

Забудовник: Група компаній «Інтергал-Буд» в особі Спітковського Д.А., з однієї сторони,

Партнер: Половко Максим Сергійович, з іншої сторони, надалі разом іменовані Сторони, уклали цей Меморандум про викладене нижче:

1. Метою укладення цього Меморандуму є реалізація проекту (далі – Проект) будівництва житлового комплексу з об'єктами громадського призначення шляхом реконструкції існуючих будівель, точна назва та характеристики якого будуть визначені на підставі погодженої проектної документації (далі – **Об'єкт**), на земельній ділянці орієнтовною площею 1,9 га, що розташована по вул. Коновальця, 18 (далі – **Земельна ділянка**), на якій знаходяться будівлі, що перебувають на балансі Державного підприємства «Українська студія хронікально-документальних фільмів».
2. Партнер має право на реалізацію проекту будівництва Об'єкту на підставі Договору про інвестування реконструкції Української студії хроніко-документальних фільмів № 035/12 від 07.12.2004 року у редакції Додаткового договору № 4 від 13.03.2018 року (**надалі – Договори про інвестування**), укладеного між ДП «Українська студія хронікально-документальних фільмів» (далі – **Кіностудія**) та ПрАТ «Зодча Діадема», при цьому Партнер уклав договір купівлі-продажу акцій ПрАТ «Зодча Діадема».
3. Техніко-економічні показники та характеристики Об'єкта будівництва визначатимуться в проектно-кошторисній документації на будівництво Об'єкта, затвердженій в порядку, встановленому чинним законодавством України. Зміна техніко-економічних показників та характеристик Об'єкта будівництва може здійснюватися тільки за погодженням Сторін.
4. Партнер забезпечує оформлення Земельної ділянки в постійне користування Кіностудії, отримання вихідних даних, дозволу на виконання будівельних робіт та, у разі необхідності, реєстрацію повідомлення про початок підготовчих робіт. Витрати на оформлення Земельної ділянки, отримання вихідних даних та дозволу на виконання будівельних робіт відносяться до витрат Проекту та фінансуються Забудовником відповідно до умов цього Меморандуму.
5. Сторони здійснюють фінансування витрат по Проекту у пропорції 50/50. При цьому Забудовник кредитує Партнера під 15% річних на суму фінансування частки Партнера, відповідно прибуток Партнера зменшується на відсотки по кредиту, належні до сплати Забудовнику. Сума відсотків по кредиту не нараховується за період, коли з вини Забудовника було порушено графік будівництва, тобто відсотки не нараховуються за відповідну кількість днів, на яку було порушено заявлений графік виконання БМР (за умови, що таке порушення не спричинене невиконання/порушенням строків виконання Партнером своїх зобов'язань по отриманню дозвільної документації та виконання Партнером інших зобов'язань, від яких залежать строки виконання БМР). Відсотки нараховуються:
 - на суму фінансування, надану Забудовником та заведену на ІСІ чи інших юридичних осіб Партнера для сплати по інвестиційному чи іншому договору в Проект з юридичних осіб Партнера щодо безготівкових розрахунків,
 - на суму фактично сплачених та погоджених витрат по Проекту щодо інших форм розрахунків.

Відсотки нараховуються на 50% суми перевищення витрат Забудовника по Проекту порівняно з витратами Партнера до дати повернення суми (частини суми) такої різниці за рахунок продажів з частини прибутку Партнера.

Наприклад: якщо Партнер профінансував 5 000 000 грн., а Забудовник - 6 000 000 грн., то відсотки Партнер сплачує з 500 000 грн., починаючи з дати, коли витрати Забудовника перевищили витрати Партнера на відповідну суму і в розмірі 50% суми такого перевищення.

