> | <p>3. Information about the Asset Management Company</p> |
| <p>3.1. Повне найменування REIT S1:</p> <p>(1) українською мовою –
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ
S1»;</p> | <p>3.1. Full name of REIT S1:</p> <p>(1) in Ukrainian –
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ «РЕІТ S1»;</p> |

- | | |
|---|---|
| <p>(2) англійською мовою - LIMITED LIABILITY COMPANY «ASSET MANAGEMENT COMPANY «REIT S1».</p> | <p>(2) in English - LIMITED LIABILITY COMPANY «ASSET MANAGEMENT COMPANY «REIT S1».</p> |
| <p>3.2. Скорочене найменування Товариства:</p> <p>(1) українською мовою - ТОВ «КУА «РЕІТ С1»;</p> <p>(2) англійською мовою - LLC «АМС «РЕІТ S1».</p> | <p>3.2. Abbreviated name of the Company:</p> <p>(1) in Ukrainian - TOB «KYA «PEIT C1»;</p> <p>(2) in English - LLC «AMC «REIT S1».</p> |
| <p>3.3. Повне та скорочене найменування REIT S1 є рівнозначними.</p> | <p>3.3. The full and abbreviated names of REIT S1 are equivalent.</p> |
| <p>3.4. Ідентифікаційний код REIT S1: 43679221.</p> | <p>3.4. Identification Code of REIT S1: 43679221.</p> |
| <p>3.5. Код LEI (за наявності) REIT S1: відсутній.</p> | <p>3.5. LEI code of REIT S1 (if available): None.</p> |
| <p>3.6. Місцезнаходження REIT S1: Україна, 01033, місто Київ, вул. Володимирська, будинок 61Б, 1й-поверх.</p> | <p>3.6. Location of REIT S1: Ukraine, 01033, city of Kyiv, Volodymyrska Street, building 61B, 1st floor.</p> |
| <p>4. Участь у Фонді</p> | <p>4. Participation in the Fund</p> |
| <p>4.1. Учасником Фонду можуть бути юридичні та фізичні особи, які є власниками інвестиційних сертифікатів цього Фонду.</p> | <p>4.1. The participant of the Fund are legal entities and individuals who are the owners of investment certificates of this Fund.</p> |
| <p>4.2. Інвестиційний сертифікат Фонду - засвідчує право власності учасника Фонду на частку в Фонді та право на отримання дивідендів.</p> | <p>4.2. The Fund's investment certificate - certifies the Fund participant's ownership of a share in the Fund and the right to receive dividends.</p> |
| <p>4.3. 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>4.3. 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>4.4. Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:</p> <p>(1) право спільної часткової власності на грошові кошти, у тому числі в іноземній валюті, на поточних та депозитних рахунках, відкритих у банківських установах, банківських металів, нерухомості, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них, цінних паперів, корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах, майнових прав і вимог, а також деривативних контрактів та інших активів, дозволених законодавством України, що складають активи Фонду;</p> <p>(2) право отримувати дивіденди.</p> <p>(3) інші права, передбачені законодавством.</p> | <p>4.4. Owners of investment certificates have the following rights:</p> <p>(1) the right of common partial ownership of funds, including foreign currency, held in current and deposit accounts opened with banking institutions, precious metals, real estate, objects of construction-in-progress, future real estate objects and special property rights thereto, securities, corporate rights in forms other than securities, property rights and claims, as well as derivative contracts and other assets permitted by the legislation of Ukraine, which constitute the assets of the Fund;</p> <p>(2) the right to receive dividends;</p> <p>(3) other rights provided by the law.</p> |
| <p>4.5. Учасники Фонду не мають права впливати на діяльність REIT S1.</p> | <p>4.5. Participants of the Fund do not have the right to influence activity of 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. Максимальний розмір Винагороди REIT S1 у рік без урахування Премії REIT S1 складає до 2% ВЧА Фонду.</p> <p>5.3. Винагорода REIT S1 розрахована у співвідношенні до ВЧА нараховується щомісяця в розмірі 1/12 та виплачується грошовими коштами.</p> <p>5.4. Якщо прибуток, отриманий Фондом у звітному місяці, менше ніж 1/12 суми прибутку, який розраховується на рівні середньозваженої облікової ставки за рік, установленої Національним банком України, Винагорода REIT S1 за відповідний місяць пропорційно зменшується.</p> <p>5.5. Остаточний розмір Винагороди REIT S1 встановлюється в акті про нарахування Винагороди REIT S1.</p> <p>5.6. 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>5.7. 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, установленої Національним банком України.</p> <p>5.8. За рахунок активів Фонду сплачуються інші витрати, передбачені чинним законодавством України. Такі витрати (за винятком 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,</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 maximum annual amount of REIT S1 Remuneration, excluding the REIT S1 Premium, may be up to 2% of the Fund's NAV.</p> <p>5.3. 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>5.4. If the profit earned by the Fund in the reporting month is less than 1/12 of the profit which is calculated at the level of the weighted average discount rate for the year, established by the National Bank of Ukraine, the REIT S1 Remuneration for the corresponding month shall be proportionally reduced.</p> <p>5.5. The final amount of the REIT S1 Remuneration is set in the act of awarding the REIT S1 Remuneration.</p> <p>5.6. 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> <p>5.7. In addition to REIT S1 Remuneration, by decision of the authorized body of REIT S1, a Premium may be paid to REIT S1 (the «REIT S1 Premium»). Amount of the REIT S1 Premium may not exceed 15 percent of the amount of profit, received by the Fund based on its performance results for the reporting year, in excess of the profit, calculated at the level of the weighted average discount rate for the year, established by the National Bank of Ukraine.</p> <p>5.8. 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</p> |
|--|---|

