«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Рішенням єдиного учасника
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ІНЖУР»
№ 27/2023 від 05 липня 2023 року

"APPROVED"
by the Decision of the Sole Participant of
"INZHUR", LIMITED LIABILITY COMPANY
No. 27/2023 dated July 05, 2023

ПРОСПЕКТ ЕМІСІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «ІНЖУР СУПЕРМАРКЕТ» (нова редакція)

PROSPECTUS FOR ISSUE OF INVESTMENT CERTIFICATES OF «INZHUR SUPERMARKET» MUTUAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (new edition)

Київ – 2023 / Kyiv – 2023

1. ПРОСПЕКТ ЕМІСІЇ ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «ІНЖУР СУПЕРМАРКЕТ»

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ІНЖУР СУПЕРМАРКЕТ» (далі – Фонд) внесений до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (далі – Реєстр) 03.03.2023, Свідоцтво № 01481. Реєстраційний код за Реєстром: 23501481.

Фонд закінчує свою діяльність 03.03.2043, а розміщення інвестиційних сертифікатів 03.12.2042.

Фонд досягнув мінімального обсягу активів. Розпорядження № 0485-СІ від 10.04.2023.

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

Номінальна вартість інвестиційного сертифіката: 1 000 (Одна тисяча) гривень.

Кількість інвестиційних сертифікатів: 10 000 000 (Десять мільйонів) штук.

1. PROSPECTUS OF ISSUE OF "INZHUR SUPERMARKET" MUTUAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

"INZHUR SUPERMARKET" MUTUAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (hereinafter referred to as the Fund) was recorded and entered into the Unified State Register of Joint Investment Institutions (hereinafter referred to as the Register) on March 03, 2023, Certificate No. 01481. Registration Code in the Register: 23501481.

The Fund shall discontinue its activities on March 03, 2043, and terminate to allocate the investment certificates on December 03, 2042.

The Fund has reached the minimum amount of assets. Order No. 0485-CI dated April 10, 2023.

The Fund shall allocate privately the electronic registered investment certificates with a total nominal value of UAH 10,000,000,000 (Ten billion) hryvnias.

The nominal value of the investment certificate is equal to UAH 1,000 (One thousand) hryvnias.

The number of investment certificates is 10,000,000 (Ten million) pieces.

Перелік осіб, серед яких будуть розміщуватися інвестиційні сертифікати Фонду:

The list of persons among whom the Fund`s investment certificates will be allocated:

N п/п	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи / Full name of a legal entity or last name, first name, patronymic of an individual	Для фізичних осіб - реєстраційний номер облікової картки платника податків*; для юридичних осіб-резидентів - ідентифікаційний код юридичної особи; для юридичних осіб-нерезидентів - інформація з торговельного, судового або банківського реєстру відповідної країни про реєстрацію такої юридичної особи / For individuals - registration number of the taxpayer's account card*; for resident legal entities - identification code of the legal entity; for non-resident legal entities - information from the commercial, judicial or banking register of the relevant country about the registration of such a legal entity	Місцезнаходження / Location	Частка державної або комунальної власності в такій юридичній особі A share of state or communal property in such a legal entity
1.	Журжій Андрій Валерійович / Zhurzhii Andrii Valeriyovych	2856700579	-	-
2.	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН» / LIMITED LIABILITY COMPANY "SMILE CONSTRUCTION"	39593112	01001, місто Київ, вулиця Велика Житомирська, будинок 6/11, кімната 301/ Kyiv city, Velyka Zhytomyrska Street, house #6/11, Room #301	0%

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

- право спільної часткової власності на нерухоме майно та кошти, що складають активи Фонду;
- право щомісячно отримувати дивіденди.

Holders of investment certificates have the following rights:

- the right of joint partial ownership of the real property and funds constituting the Fund's assets;
- the right to receive monthly dividends.