6. До витрат Проекту належать витрати по:

- a. Розрахункам за акції ПрАТ «Зодча Діадема» (2 млн. доларів США, з них: 1 млн. доларів США грошима і 1 млн. доларів США приміщеннями в Об'єкті або грошима, якщо дозвіл на виконання будівельних робіт не буде отримано до 16.11.2020 р.);
- b. Передача приміщень та платежі на користь Кіностудії, відповідно до Договору інвестування;
- c. Оформленню прав на Земельну ділянку;
- d. Вирішенню питань з приміщеннями, які перебувають на балансі Київського національного університету театру, кіно і телебачення імені І.К. Карпенка-Карого, які знаходяться в Головному корпусі на Земельній ділянці;
- e. Розробленню та погодженню ДПТ (у разі необхідності);
- f. Отриманню вихідних даних та всіх необхідних погоджень, обґрунтувань, документації, передбаченої вимогами чинного законодавства;
- g. Проектуванню і проходженню експертизи проектної документації;
- h. Отриманню дозволу на виконання будівельних робіт;
- i. Вирішенню питань із громадськістю, проведенням перевірок, тощо;
- j. Підготовчим та будівельно-монтажним роботам;
- k. Платі за управління проектом;
- l. Податкам;
- m. Сплаті пайового внеску в розвиток інфраструктури населеного пункту;
- n. Прийняттю Об'єкта в експлуатацію;
- o. Іншим витратам, необхідним для розвитку Проекту і погодженим Сторонами;
- 6.1. Сума витрат вказаних в пп. а. та б. п. 6 Меморандуму не може перевищувати 10% ринкової вартості комерційних приміщень (квартир, нежитлових приміщень, паркінгу) в Об'єкті. Сума такого перевищення, не відноситься до витрат Проекту і покривається за рахунок прибутку Партнера.
7. Сторони щомісячно електронною поштою погоджують акти звірки по фінансуванню.
8. На дату підписання цього Меморандуму сума фактично понесених Партнером витрат по реалізації будівництва Об'єкту складає 5 143 381 грн. та 200 000 доларів США (сума завдатку за акції ПрАТ «Зодча Діадема» - часткове виконання умов п.15 цього Меморандуму). Витрати Партнера в розмірі 5 143 381 грн. відносяться до витрат Проекту, є інвестицією Партнера, сумою профінансованих Партнером витрат, повертаються Партнеру з Проекту, та враховуються при визначенні обсягу фінансування Проекту кожною із Сторін відповідно до п.5 Меморандуму. Забудовником на момент підписання цього компенсовано Партнеру по даному Проекту суму витрат в розмірі 200 000 доларів США.
9. Сторони погодили, що витрати на управління проектом відносяться до собівартості Проекту та становлять 4% від вартості БМР, мереж, проектування, благоустрою (оплачується щомісячно), включають витрати Партнера на управління проектом (в розмірі погодженому Сторонами), в наступному порядку:
- 9.1. 1% від вартості БМР сплачується на підставі договору генерального підряду, укладеного між Партнером та генеральним підрядником ТОВ «БК «Інтергал-Буд» на будівництво Об'єкту, як послуги генерального підряду;
- 9.2. Залишок плати за управління проектом в розмірі різниці між 4% від витрат, вказаних в п. 9 Меморандуму, та 1% від вартості БМР щодо будівництва Об'єкту сплачується шляхом коригування сум інвестиційних договорів. Обсяг фінансування сторін корегується таким чином щоб сума Інвестиційного договору ІСІ Партнера перевищувала суму Інвестиційного договору ІСІ Забудовника на залишок плати за управління проектом.

Наприклад:

Витрати становлять – 90 млн. грн., та включають:

- вартість БМР (сума договору ген. підряду) – 80 млн. грн.;

- вартість інших робіт що фінансуються в безготівковій формі – 10 млн. грн.,

Витрати на управління проектом становлять: $90 \text{ млн. грн.} \times 4\% = 3.6 \text{ млн. грн.}$, з яких 0.8 млн. грн. виплачується Сторонами по інвестиційним договорам ($80 \text{ млн. грн.} \times 1\%$ відповідно до п.8.1.), а решта 2,8 млн. грн. – шляхом коригування інвестиційних договорів, в наступному порядку:

Крок 1: визначення суми, що має бути профінансована сторонами по інвестиційним договорам Комісія за управління, що включається до інвестиційних договорів (відповідно до п.8.1.) становитиме:

ІСІ Партнера: $0.8 \text{ млн. грн.} \times 50\% = 0.4 \text{ млн. грн.}$

ІСІ Забудовника: $0.8 \text{ млн. грн.} \times 50\% = 0.4 \text{ млн. грн.}$

Загальна сума, що має бути профінансована Сторонами по інвестиційним договорам становитиме:

ІСІ Партнера – 45.4 млн. грн.