що не передбачені чинним законодавством України, здійснюються REIT S1 за власний рахунок.

under the current legislation of Ukraine are carried out by REIT S1 at its own cost.

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 розрахунку 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 в звітний квартал, в розмірі не менше 90% чистого прибутку Фонду за період нарахування дивідендів, з 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 отримання дивідендів залишається в особи, 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.

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 accrues and pays dividends for the period defined by Resolution of the General Meeting of Participants of REIT S1, but not less than once per reporting quarter of the year, in the amount of at least 90% of the Fund's net profit for the relevant period, including income/expenses from 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 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. 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 заявкою їхніх власників до моменту припинення діяльності Фонду (далі – «Достроковий викуп»). Форма та зміст заявки на Достроковий викуп встановлені чинним законодавством.

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 (the «Preterm Buyback»). The form and content of such request for the Preterm Buyback are established by current legislation.

- 7.3. При здійсненні Дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду за рішенням REIT S1 може встановлюватися знижка від їх Розрахункової вартості і не може перевищувати одного відсотка від Розрахункової вартості інвестиційного сертифіката Фонду.
- 7.4. У прийомі заявок на Достроковий 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. Протягом строку, встановленого для досягнення нормативів діяльності Фонду, викуп розміщених інвестиційних сертифікатів Фонду не здійснюється.
- 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.
- 9. Порядок визначення ВЧА та ціни розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів Фонду**
- 9.1. ВЧА Фонду та ціна розміщення (викупу) інвестиційних сертифікатів Фонду визначається в порядку, передбаченому нормативно-правовими актами Комісії.
- 9.2. Вартість активів на балансі Фонду переоцінюється згідно правил, норм та принципів облікової політики REIT S1, МСФЗ та нормативно-правових актів Комісії.
- 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.
- 7.3. In the case of Preterm Buyback of the Fund's investment certificates, a discount to their Estimated Value may be applied by the decision of REIT S1, which shall not exceed one percent of the Estimated Value of the investment certificate of the Fund.
- 7.4. An application for the Preterm 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. During the period established to achieve the normative of the Fund's activity, the Preterm Buyback of the Fund's investment certificates is not allowed.
- 7.5. In case of the 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.
- 9. The procedure for determining the NAV and the placement (buyback) price of the Fund's investment certificates**
- 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.
- 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, IFRS and Commission's regulatory and legal acts.
- 9.3. The Estimated Value of an investment certificate (the **Estimated Value**) 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 Value establishment.