Розміщення інвестиційних сертифікатів починається не раніше дати реєстрації в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку проспекту емісії та випуску інвестиційних сертифікатів Фонду, присвоєння їм міжнародного ідентифікаційного номера цінних паперів.
Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються за місцезнаходженням ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» (далі – **INZHUR**).

Placement of investment certificates begins no earlier than the date of registration with the National Securities and Stock Market Commission of the issue prospectus and the issuance of the Fund's investment certificates, as well as the assignment of the international securities identification number.
The Fund's investment certificates shall be allocated at the location of "INZHUR", LIMITED LIABILITY COMPANY (hereinafter referred to as **INZHUR**).

Інвестиційні сертифікати розміщуються виключно шляхом приватного розміщення серед осіб, зазначених в проспекті емісії інвестиційних сертифікатів та які виявили бажання придбати інвестиційні сертифікати Фонду.

Investment certificates are placed exclusively through private placement among the persons indicated in the investment certificate issue prospectus and who expressed a desire to purchase the Fund's investment certificates.

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

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

Заявки на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду подаються **INZHUR**.
Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється **INZHUR**.
Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються:

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

Applications for the purchase of investment certificates of the Fund are submitted to **INZHUR**.
Investment certificates of the Fund are placed by **INZHUR**.

The Fund's investment certificates shall be allocated:

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

Розрахункова вартість інвестиційного сертифіката Фонду визначається як результат ділення загальної вартості чистих активів Фонду на кількість інвестиційних сертифікатів, що перебувають в обігу на день надходження коштів на рахунок Фонду.
Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється шляхом укладання договорів на підставі заявок на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду, які подаються потенційними учасниками до **INZHUR** за формою, встановленою законодавством.

The estimated value of the Fund's investment certificate shall be determined as a result of dividing the total value of the Fund's net assets by the number of investment certificates negotiable as of the date of receipt of funds on the Fund's account.
The Fund's investment certificates are allocated by concluding agreements based on the relevant applications for the purchase of the Fund's investment certificates to be submitted by potential participants to **INZHUR** in the form prescribed by the applicable legislation.

Подання заявки на придбання інвестиційних сертифікатів Фонду та укладення договору можуть здійснюватися із застосуванням удосконаленого або кваліфікованого електронного підпису.

The applications for the purchase of the Fund's investment certificates may be submitted and an agreement may be concluded using an improved or qualified electronic signature.

Кількість інвестиційних сертифікатів Фонду, які

The number of the Fund's investment certificates

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

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

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

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

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

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

У прийомі Заявок на придбання може бути відмовлено з підстав, визначених чинним законодавством.

Applications for the purchase may be refused to be accepted for the reasons specified by the applicable legislation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Протягом 10 днів з дати реєстрації проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Фонду, **INZHUR** повинна надати кожному учаснику приватного розміщення копію зареєстрованого проспекту емісії інвестиційних сертифікатів, засвідчену в установленому порядку.

Within 10 days from the date of registration of the prospectus of the issue of the Fund's investment certificates, **INZHUR** is obligated to provide each participant of the private placement with a copy of the registered prospectus for issue of investment certificates, certified in accordance with the established procedure.

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

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

Оцінювач майна Фонду: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСПЕРТ-АЛЬЯНС»; код за ЄДРПОУ 34289017; місцезнаходження: місто Київ, вулиця Льва Толстого, будинок 25; строк дії Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом Державного майна України: 12.04.2023 – 12.04.2026.

Appraiser of the Fund's property: LIMITED LIABILITY COMPANY "EXPERT-ALLIANCE"; USREOU 34289017; location: Kyiv city, Lva Tolstoho Street, house #25; validity period of the Certificate of the appraiser entity issued by the State Property Fund of Ukraine from April 12, 2023, till April 12, 2026.