ІСІ Забудовника – 45.4 млн. грн.

Разом – 90.8 млн. грн. (сума безготівкових витрат по проекту 90 млн. грн. та 1% від БМР в сумі 0.8 млн. грн.)

Крок 2: Коригування інвестиційних договорів для зарахування решти плати за управління Проектом

Визначення сум, що мають бути профінансовані сторонами:

ІСІ Партнера: $2.8 \text{ млн. грн.} \times 50\% = 1.4 \text{ млн. грн.}$

ІСІ Забудовника: $2.8 \text{ млн. грн.} \times 50\% = 1.4 \text{ млн. грн.}$

Коригування суми інвестиційних договорів на 1.4 млн. грн. на користь Забудовника (при цьому загальну суму фінансування, що сплачується за двома інвестиційними договорами залишається незмінною):

ІСІ Партнера: $45.4 \text{ млн. грн.} + 0.7 \text{ млн. грн.} (\frac{1}{2} \text{ від } 1.4 \text{ млн. грн.}) = 46.1 \text{ млн. грн.}$

ІСІ Забудовника: $45.4 \text{ млн. грн.} - 0.7 \text{ млн. грн.} (\frac{1}{2} \text{ від } 1.4 \text{ млн. грн.}) = 44.7 \text{ млн. грн.}$

Разом: 90.80 млн. грн.

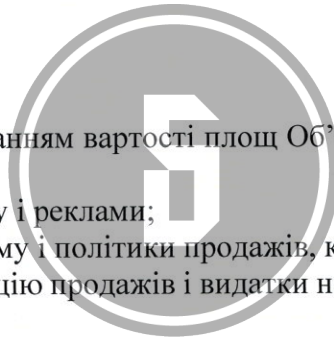
Корегування сум інвестиційних договорів здійснюється після настання кожної із подій:

- Отримання Експертизи проекту та формування планової собівартості;
- Введення в експлуатацію на підставі фактичних витрат проекту.

10. Вартість будівельно-монтажних робіт, проектування та інші витрати по будівництву Об'єкту погоджуються Сторонами спільно. Генерального підрядника та генерального проєктувальника Сторони погоджують спільно.

11. Партнер здійснює контрольні заходи в рамках реалізації Проекту, а Забудовник зобов'язується всіляко сприяти цьому. Партнер в рамках контролюючих заходів має право в тому числі, але не виключно:

- a. запитувати у Забудовника будь-яку інформацію щодо реалізації Проекту;
- b. затверджувати завдання на проектування і концепцію;
- c. здійснювати контроль за виконанням будівельно-монтажних робіт по Проекту;
- d. здійснювати контроль тендерів з включенням представника Партнера у склад тендерного комітету;
- e. здійснювати контроль і погодження кошторисів;



