Додаток 1 до Проспекту емісії
ВАТ “ЗНКІФ “УкрСиб Фонд нерухомості”

ЗАТВЕРДЖЕНО
Установчими зборами
ВАТ «ЗНКІФ “УкрСиб Фонд нерухомості "
протокол № 1 від 22 травня 2006 р.

Р Е Г Л А М Е Н Т

Відкритого акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»

1. Повне найменування:
Відкрите акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості».
Скорочена назва: ВАТ ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості».
Тип фонду: закритий.
Вид фонду: недиверсифікований.

2. Дата та номер свідоцтва про державну реєстрацію: 13.07.2006р., № 1 074 102 0000 018352;

3. Код ЄДРПОУ : 34487846;

4. Місцезнаходження: 04116, м. Київ, вул. Шолуденка, 3, телефон/факс - (044) 537-50-74;

5. Розмір статутного фонду (капіталу): 500 000,00 (п’ятсот тисяч) грн.
Дата та номер свідоцтва про емісію акцій: № 373/1/06 від 09.08.2006р.
Розмір емісії – 500 000,00 (п’ятсот тисяч) гривень,
Кількість – 100 (сто) штук
Номінал акцій – 5 000,00 (п’ять тисяч) гривень
Форма випуску – бездокументарна.

6. Відомості про засновників :
- Закрите акціонерне товариство “Компанія з управління активами “ УкрСиб Ессет Менеджмент ”, місцезнаходження – 04116, м.Київ, вул.Шолуденка, 3; код за ЄДРПОУ – 32799200, Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів – діяльності з управління активами інститутів спільного інвестування; діяльності з управління активами пенсійних фондів АБ №124815 від 01.12.2004р.
- Суляєв Олександр Іванович, який проживає в м. Харкові, вулиця Ком. Уборевича, буд. 44, кв. 25., Паспорт: ММ №466897, виданий Московським МВ ХМУ УМВС України в Харківській області, 11.02.2000р.

7 . Умови за яких може бути проведена заміна компанії з управління активами або зберігача, порядок такої заміни та дії, спрямовані на захист прав акціонерів
7.1. Управління активами фонду на підставі відповідного договору здійснює Компанія з управління активами, що створена відповідно до законодавства України та отримала у встановленому порядку відповідну ліцензію.
Договір між Фондом і Компанією з управління активами про управління активами Фонду укладається Спостережною радою Фонду та затверджується Загальними зборами акціонерів Фонду. Такі договори укладаються на строк не більш як три роки, і їх дія може бути продовжена тільки за рішенням Загальних зборів акціонерів Фонду.
Дії Компанії з управління активами щодо участі в управлінні діяльністю емітентів, корпоративні права яких перебувають в активах фонду, здійснюються по узгодженню з Спостережною радою Фонду або Президентом Фонду.
У відносинах з третіми особами Компанія з управління активами повинна діяти від імені та в інтересах Фонду на підставі договору про управління активами.
Компанія з управління активами несе майнову відповідальність згідно з законодавством та відповідно до умов договору на управління активами Фонду за збитки, що були завдані Фонду її діями або бездіяльністю.

Якщо Компанія з управління активами перевищить свої повноваження або укладе договір не від імені Фонду, то вона несе відповідальність за зобов'язаннями, які виникають внаслідок виконання таких договорів, лише майном, що належить їй на праві власності, якщо інше не встановлено законодавством.
Заміна компанії з управління активами Фонду здійснюється у разі:

- закінчення терміну дії договору між Фондом і Компанією з управління активами про управління активами фонду, крім випадків продовження дії договору рішенням Загальних зборів акціонерів фонду;
- прийняття Загальними зборами акціонерів Фонду рішення про зміну компанії з управління активами з будь-яких підстав;
- порушення Компанією з управління активами умов договору з Фондом на управління активами фонду, цього Регламенту або законодавства;
- прийняття Компанією з управління активами рішення про відмову від управління активами фонду;
- анулювання виданої Компанії з управління активами ліцензії на провадження діяльності з управління активами ІСІ;
- ліквідації Компанії з управління активами.

З метою захисту прав та інтересів акціонерів Фонду в разі виникнення хоча б однієї з зазначених обставин діяльність Компанії з управління активами щодо управління активами Фонду зупиняється з моменту набрання чинності відповідного рішення Спостережної ради Фонду. Таке рішення Спостережна рада Фонду має прийняти протягом не більше двох місяців з моменту одержання інформації про виникнення зазначених обставин.
Рішення про розірвання договорів з Компанією з управління активами затверджується Загальними зборами акціонерів Фонду.
У тримісячний строк з моменту призупинення діяльності Компанії з управління активами щодо управління активами фонду Спостережна рада Фонду зобов’язується скликати позачергові Загальні збори акціонерів фонду з питання затвердження рішення щодо зміни Компанії з управління активами та укласти договір з іншою Компанією з управління активами.
До моменту затвердження Загальними зборами акціонерів фонду рішень щодо призначення або зміни Компанії з управління активами та договору між Фондом і Компанією з управління активами про управління активами Фонду, управління Фондом в інтересах акціонерів фонду здійснює Спостережна рада Фонду.