- 9.4. До дня, що настає за днем отримання REIT S1 офіційним каналом зв'язку повідомлення Комісії про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду, розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється за ціною, що визначається, виходячи з їх номінальної вартості.
- 9.5. Вартість інвестиційних сертифікатів Фонду, що придбаваються інвестором з робочого дня, що настає за днем отримання офіційним каналом зв'язку повідомлення Комісії про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів Фонду, визначається виходячи з Розрахункової вартості інвестиційного сертифікату на день надходження коштів на рахунок Фонду.
- 9.6. 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.
- 9.7. 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.
- 9.8. Розрахунки з учасниками Фонду при його ліквідації здійснюються за Розрахунковою вартістю інвестиційного сертифіката Фонду.
- 9.9. 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 належать учасникам Фонду на дату прийняття рішення про його ліквідацію.
- 9.10. 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.
- 9.4. Placement of the Fund's investment certificates is performed at their nominal value until the next day after receipt by REIT S1 through the official communication channel of Commission's notification about the Fund's compliance with the requirements regarding the minimum volume of the Fund's assets.
- 9.5. Beginning from the next day after receipt by REIT S1 through the official communication channel of Commission's notification about the Fund's compliance with the requirements regarding the minimum volume of the Fund's assets, value for the Fund's investment certificates, being purchased by an investor, is determined based on the Estimated Value of the investment certificate on the day of crediting the purchase price to the Fund's account.
- 9.6. The prospectus for issue of the Fund's investment certificates may establish a premium to the Estimated Value 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 Value of the investment certificate.
- 9.7. The buyback price for investment certificates purchased from participants of the Fund is determined based on the Estimated Value of the investment certificate established on the day such investment certificates are credited to the REIT S1 account.
- 9.8. Settlements with the Fund's participants in the process of the Fund's liquidation are carried out based upon the Estimated Value of the Fund's investment certificate.
- 9.9. The Estimated Value 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 participants on the date of the decision on Fund's liquidation.
- 9.10. 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. **Обов'язки REIT S1**

- 10.1. REIT S1 несе зобов'язання:

10. **Responsibilities of REIT S1**

- 10.1. REIT S1 undertakes:

- (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.

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

- (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 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 № 05/02/26-01 від 05 лютого 2026 року

«APPROVED»

by General Meeting of Participants of
LIMITED LIABILITY COMPANY
«ASSET MANAGEMENT COMPANY «REIT S1»
Minutes No. 05/02/26-01 of February 05, 2026

ДОДАТОК 1

**до Регламенту ЗАКРИТОГО
НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ПАЙОВОГО
ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ**

«С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»

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

ANNEX 1

**to Regulations of the CLOSED
NON-DIVERSIFIED MUTUAL INVESTMENT
FUND**

«S1 PLAZA POZNIAKY»

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

ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ

**ЗАКРИТОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ**

«С1 ПЛАЗА ПОЗНЯКИ»**INVESTMENT DECLARATION**

**of the CLOSED NON-DIVERSIFIED MUTUAL
INVESTMENT FUND**

«S1 PLAZA POZNIAKY»