- f. здійснювати контроль за формуванням вартості площ Об'єкту будівництва, що продаються;
 - g. здійснювати контроль маркетингу і реклами;
 - h. здійснювати погодження механізму і політики продажів, контроль продажів;
 - i. погоджувати видатки на організацію продажів і видатки на обслуговування фінансової схеми продажів.
12. Фінансування будівництва Об'єкту здійснюється Забудовником за графіком фінансування, який надається Партнеру на погодження протягом 30 календарних днів з дати отримання в повному обсязі проектно-кошторисної документації стадії «П» будівництва Об'єкту. До моменту підписання Сторонами Графіку фінансування, Партнер надає Забудовнику протягом 10 календарних днів від дати підписання цього Меморандуму графік отримання вихідних даних та дозвільної документації та Сторони сумісно погоджують орієнтовний кошторис витрат на виконання таких робіт. Фінансування будівництва Об'єкту розпочинається не раніше підписання Забудовником договору, на підставі якого у Забудовника виникають права та обов'язки стосовно участі у будівництві Об'єкту (Інвестиційний договір). При цьому Сторони погодили, що умовами Інвестиційного договору з боку ПрАТ «ЗОДЧА ДІАДЕМА» може бути передбачена скасувальна обставина - Інвестиційний договір припиняє дію, якщо не відбулися своєчасно розрахунки за акції ПрАТ «ЗОДЧА ДІАДЕМА» відповідно до Меморандуму від 16.05.2019 та п. 15 цього Меморандуму.
13. Забудовник надає Партнеру повний доступ до всієї бухгалтерської, проектно-кошторисної документації щодо будівництва Об'єкту, продажів квартир тощо з метою здійснення партнером контролю витрат по Проекту.
14. Забудовник протягом 20 робочих днів після отримання проектно-кошторисної документації стадії «Проект», затвердженої в порядку, встановленому чинним законодавством України, надає Партнеру Календарний графік будівництва Об'єкта.
15. Сторони погодили, що витрати на розрахунки з власниками акцій ПрАТ «Зодча Діадема» складають 2 (два) мільйони доларів США, які сплачуються в наступному порядку, встановленому Меморандумом від 16.05.2019:
- 15.1. задаток в розмірі 200 000 (Двісті тисяч) доларів США, який був сплачений Партнером;
 - 15.2. 800 000 (Вісімсот тисяч) доларів США у строк до 16.11.2020;
 - 15.3. 1 млн. доларів США майновими правами в Об'єкті виходячи з першої ціни продажу у відділі продажів або грошима у строк не пізніше 26.11.2020.
- При цьому Забудовник приймає до уваги, що домовленостями з власниками ПрАТ «Зодча Діадема» передбачено, що у випадку порушення більш ніж на 15 календарних днів строку оплати за акції, зобов'язання по договору купівлі-продажу акцій припиняються.
- Сторони погодили, що витрати на розрахунки із Кіностудією (Землекористувачем), зазначені в пп. б. п. 6 Меморандуму, та за Акції ПрАТ «ЗОДЧА ДІАДЕМА», зазначені в підпунктах 15.1. – 15.3. пункту 15 цього Меморандуму, складають до 10% вартості Об'єкту та сплачуються в порядку, встановленому Договором інвестування.
16. Крім того, прибуток отриманий від продажу кожного окремого приміщення ділиться між Сторонами в пропорції:
- 50%** прибутку отримує Забудовник
 - 50%** прибутку отримує Партнер (за вирахуванням 15% річних, належних до сплати Забудовнику в порядку п. 5 Меморандуму).

Прибуток ділиться (виплачується Сторонам) з моменту його отримання – коли виручка по проекту перевищує всі витрати, понесені в поточному та попередніх періодах, враховуючи погашення заборгованості по поверненню позик та по фінансуванню, заведеному з ІСІ Забудовника (та інших юр.осіб Забудовника) та ІСІ Партнера на реалізацію проекту будівництва (у тому числі, але не виключно, пов'язані з отриманням вихідних даних,

дозвільних документів, проведенням проектних, підготовчих та будівельних робіт, плату за управління проектом (за відповідний період), брокерські послуги пов'язані з продажем об'єктів інвестування (п.19). Розрахунковим періодом є календарний місяць. Кожна із Сторін забирає свій прибуток у не заборонений законом спосіб на власний розсуд.