Оцінювач майна Фонду: ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО «БЕЙКЕР ТІЛЛІ УКРАЇНА КОНСАЛТИНГ»; код за ЄДРПОУ 32622618; місцезнаходження: місто Київ, вулиця Грекова, будинок 3, квартира 9; строк дії Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом Державного майна України: 21.02.2022 – 21.02.2025.

Appraiser of the Fund's property: SUBSIDIARY COMPANY "BAKER TILLY UKRAINE CONSULTING"; USREOU 32622618; location: Kyiv city, Grekova Street, house #3, apartment #9; validity period of the Certificate of the appraiser entity issued by the State Property Fund of Ukraine from February 21, 2022, till February 21, 2025.

Аудиторська фірма Фонду: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКИЙ ЦЕНТР «ІНФОРМ-ПЛЮС»; код за ЄДРПОУ 31984899; Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 2936.

Audit Firm of the Fund: LIMITED LIABILITY COMPANY "INFORM-PLUS" AUDIT CENTER"; USREOU 31984899; Registration number as recorded in the Register of Auditors and Audit Entities: No. 2936.

Аудиторська фірма Фонду: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ»; код за ЄДРПОУ 23500277; Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 0791.

Audit Firm of the Fund: LIMITED LIABILITY COMPANY "AUDIT FIRM "IMONA-AUDIT"; USREOU 23500277; Registration number as recorded in the Register of Auditors and Audit Entities: No. 0791.

Аудиторська фірма Фонду: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ»; код за ЄДРПОУ 40131434; Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 4657.

Audit Firm of the Fund: LIMITED LIABILITY COMPANY "AUDIT AND CONSULTING GROUP "KITAEVA AND PARTNERS"; USREOU 40131434; Registration number as recorded in the Register of Auditors and Audit Entities: No. 4657.

INZHUR зареєстровано 26.02.2021; код за ЄДРПОУ 44154853; місто Київ, вулиця Велика Житомирська, будинок 6/11, 4 поверх, кімната 11; телефон/факс (044)-278-56-76.

INZHUR was registered on February 26, 2021; USREOU code: 44154853; Kyiv city, Velyka Zhytomyrska Street, house #6/11, 4th floor, Room #11; Telephone number: (044)-278-56-76.

Відомості про посадових осіб **INZHUR**:

Details concerning **INZHUR's** officials:

Посада/ Position	**Прізвище, ім'я, по батькові/ Last Name, First Name, Patronymic**	**Пряме та/або опосередковане володіння часткою в статутному капіталі INZHUR (відсотки щодо кожного) / Direct and/or indirect shareholding in the Authorized Capital of INZHUR (interest on each)**
Операційний директор / Operating Director	Головня Оксана Сергіївна/ Golovnia Oksana Serhiivna	0%
Головний бухгалтер/ Senior Accountant	Ліпська Юлія Ігорівна / Lipska Yuliia Ihorivna	0%
Внутрішній аудитор/ Internal Auditor	Пророченко Наталя Олександрівна/ Prorochenko Natalia Oleksandrivna	0%

2. ТЕКСТ РЕГЛАМЕНТУ ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «ІНЖУР СУПЕРМАРКЕТ»

Цей Регламент визначає порядок, строки, умови та особливості діяльності ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО

2. TEXT OF THE REGULATIONS OF "INZHUR SUPERMARKET" MUTUAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

These Regulations determine the procedure, terms, conditions and peculiarities of the activity of "INZHUR

ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «ІНЖУР СУПЕРМАРКЕТ» (далі – **Фонд**) Товариства з обмеженою відповідальністю «ІНЖУР» (далі – **INZHUR**).

SUPERMARKET" MUTUAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (hereinafter referred to as the **Fund**) of "INZHUR", Limited Liability Company (hereinafter referred to as **INZHUR**).

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

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

INZHUR — це компанія з управління активами, яка володіє та керує нерухомістю, що приносить прибуток інвесторам.