- | | |
|---|--|
| <p>1. Пріоритетні галузі і сектори інвестування Фонду</p> <p>1.1. Пріоритетними галузями і секторами інвестування Фонду є операції з нерухомим майном та фінансова діяльність.</p> <p>1.2. Інвестування буде здійснюватися у нерухомість, у корпоративні права товариств, що прямо чи опосередковано володіють такою нерухомістю, у будівництво нових об'єктів нерухомості, а також у корпоративні облігації і в боргові цінні папери, які емітує держава (через Міністерство фінансів України) для залучення коштів до бюджету (облігації внутрішньої державної позики та облігації зовнішньої державної позики) та в будь-який спосіб, дозволений законодавством.</p> <p>1.3. Набута до складу активів Фонду нерухомість та корпоративні права реєструються у встановленому порядку на ім'я REIT S1 з обов'язковим зазначенням реквізитів Фонду та приносить прибуток Фонду від надання її в оренду протягом строку діяльності Фонду.</p> <p>1.4. Кошти Фонду зараховуються на окремий банківський рахунок, відкритий для обліку коштів Фонду.</p> <p>2. Ризики, що пов'язані з інвестуванням</p> | <p>1. Priority industries and investment sectors of the Fund</p> <p>1.1. The Fund's priority area of investment is real estate and financial activities.</p> <p>1.2. Investment will be made in real estate, in the corporate rights of companies that directly or indirectly own such real estate, in the construction of new real estate properties, as well as in corporate bonds, debt securities issued by the state (through the Ministry of Finance of Ukraine) to raise funds for the budget (domestic government bonds and foreign government bonds), and by any other means permitted by law.</p> <p>1.3. Real estate and corporate rights acquired into the Fund's assets shall be registered, as provided by the law, in the name of REIT S1 with mandatory indication of the Fund's details and will generate profit to the Fund from renting out the Fund's assets during the Fund's term of operation.</p> <p>1.4. Monetary funds of the Fund shall be credited to a separate bank account opened for accounting of Fund funds.</p> <p>2. Risks associated with investing</p> |
|---|--|

- | | |
|--|---|
| <p>2.1. Інвестиційна діяльність Фонду пов'язана з проведенням операцій з нерухомим майном, інвестиційними сертифікатами, іншими активами та фінансовими інструментами.</p> | <p>2.1. The Fund's investment activities are related to transactions with real estate, investment certificates, other assets and financial instruments.</p> |
| <p>2.2. Інвестиції в нерухомість, корпоративні права, корпоративні облигації 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.</p> | <p>2.2. Investments in real estate, corporate rights, corporate bonds and investment certificates involve a high degree of risk and do not provide any guarantees, either for the return of the invested principal or for the receipt of any income.</p> |
| <p>2.3. Вартість нерухомості, корпоративних прав або інших активів та фінансових інструментів та, відповідно, Розрахункова вартість інвестиційного сертифікату, може як збільшуватися, так і зменшуватися, держава або REIT S1 не гарантують дохідність інвестицій у Фонд.</p> | <p>2.3. The value of real estate, corporate rights, other assets and financial instruments, and, consequently, the Estimated Value of an investment certificate, may both increase and decrease; neither the state nor REIT S1 guarantees the profitability of investments in the Fund.</p> |
| <p>2.4. Заява будь-яких осіб про збільшення в майбутньому вартості нерухомості, корпоративних прав, інвестиційного сертифікату або інших активів є лише припущенням.</p> | <p>2.4. Any statements by individuals regarding a future increase in the value of real estate, corporate rights, investment certificates, or other assets are merely assumptions.</p> |
| <p>2.5. Ризики інвестування в нерухомість, корпоративні права, корпоративні облигації, облигації внутрішніх державних позик та інвестиційні сертифікати включають, але не обмежуються наступними ризиками:</p> | <p>2.5. The risks of investing in real estate, corporate rights, corporate bonds, domestic government bonds, and investment certificates include, but are not limited to, the following:</p> |
| <p>(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.</p> | <p>(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.</p> |
| <p>(2) ризик ліквідності — це ризик фінансових втрат, пов'язаний із потенційною неможливістю продати нерухомість Фонду по прийнятним цінам;</p> | <p>(2) liquidity risk is the risk of financial losses associated with the potential inability to sell the Fund's real estate at acceptable prices;</p> |
| <p>(3) системний ризик — це ризик, пов'язаний із неможливістю великої кількості фінансових інститутів виконувати свої зобов'язання. До системних ризиків відноситься ризик банківської системи;</p> | <p>(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;</p> |
| <p>(4) ризик неправомірних дій по відношенню до інвестиційних сертифікатів і активів Фонду зі сторони третіх осіб;</p> | <p>(4) the risk of illegal actions in relation to investment certificates and assets of the Fund by third parties;</p> |
| <p>(5) кредитний ризик, пов'язаний із можливістю невиконання прийнятих на себе зобов'язань зі сторони контрагентів по угодам;</p> | <p>(5) credit risk associated with the possibility of non-fulfillment of assumed obligations by counterparties under agreements;</p> |
| <p>(6) регуляторний ризик — це ризик можливих фінансових збитків, які</p> | <p>(6) regulatory risk is the risk of possible financial losses that may arise in</p> |