17. У разі отримання прибутку – він виплачується Сторонам щомісяця до 15 числа місяця наступного, за тим у якому отримано прибуток. Партнер самостійно визначає спосіб і форму отримання ним прибутку та самостійно несе свої податкові витрати, пов'язані з виплатою прибутку.
18. Зобов'язання Партнера:
 - оформлення Земельної ділянки з цільовим призначенням: експлуатація, обслуговування існуючих споруд кінознімальних корпусів та житлових будинків, або інше що дозволяє отримання дозволу на виконання будівельних робіт;
 - отримання вихідних даних та дозвільної документації;
 - взаємодія з Землекористувачами;
 - сприяння усуненню наслідків, пов'язаних з проведенням перевірок використання земельної ділянки та здійснення будівництва Об'єкту органами, підпорядкованими КМДА.
17. Зобов'язання Забудовника:
 - фінансування Проекту відповідно до умов цього Меморандуму;
 - організація процесу проектування та будівництва Об'єкту;
 - організація продажів, включаючи маркетинг та рекламу;
 - організація своєчасного отримання Партнером прибутку від продажів;
18. Партнер і Забудовник спільно вирішують питання з громадськістю..
19. Продаж комерційних площ Об'єкту будівництва здійснюється лише через офіс продажу Забудовника на підставі окремого договору про надання брокерських послуг. Вартість брокерських послуг Забудовника включає витрати на рекламу, організацію продажів та складає орієнтовно до 3,5% від ціни продажу. Партнер має право розмістити у відділі продажу свого уповноваженого представника, який буде здійснювати контроль за діяльністю офісу продаж Забудовника, а Забудовник зобов'язаний розмістити цю особу безпосередньо в приміщенні офісу продажів Забудовника. Партнер має право отримувати всю інформацію щодо продажів. Забудовник за погодженням із Партнером визначає спосіб і форму оплати Брокерських послуг.
20. Сторони спільно погоджують політику продажів.
21. Сторони домовилися, що Забудовник здійснює фінансування витрат по Проекту, відповідно до п. 6 Меморандуму, у тому числі кредитування витрат Партнера. Витрати фінансуються через 2 інвестиційні договори – один, укладений з ІСІ Забудовника, та другий, укладений з ІСІ Партнера. Забудовник забезпечує фінансування по обом договорам пропорційно, рівною мірою, враховуючи фінансування витрат Партнера на умовах кредитування.
22. Сторони домовились, що Партнер має право частково припинити зобов'язання в односторонньому порядку у разі прострочення Забудовником:

22.1. оплат за акції ПрАТ «ЗОДЧА ДІАДЕМА», передбачених п. 15.2. та 15.3. Меморандуму, більш ніж на 10 календарних днів;

22.2. оплат по Графіку фінансування чи орієнтовному кошторису витрат:

- більш ніж на 3 місяці, за умовою призупинення будівництва Об'єкту більше ніж на 2 місяці;

- більш ніж 3 місяці відсутності кредитування ІСІ Партнера.

У випадках припинення зобов'язань Партнером на підставі цього пункту Меморандуму та п. 23 Меморандуму, Забудовник залишається з квартирами, повністю оплаченими на дату припинення, з урахуванням коштів/оплат, наданих на умовах кредиту на фінансування частини витрат Партнера. Частка оплачених Забудовником квартир визначається в цьому випадку за результатами реалізації проекту виходячи з остаточної собівартості, встановленої на дату прийняття Об'єкту в експлуатацію, за умови що Об'єкт буде добудований та прийнятий в експлуатацію.

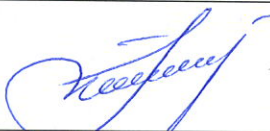
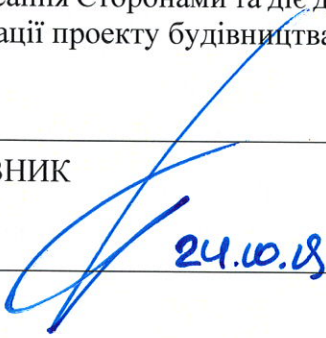
Крім цього, Партнер забезпечує виконання своїх зобов'язань іпотекою майнових прав на квартири, що повністю оплачені Партнером за рахунок позики, наданої Забудовником.