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

INZHUR є учасником небанківської фінансової групи **«ZHURZHII VENTURES»**, яка станом на 31.05.2023 керує активами в Україні та Європейському Союзі на суму більше ніж 50 581 338 000 (П'ятдесят мільярдів п'ятсот вісімдесят один мільйон триста тридцять вісім тисяч) гривень.

INZHUR is a member of the Non-banking Financial Group **"ZHURZHII VENTURES"**, which as of May 31, 2023, manages assets in Ukraine and the European Union in the amount exceeding UAH 50,581,338,000 (Fifty billion five hundred eighty one million three hundred thirty eight thousand) hryvnias.

Засновником (контролером) небанківської фінансової групи є український підприємець і юрист **Андрій Журжій** / The founder (controller) of the Non-banking Financial Group is a Ukrainian businessman and lawyer **Andrii Zhurzhii** (www.facebook.com/profile.php?id=100001269912329)

Основні сфери інтересів / Main areas of interest:

Будівництво житлової та комерційної нерухомості/ Residential and Commercial Real Property Construction

http://smiledevelopment.com.ua/

Фінансові послуги / Financial Services

http://inzhur.com/

http://ip-am.com.ua/

http://ip-securities.com.ua/

Вирощування та переробка медичного канабісу/ Medical Cannabis Growing and Processing

http://cannexpor.com/

INZHUR надає можливість інвесторам стати співвласниками великих, прибуткових і професійно керованих об'єктів нерухомості, та щомісячно отримувати відсоток від її здачі в довгострокову оренду у вигляді дивідендів.

INZHUR enables investors to become the co-owners of large, profitable and professionally managed real properties, and receive a monthly interest fee generated by long-term lease thereof in the form of dividends.

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

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

1. ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ ФОНДУ

Обмеження інвестиційної діяльності та перелік нерухомого майна для інвестування.

Фонд інвестуватиме у комерційну нерухомість (земельні ділянки під нею), що перебуває у довгостроковій оренді на 10 та більше років в українських чи міжнародних мережах супермаркетів. Фонд інвестуватиме у нерухомість, що передана в оренду орендарям з багатомільярдними доходами та сильним і загальновідомим брендам. Фонд очікує, що більшість його орендарів складатимуть Сільпо, Novus, АТБ та Lidl.

1. THE FUND'S INVESTMENT DECLARATION

Restrictions on investment activities and a list of real properties proposed to invest in.

The Fund will invest in commercial real estate (land plots under it) that are under the long-term lease for 10 years or more in the Ukrainian or international supermarket chains.

The Fund will invest in the real estate that is leased to tenants of strong and well-known brands and with multibillion-dollar revenues. The Fund expects Silpo, Novus, ATB and Lidl to be the majority of its tenants.

INZHUR зосередиться на інвестуванні у нерухомість, яка на його думку має хороший потенціал для

INZHUR will focus on investing in real estate that it believes have a good potential for a long-term use as well

використання у довгостроковій перспективі, та орієнтуватиметься на нерухомість, розміщену в густонаселених житлових кварталах та/або на транспортних магістралях зі значним трафіком. Нерухоме майно Фонду реєструється в установленому порядку на ім'я **INZHUR** із обов'язковим зазначенням реквізитів Фонду.
Кошти Фонду зараховуються на окремий банківський рахунок **INZHUR**, відкритий для обліку коштів Фонду.

Описання ризиків, пов'язаних з інвестуванням
Інвестиції в нерухомість та інвестиційні сертифікати пов'язані з високою долею ризиків і не передбачають гарантій як по поверненню основної суми інвестицій, так і по отриманню будь-яких доходів.