можуть виникнути у зв'язку з прийняттям законів або підзаконних (регуляторних) актів, або інших обов'язкових до виконання REIT S1 документів, які можуть погіршити фінансовий стан Фонду внаслідок введення обмежень на отримання доходів або обмежень на здійснення діяльності, та/або необхідності додаткових витрат;

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

- (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.
- (10) ризики інвестування в облігації внутрішніх державних позик – це ризик девальвації гривні, ризик дефолту (реструктуризації) уряду за облігаціями, інфляція, законодавчі ризики;
- (11) ризики інвестування у корпоративні облігації – це ризик дефолту компанії, реструктуризація зобов'язань, зміни в управлінні компанії.

- (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.
- (10) the risks of investing in domestic government loan include the risk of Hryvnia devaluation, the risk of government default (restructuring) on the bonds, inflation, and legislative risks;
- (11) the risks of investing in corporate bonds include the risk of company default, obligation restructuring, and changes in the company's management.

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

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

- (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.

- (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 ретельно вивчатиме та аналізуватиме стан економіки відповідного ринку та його учасників, оперативню

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

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.

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 активами, які набуті за кошти Фонду. Зокрема нерухомість, придбана за кошти Фонду прямо або опосередковано через придбання корпоративних прав товариства, яке володіє нерухомістю, буде передана в оренду, що забезпечить надходження орендного доходу. Крім того така нерухомість може зростати в ціні протягом строку діяльності Фонду, що створює додаткове джерело доходу Фонду від капіталізації активів, в тому числі внаслідок зростання ринкової вартості нерухомості та корпоративних прав товариства, яке володіє нерухомістю. Придбані за кошти Фонду нерухомість та корпоративні права товариства, яке володіє нерухомістю, в останні місяці діяльності Фонду будуть продані за ринковою ціною, яка буде визначена на дату продажу згідно вимог законодавства. Також передбачається отримання доходу від інвестування в боргові цінні папери, які емітує держава (через Міністерство фінансів України) для залучення коштів до бюджету (облігації внутрішньої державної позики та облігації

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. 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 assets acquired using funds of the Fund. In particular, real estate purchased with the Fund's funds, either directly or indirectly through the acquisition of corporate rights of a company that owns real estate, will be leased out, ensuring the inflow of rental income. Furthermore, such real estate may appreciate in value over the term of the Fund's activity, creating an additional source of income for the Fund from asset capitalization, including as a result of the increase in the market value of the real estate and the corporate rights of the company that owns the real estate. The real estate and corporate rights of the company owning the real estate, acquired with the Fund's funds, will be sold in the last months of the Fund's operation at the market price, which will be determined on the date of sale in accordance with legal requirements. Income is also expected from investing in debt securities issued by the state (through the Ministry of Finance of Ukraine) to raise funds for the budget (domestic government bonds and foreign government bonds). The Fund's income

зовнішньої державної позики). Сформовани таким чином доходи Фонду, за вирахуванням витрат Фонду, включаючи Винагороду та Премію REIT S1, формують прибуток Фонду.