7.2. Рішення щодо укладення договору зі зберігачем активів Фонду приймається Спостережною радою та затверджується Загальними зборами акціонерів Фонду з урахуванням вимог законодавства.
Договір між Фондом і зберігачем укладається Спостережною радою Фонду та затверджується Загальними зборами акціонерів Фонду. Такі договори укладаються на строк не більш як три роки, і їх дія може бути продовжена тільки за рішенням Загальних зборів акціонерів Фонду.
Заміна Зберігача здійснюється у разі:

- закінчення терміну дії договору між Фондом і Зберігачем, крім випадків продовження дії договору рішенням Загальних зборів акціонерів Фонду;
- прийняття Загальними зборами акціонерів Фонду рішення про зміну Зберігача з будь-яких підстав;
- порушення Зберігачем умов договору з Фондом, цього Регламенту або законодавства;
- прийняття зберігачем рішення про відмову від обслуговування Фонду;
- анулювання виданої Зберігачу ліцензії на провадження діяльності зберігача;
- ліквідації Зберігача.

З метою захисту прав та інтересів акціонерів Фонду в разі виникнення хоча б однієї з зазначених обставин Спостережна рада Фонду зобов’язується протягом не більше двох місяців з моменту одержання інформації про їх виникнення оголосити про скликання позачергових Загальних зборів акціонерів з питання зміни Зберігача.
Рішення про розірвання договорів зі Зберігачем затверджується Загальними зборами акціонерів Фонду.
Зберігач здійснює виконання своїх обов'язків до моменту передачі всіх документів іншому Зберігачу або безпосередньо Фонду.
У випадках неможливості виконання Зберігачем своїх функцій до моменту проведення Загальних зборів акціонерів Фонду з питання зміни Зберігача його функції до затвердження договору з новим Зберігачем покладаються на підставі відповідного рішення Спостережної ради Фонду іншу особу, що відповідає вимогам до Зберігача, для чого укладається тимчасовий договір.

8. Термін діяльності Фонду

Термін діяльності ВАТ ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості»- 20 (двадцять) років з моменту внесення до ЄДРІСІ.

9. Порядок визначення вартості чистих активів та ціни розміщення (викупу) акцій, в тому числі терміни їх визначення

Вартість чистих активів ВАТ ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості» визначається Компанією з управління активами відповідно до регламенту Фонду та нормативно-правових актів ДКЦПФР. Вартість чистих активів розраховується:

- при досягненні нормативів діяльності ІСІ;
- на дату подачі інвестором заявки на придбання акцій після визнання Фонду таким, що відповідає вимогам щодо мінімального обсягу активів;
- на дату подачі інвестором заявки на викуп акцій у разі досягнення згоди між інвестором та Компанією за погодженням Спостережної Ради (надалі Рада) рішення про викуп;
- щоквартально;
- на кінець кожного року;
- на дату прийнятя рішення про ліквідацію Фонду;
- при заміні Компанії з управління активами

Протягом терміну досягнення Фондом встановлених законодавством нормативів діяльності ІСІ, розміщення акцій здійснюється за номінальною вартістю.

Ціна, за якою розміщуються акції Фонду, може збільшуватися лише на суму комісійної винагороди торгівця цінними паперами.

Після досягнення нормативів діяльності акції Фонду розміщуються (викуповуються) за розрахунковою вартістю.

Розрахункова вартість акцій фонду визначається як результат ділення загальної вартості чистих активів фонду на кількість акцій, що перебувають в обігу на дату проведення розрахунку.

Вартість акцій Фонду, що придбаваються інвесторами, визначається виходячи з розрахункової вартості таких акцій, що встановлюється на день подання інвестором заявки на їх придбання. У заявці зазначається кількість акцій, що придбаваються інвестором.

Вартість акцій Фонду, що викуповується протягом терміну діяльності Фонду, в разі отримання інвестором згоди на викуп акцій від Спостережної ради Фонду, визначається виходячи з розрахункової вартості акцій, що встановлена на день подання інвестором заявки на викуп акцій, узгодженої Спостережною радою.

Вартість акцій фонду, що викуповуються у інвесторів при ліквідації Фонду, визначається виходячи з розрахункової вартості акцій, що встановлюється на день прийняття рішення про ліквідацію Фонду, скориговану на кошторис витрат Ліквідаційної комісії.

10. Порядок визначення розміру винагороди компанії з управління активами та/або покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що можуть бути сплачені компанії з управління активами

10.1. Винагорода компанії з управління активами Фонду сплачується грошовими коштами.

10.2. Компанія за рахунок активів Фонду отримує щорічну винагороду у розмірі 1 (один) відсоток від вартості чистих активів Фонду, що перебувають у управлінні Компанії протягом фінансового року.

10.3. Винагорода Компанії нараховується щомісячно в розмірі 1/12 вказаної у п. 10.2. цього Регламенту ставки щорічної винагороди і за рахунок активів Фонду щомісяця сплачується авансовими платежами шляхом перерахування відповідної суми грошових коштів протягом 10 днів після закінчення відповідного календарного місяця. Розмір авансових платежів розраховується у порядку, встановленому нормативно-правовими актами Комісії.