Вартість нерухомості, та відповідно розрахункова вартість інвестиційного сертифікату, може як збільшуватися, так і зменшуватися, держава не гарантує дохідність інвестицій у Фонд. Заява будь-яких осіб про збільшення в майбутньому вартості нерухомості та інвестиційного сертифікату є лише припущенням.
Ризики інвестування в нерухомість та інвестиційні сертифікати включають, але не обмежуються наступними ризиками:

- ризик збитків, пов'язаних зі зміною ринкової вартості нерухомості, що належить Фонду;
- ризик ліквідності — це ризик фінансових втрат, пов'язаний із потенційною неможливістю продати нерухомість Фонду по прийнятним цінам;
- системний ризик, пов'язаний із неможливістю великої кількості фінансових інститутів виконувати свої зобов'язання. До системних ризиків відноситься ризик банківської системи;
- ризик неправомірних дій по відношенню до інвестиційних сертифікатів і активів Фонду зі сторони третіх осіб;
- кредитний ризик, пов'язаний із можливістю невиконання прийнятих на себе зобов'язань зі сторони контрагентів по угодам, у тому числі орендарем за договором оренди нерухомості Фонду;
- регуляторний ризик — це ризик можливих фінансових збитків, які можуть виникнути у зв'язку з прийняттям законів або підзаконних (регуляторних) актів, або інших обов'язкових до виконання **INZHUR** документів, які можуть погіршити фінансовий стан Фонду внаслідок введення обмежень на отримання доходів або обмежень на здійснення діяльності, та/або необхідності додаткових витрат;
- операційний ризик, пов'язаний із можливістю неправильного функціонування обладнання та

as on the real estate that is located in densely populated residential areas and/or on high-traffic transport highways.

The real properties the Fund owns shall be registered in the prescribed manner in the name of **INZHUR**; in such case, it is required to specify the Fund's details.
The Fund's funds shall be credited to a separate **INZHUR**-owned bank account specially opened for transactions with the Fund's monies.

Description of the investment-related risks
Real property investments and investment certificates are associated with high-level risk exposures and do not provide for any guarantees, both on the return of the principal amount of investment and the receipt of any income.
The cost of real property and, accordingly, the estimated value of the investment certificate can both increase and decrease, the state does not guarantee the return on investment in the Fund. The statement of any person about the increase in the future value of real property and investment certificate is only an assumption.

Risks of investing in real property and investment certificates include, but are not limited to, the following risks:

- the risk of losses associated with changes in the market value of real property owned by the Fund;
- liquidity risk is the risk of financial loss associated with the potential inability to sell the Fund's real property at reasonable prices;
- the systemic risk is associated with the inability of many financial institutions to meet their obligations. Systemic risks include the risk the banking system is exposed to;
- the risk of illegal actions as to the investment certificates and assets of the Fund by third parties;
- credit risk associated with the potential counterparties' default to complete their obligations undertaken under appropriate agreements, including the same undertaken by a tenant, as stipulated in the Fund's real property lease agreement;
- regulatory risk is the risk of the occurrence of potential financial losses that may arise in connection with the adoption of laws or bylaws (regulations), or other documents binding for **INZHUR,** which may worsen the financial condition of the Fund due to enactment of income restrictions or limitations for doing business and/or the need for additional costs;
- the operational risk associated with the potential occurrence of malfunction of equipment and

програмного забезпечення, що використовується при опрацюванні транзакцій, а також неправильних дій або бездіяльності співробітників організацій, що приймають участь у розрахунках, здійсненні депозитарної діяльності тощо;

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

software used in the processing of transactions, as well as improper actions or inaction of employees of organizations involved in the settlements, the implementation of depository activities and other circumstances;

- risks of force majeure occurrences, including natural disasters and hostilities;
- currency risk means the risk of financial loss due to adverse changes in exchange rates.

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

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

Запланований прибуток

Запланований прибуток — це прибуток Фонду до виплати дивідендів інвесторам, що залишається від отриманої Фондом орендної плати за нерухомість, після оплати витрат Фонду, включаючи винагороду (премію) **INZHUR**.

Estimated Profit

Estimated Profit is the Fund's profits before dividends have been paid to investors, remaining from the rental fees received by the Fund for real property, after the Fund's expenses have been paid, including remuneration (premium) due to **INZHUR**.