5.2. Запланований прибуток за період діяльності Фонду у середньому становитиме 10,4% 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 нерухомості за кошти Фонду прямо або опосередковано через придбання корпоративних прав товариства, яке володіє нерухомістю, здійснюватиметься із оптовою знижкою, внаслідок чого ціна придбання нерухомості буде меншою, аніж ринкова вартість аналогічної нерухомості на час придбання;
- (2) Придбання майнових прав на нерухомість здійснюватиметься до завершення будівництва відповідного об'єкту, внаслідок чого ціна придбання нерухомості буде меншою, аніж якби нерухомість купували після завершення будівництва;
- (3) Ринкова вартість нерухомості, яка придбана за кошти Фонду прямо або опосередковано через придбання корпоративних прав товариства, яке володіє нерухомістю, буде зростати в ціні протягом строку діяльності Фонду, при цьому історично в умовах українського ринку нерухомості ринкову вартість нерухомості визначають з прив'язкою до доларового еквіваленту, тобто для розрахунку середньозваженої річної ставки прогнозованого прибутку Фонду до уваги бралися саме прогнози про зростання вартості нерухомості у доларовому виразі;
- (4) Придбані за кошти Фонду корпоративні права товариства, яке володіє нерухомістю, будуть зростати в ціні протягом строку діяльності Фонду пропорційно зростанню вартості нерухомості в активах такого товариства, при цьому історично в умовах українського ринку нерухомості ринкову вартість корпоративних прав товариства, в

generated in this manner, less the Fund's expenses, including the REIT S1 Remuneration and Premium, constitutes the profit of the Fund.

5.2. The estimated profit for the period of the Fund's activity will be on average 10,4% per annum in US Dollars according to the official exchange rate of the NBU. This is average annual rate of the estimated profit of the Fund calculated for the total period of the Fund's activity. Calculation of the average annual rate of the estimated profit of the Fund by the REIT S1 is based on the following assumptions:

- (1) The acquisition of real estate using the Fund's funds, either directly or indirectly through the purchase of corporate rights of a company that owns real estate, will be carried out at a wholesale discount. As a result, the purchase price of the real estate will be lower than the market value of similar real estate at the time of acquisition;
- (2) The acquisition of property rights to real estate will be carried out before the completion of construction of the relevant property, resulting in the purchase price of the real estate being lower than if the real estate were purchased after the completion of construction;
- (3) The market value of real estate acquired using the Fund's funds, either directly or indirectly through the purchase of corporate rights of a company that owns real estate, will appreciate over the term of the Fund's activity. Historically, in the conditions of the Ukrainian real estate market, the market value of real estate is determined with reference to the US dollar equivalent. Therefore, forecasts regarding the appreciation of real estate value in US dollar terms were taken into account when calculating the weighted average annual rate of the Fund's projected profit;
- (4) The corporate rights of a company that owns real estate, acquired using the Fund's funds, will increase in value over the term of the Fund's activity in proportion to the increase in the value of the real estate held in the assets of such company. Historically, in the conditions of the Ukrainian real estate market, the market value of corporate rights of a company whose assets include real estate

активах якого знаходиться нерухомість, також визначають з прив'язкою до доларового еквіваленту;

- (5) Орендна ставка для нерухомості, яка придбана за кошти Фонду прямо або опосередковано через придбання корпоративних прав товариства, яке володіє нерухомістю, буде визначатися у договорах з орендарями з умовою її індексації в залежності від зміни курсу долару США, що дозволить одержувати прогнозований орендний дохід з прив'язкою до доларового еквіваленту;

- (6) Інвестування в боргові цінні папери, які емітує держава (через Міністерство фінансів України) для залучення коштів до бюджету (облігації внутрішньої державної позики та облігації зовнішньої державної позики), забезпечує надійний та прогнозований дохід, як через купонні виплати, так і від різниці між ціною купівлі та номінальною вартістю, з державними гарантіями.

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.

is also determined with reference to the US dollar equivalent;

- (5) The rental rate for real estate acquired using the Fund's funds, either directly or indirectly through the purchase of corporate rights of a company that owns real estate, will be determined in lease agreements with tenants, with a condition for its indexation depending on changes in the USD exchange rate. This will allow for receiving predictable rental income linked to the US dollar equivalent;

- (6) Investing in debt securities issued by the state (through the Ministry of Finance of Ukraine) to raise funds for the budget (domestic government bonds and foreign government bonds) provides a reliable and predictable income, both through coupon payments and from the difference between the purchase price and the nominal value, backed by state guarantees.

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.