10.4. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди Компанії за рік на підставі розрахунку середньорічної вартості чистих активів, здійсненому за даними щомісячних розрахунків чистих активів Фонду.

10.5. За рішенням Спостережної ради Фонду відповідно до регламенту фонду, крім винагороди, може виплачуватися премія. Розмір премії не може перевищувати 15 відсотків розміру прибутку, отриманого Фондом за результатами діяльності за звітній рік понад прибуток, який було заплановано в інвестиційній декларації на відповідний рік.

10.6. Крім винагороди компанії з управління активами за рахунок активів Фонду сплачуються:

- винагорода зберігачу, аудитору, незалежному оцінювачу, торгівцю цінними паперами;
- операційні витрати фонду, а саме: реєстраційні послуги, виготовлення бланків цінних паперів, розрахунково-касове обслуговування, нотаріальні послуги, послуги депозитарію, оплата вартості публікацій обов'язкової інформації про діяльність Фонду, інформаційні послуги, орендна плата, фонд оплати праці членам спостережної ради, Фонду, рекламні послуги, пов'язані з розміщенням цінних паперів, витрати пов'язані з обслуговуванням учасників та обігу акцій Фонду, в тому числі витрати на сплату відсотків за кредити, залучені для викупу акцій Фонду, з урахуванням вимог чинного законодавства.

10.7. Зазначені витрати, не повинні перевищувати 5 (п'ять) відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року, розрахованої відповідно до нормативно – правових актів Комісії.
10.8. За рахунок активів Фонду відшкодовуються суми, що були сплачені компанією з управління активами за рахунок власних коштів як ціна викупу цінних паперів Фонду при недостатності коштів, що становлять активи Фонду.
10.9. Інші витрати та витрати, що перевищують встановлений розмір, здійснюються Компанією за власний рахунок.
10.10. Оплата послуг зберігача, депозитарію, аудитора, оцінювача майна, торговця цінними паперами проводиться за тарифами, що не можуть перевищувати більше ніж на 5 (п'ять) відсотків середні тарифи на ринку аналогічних послуг, які розраховані Комісією. Зазначені витрати нараховуються щомісячно за рахунок активів Фонду з урахуванням вимог чинного законодавства.

11. Розподіл прибутків
11.1. Прибуток ВАТ ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості» у вигляді дивідендів не нараховується та не сплачується.

12. Порядок та термін викупу акцій компанією з управління активами на вимогу акціонерів
12.1. Вимога про викуп акцій надається у вигляді заявки на викуп акцій Фонду. Заявки на викуп акцій Фонду не відкликаються. Заявки на викуп акцій Фонду подаються Компанії по управлінню активами фонду.
12.2. Протягом терміну роботи Фонду компанія з управління активами має право викупити акції відповідно поданої заявки на викуп у разі отримання на це письмової згоди Спостережної ради Фонду. Акції можуть викуповуватись за грошові кошти та/або активи Фонду у разі письмової згоди учасника Фонду.
12.3. Після закінчення терміну роботи Фонду компанія з управління активами зобов'язана здійснити викуп акцій за вартістю чистих активів розраховану на дату прийняття рішення про ліквідацію та скориговану на кошторис витрат Ліквідаційної комісії. Акції можуть викуповуватись за грошові кошти та/або активи Фонду у разі письмової згоди учасника Фонду.
12.4. Строк між подачею інвестором заявки на викуп акцій Фонду та здійсненням розрахунків з ним не повинен перевищувати семи календарних днів.
12.5. Викуп акцій ВАТ ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості» здійснюється за єдиним для всіх інвесторів цінами, встановленими на останній день що передує початку прийому заявок на викуп, виходячи з вартості чистих активів Фонду, порядок якої визначається п.9.
12.6. Реєстр власників іменних акцій фіксується на дату початку викупу.
12.7. По закінченню строку викупу Фонд ліквідується або реорганізується.
Підставами для відмови в прийомі заявки на викуп акцій фонду є:
- рішення Компанії по управлінню активами про призупинення розміщення та викупу Акцій;
- розпорядження уповноваженої особи ДКЦПФР про призупинення розміщення та викупу акцій;
- рішення ДКЦПФР про призупинення або анулювання Ліцензії на здійснення професійної діяльності по управлінню активами ІСІ;
- невідповідність порядку та умовам подання заявок вимогам, зазначеним в проспекті емісії акцій Фонду.

13. Напрямки інвестицій (інвестиційна декларація).
13.1. Напрями інвестицій Фонду викладені в Інвестиційній декларації Фонду, яка є складовою частиною цього Регламенту і приведена у Додатку до цього Регламенту.

14. Мінімальна вартість договорів (угод) щодо активів Фонду, укладених компанією з управління активами, які підлягають затвердженню Спостережною радою:
14.1. Укладені Компанією договори щодо активів Фонду, вартість яких перевищує 5 000,00 (п'ять тисяч) гривень, мають бути затверджені Спостережною Радою Фонду.

Президент
ВАТ «ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості» Шведа О. Ф.