Запланований прибуток Фонду становить 9,5% річних у доларах США, відповідно до офіційного курсу НБУ.*

The Fund's Estimated Profits are expected to gain at 9.5% per annum in the USD, according to the official exchange rate of the NBU.*

*Договори оренди нерухомого майна передбачають виплату орендної плати в гривні з прив'язкою до курсу долара США. Але граничне значення курсу долара США до гривні для розрахунку орендної плати за кожен рік оренди становить/ *The real property Lease Agreements provide the rental fee payment in UAH with a peg to USD. However, the USD threshold towards UAH applicable for the rental fee calculation per each year of lease is:

Рік оренди/ Year of Lease	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Граничний курс/ Threshold	37,49	41,24	45,37	49,90	54,89	60,38	66,42	73,07	80,37	88,41

2. УЧАСТЬ У ФОНДІ

Учасником Фонду є інвестор (фізична або юридична особа), який придбав інвестиційний сертифікат Фонду. Фізична особа може бути учасником Фонду за умови придбання інвестиційних сертифікатів Фонду в кількості, яка за номінальною вартістю цих інвестиційних сертифікатів складає суму не меншу ніж 121 800 (Сто двадцять одна тисяча вісімсот) гривень.

2. PARTICIPATION IN THE FUND

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

An individual may be a participant of the Fund provided that he/she purchases the Fund's investment certificates in the amount of at least UAH 121,800 (One hundred and twenty-one thousand eight hundred) hryvnias at the nominal value of these investment certificates.

3. ПРАВА ВЛАСНИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ ФОНДУ

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

- право спільної часткової власності на нерухоме майно та кошти, що складають активи Фонду;
- право щомісячно отримувати дивіденди.

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

The holders of investment certificates shall have the following rights:

- the right of joint partial ownership of real property and funds constituting the Fund's assets;
- the right to receive monthly dividends.

4. ПОРЯДОК ВИПЛАТИ ДИВІДЕНДІВ

Інвестиційний сертифікат Фонду надає його власнику право на отримання доходу у вигляді дивідендів. **INZHUR** нараховує та виплачує дивіденди щомісячно в розмірі не менше 90% чистого прибутку Фонду за результатами звітного місяця без врахування доходів/витрат від переоцінки активів.

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

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

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

4. PROCEDURE FOR PAYMENT OF DIVIDENDS

The Fund's investment certificate entitles its holder to receive income in the form of dividends. **INZHUR** accrues and pays dividends monthly in the amount of not less than 90% of the Fund's net profit for the reporting month excluding the incomes/ expenses from the revaluation value of assets.

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

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

Dividends shall be paid within 10 business days from the end of the reporting month, by transferring the entire amount of dividends to the bank accounts of participants listed in the list of persons entitled to receive dividends.

5. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ОПОДАТКУВАННЯ ДОХОДІВ ІНВЕСТОРІВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Станом на дату затвердження цього регламенту дохід фізичних осіб у вигляді дивідендів, що виплачуються **INZHUR** за інвестиційними сертифікатами Фонду, оподатковується податком на доходи фізичних осіб за ставкою 9% і військовим збором за ставкою 1,5%.

5. BASIC INFORMATION ON PERSONAL INCOME TAXATION

As of the date of approval of these Regulations, the income gained by individuals in the form of dividends paid to **INZHUR** according to the investment certificates of the Fund is subject to personal income tax at the rate of 9% and defence duty at the rate of 1.5%.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ INZHUR

INZHUR зобов'язаний:

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

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

- на сайті **INZHUR** надавати учасникам Фонду доступ до річного звіту щодо діяльності Фонду.

INZHUR не має права:

- набувати за рахунок активів Фонду майно, що не передбачене Інвестиційною декларацією Фонду;

6. OBLIGATIONS AND RESPONSIBILITIES OF INZHUR

INZHUR shall:

- manage the Fund in accordance with the legislation of Ukraine and these Regulations;
- when managing the Fund, act in good faith and reasonably, and in the interests and for the benefits of the holders of investment certificates of the Fund;
- maintain the insurance of a non-residential building that is part of the Fund's assets against the risk of loss and damage. In this case:
  - the minimum sum insured shall be equal to 80% of the appraised value of the non-residential building on the date of a relevant Insurance Agreement or Contract;
  - the maximum amount of the franchise shall be equal to 1% of the sum insured.

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

- provide the Fund's participants with access to the Fund's annual report on the Fund's activities on the **INZHUR's** website.

INZHUR shall not be entitled to:

- acquire at the expense of the Fund's assets any property that is not provided for in the Fund's Investment Declaration;

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

Відповідальність INZHUR

- **INZHUR** несе майнову відповідальність за порушення вимог законодавства, регламенту, проспекту емісії інвестиційних сертифікатів та інвестиційної декларації Фонду.

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

Розмір винагороди **INZHUR** у рік складає не більше 1,5% вартості чистих активів Фонду, нараховується щомісячно в розмірі 1/12 та виплачується грошовими коштами.

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

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

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

INZHUR, крім винагороди, може виплачуватись премія, яка становить 15 відсотків розміру прибутку, отриманого Фондом за результатами діяльності за звітний рік понад Запланований прибуток. При цьому

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

Responsibility of INZHUR

- **INZHUR** shall bear liability for violations of the law, regulations, the prospectus of investment certificates, and the investment declaration of the Fund.

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

The amount of **INZHUR's** remuneration per year shall not exceed 1.5% of the value of the Fund's net assets to be accrued monthly in the amount of 1/12 and payable in cash.

If the profit received by the Fund within the reporting month appears to be less than 1/12 of the profit expected in the Investment Profit Declaration, **INZHUR's** remuneration for the respective month shall be reduced proportionally.

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

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

In addition to the remuneration, 15 percent of the amount of profit received by the Fund based on the results of its activities for the reporting year in excess of the Estimated Profit can be paid to **INZHUR** as a bonus. In

будь-яке кумулятивне недотягування до Запланованого прибутку має бути компенсовано, перш ніж **INZHUR** отримає право на премію.

До моменту продажу об'єкту нерухомості прибуток від переоцінки його вартості не включається до розрахунку розміру прибутку для виплати премії **INZHUR** за звітний рік.

У разі продажу об'єкту нерухомості позитивна різниця між його вартістю в доларах США за курсом НБУ на дату придбання та його вартістю в доларах США за курсом НБУ на дату продажу включається до розрахунку розміру прибутку для виплати премії **INZHUR** за звітний рік.

За рахунок активів Фонду сплачуються інші витрати, передбачені законодавством. Такі витрати (за виключенням податків і зборів) не можуть перевищувати 5% середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року. Витрати, що перевищують зазначений розмір і витрати, що не передбачені законодавством здійснюються **INZHUR** за власний рахунок.

this case, any cumulative shortfall in the Estimated Profit must be compensated before **INZHUR** becomes entitled to be awarded the bonus.

The profit from the revaluation of the real estate`s value is not included in the calculation of the amount of profit for the payment of the **INZHUR`s** bonus for the reporting year until the moment of sale of the real estate object.

In case of sale of the real estate, the positive difference between its value in the USD based on the NBU exchange rate on the date of acquisition and its value in the USD based on the NBU exchange rate on the date of sale is included in the calculation of the amount of profit for the payment of the **INZHUR`s** bonus for the reporting year.

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

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

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

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

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

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

Розрахунки з учасниками Фонду при його ліквідації здійснюються за розрахунковою вартістю інвестиційного сертифіката Фонду на дату початку розрахунків із учасниками Фонду, що 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.

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

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

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

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

The value of the Fund's investment certificates redeemed from the participants is determined based on the estimated value of the investment certificate established on the date of crediting such investment certificates to **INZHUR's** account.

The due settlements with the Fund's participants when the Fund will be required to be liquidated shall be made at the estimated value of the Fund's investment certificate as of the date of commencement of these settlements with the Fund's participants, to be defined as the total value of the Fund's net assets divided by the total number of the Fund's investment certificates.

9. ПОРЯДОК І СТРОК ВИКУПУ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СЕРТИФІКАТІВ INZHUR

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

9. PROCEDURE FOR AND TERM OF REDEMPTION OF INZHUR'S INVESTMENT CERTIFICATES

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

припинення.

INZHUR може здійснити викуп інвестиційних сертифікатів за заявкою їхніх власників до моменту припинення діяльності Фонду (достроковий викуп). При здійсненні дострокового викупу інвестиційних сертифікатів Фонду за рішенням **INZHUR** може встановлюватися знижка від їх розрахункової вартості.

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

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

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

terminated.

INZHUR may repurchase investment certificates at the request of their owners until the termination of the Fund (early redemption). In case of early redemption of the Fund's investment certificates, a discount on their estimated value may be applied following the relevant **INZHUR's** decision.

Acceptance of applications for the redemption of investment certificates of the Fund may be refused on the grounds prescribed by the applicable legislation.

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

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

10. СТРОК ДІЯЛЬНОСТІ ФОНДУ

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

Строк діяльності Фонду може бути продовжено за рішенням **INZHUR,** з урахуванням вимог чинного законодавства та у разі укладення нового договору оренди нерухомого майна. В такому разі **INZHUR** викуповує інвестиційні сертифікати учасників, які протягом трьох місяців із дня прийняття зазначеного рішення подали письмову заяву про викуп у них інвестиційних сертифікатів Фонду. Такий викуп здійснюється за розрахунковою вартістю станом на день прийняття рішення про продовження строку діяльності Фонду.

10. TERM OF THE FUND'S ACTIVITY

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

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

11. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ФОНД ТА INZHUR

Повне найменування Фонду — ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ІНЖУР СУПЕРМАРКЕТ».

Скорочене найменування Фонду: ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ІНЖУР СУПЕРМАРКЕТ».

Тип Фонду: закритий.

Вид Фонду: кваліфікаційний.

Клас Фонду: нерухомості.

Фонд не належить до біржового або венчурного.

Повне найменування **INZHUR**: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР».

Скорочене найменування **INZHUR**: ТОВ «ІНЖУР».

Ідентифікаційний код **INZHUR**: 44154853.

Місцезнаходження **INZHUR**: місто Київ, вулиця Велика Житомирська, будинок 6/11, 4 поверх, кімната 11.

11. GENERAL DETAILS ABOUT THE FUND AND INZHUR

Fund's Full Name: "INZHUR SUPERMARKET" MUTUAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST.

Fund's Abbreviated Name: "INZHUR SUPERMARKET" REIT.

Fund's Type: closed.

Fund's Category: qualified.

Fund's Class: real property.

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

INZHUR's Full Name: "INZHUR", LIMITED LIABILITY COMPANY.

INZHUR's Abbreviated Name: INZHUR, LLC.

INZHUR's Identification Code: 44154853.

INZHUR's Location: Kyiv city, Velyka Zhytomyrska Street, house #6/11, 4th Floor, Room #11.

Операційний директор INZHUR / INZHUR's Operating Director
Оксана Головня / Oksana Golovnia
Головний бухгалтер INZHUR / INZHUR's Senior Accountant
Юлія Ліпська / Yuliia Lipska

НКЦПФР
ЗАРЕЄСТРОВАНО
Т.в.о. директора департаменту
ліцензування та регулювання
в сфері спільного інвестування,
недержавного пенсійного
забезпечення та управління
ОН та ФФБ

О Раєвська
24.07.2023

Всього прошито
(або прошнуровано),
пронумеровано та
скріплено печаткою
12 (дванадцять)
аркушів