23. Сторони дійшли до згоди, що у разі зміни кон'юнктури ринку, яка призведе до зменшення ринкової вартості одного метру комерційної площі Об'єктів інвестування до вартості, яка дорівнює або менша ніж собівартість будівництва одного квадратного метра площі Об'єкта інвестування збільшена на 10% (десять відсотків), виконання Сторонами своїх зобов'язань (крім зобов'язань щодо оплат за акції ПрАТ «ЗОДЧА ДІАДЕМА» в порядку п. 15.2. Меморандуму) призупиняється до моменту припинення дії таких обставин, з урахуванням умов п.22 даного Меморандуму. Якщо протягом 6 (шести) місяців від дати призупинення дії зобов'язань на підставах зазначених в цьому пункті, ринкова вартість одного метру площі Об'єктів інвестування не збільшиться до ціни яка перебільшує собівартість будівництва одного квадратного метра площі Об'єкта інвестування збільшену на 10% (десять відсотків), Партнер має право ініціювати поновлення виконання зобов'язань, шляхом направлення Забудовнику Рішення про продовження фінансування будівництва. У цьому випадку Забудовник протягом 30-ти календарних днів має право прийняти відповідне рішення та повідомити про нього Партнера. У разі, якщо Забудовник не прийняв рішення про продовження фінансування протягом 30-ти календарних днів з моменту отримання відповідного повідомлення, Партнер може прийняти рішення про самостійне продовження фінансування будівництва та має право частково припинити зобов'язання в односторонньому порядку.
24. Жодна із Сторін без погодження іншої Сторони не має права відчужувати належну їй долю в Об'єктах будівництва, якщо ці Об'єкти інвестування (квартири, нежитлові приміщення, паркомісця) не профінансовані Забудовником.
25. Партнер зобов'язується забезпечити, за умови належного фінансування з боку Забудовника наявність дозвільних документів, необхідних для реалізації проекту. У разі скасування дозвільних документів Партнер зобов'язується вирішувати відповідні питання з метою забезпечення можливості здійснення будівництва та введення Об'єкту в експлуатацію, витрати на відновлення чинності дозвільних документів відносяться до витрат та собівартості Проекту.
26. Партнер несе відповідальність перед Забудовником за виконання зобов'язань власником акцій ПрАТ «ЗОДЧА ДІАДЕМА» по передачі акцій після та за умови своєчасного виконання Забудовником оплат, вказаних в п. 8, п. 15.2. та 15.3. цього Меморандуму. У разі, якщо в строки, встановлені відповідно до укладених з власником акцій ПрАТ «ЗОДЧА

ДІАДЕМА» договорів та меморандуму від 16.05.2019, Партнер не отримує право власності на акції ПрАТ «ЗОДЧА ДІАДЕМА». Забудовник має право в односторонньому порядку припинити зобов'язання з правом компенсації всіх витрат, понесених в зв'язку з реалізацією Проекту, у тому числі суму позики, наданої Партнеру для фінансування Проекту, та відсотки за користування цією позикою. В цьому разі Партнер зобов'язується здійснити компенсацію всіх витрат, понесених Забудовником у зв'язку з реалізацією Проекту протягом 30 календарних днів з дати припинення зобов'язання.

27. У разі набуття чинності судовим рішенням про визнання недійсним Додаткового договору № 4 від 13.03.2018 р. про внесення змін до Договору № 035/12 від 07.12.2004 р., укладеного з Кіностудією, у зв'язку з відсутністю погодження цього Додаткового договору № 4 з органом управління – Мінкультом, Партнер та Забудовник керуються умовами Договору № 035/12 від 07.12.2004 р. з урахуванням п. 6.1. цього Меморандуму.
28. У разі виникнення будь-яких питань з недійсністю/розірванням Договору інвестування, порушення кримінальних справ в зв'язку з порушенням порядку укладання Договору інвестування відповідальність за вирішення питань несе власник акцій ПрАТ «Зодча Діадема», відповідно до умов укладеного з ним Меморандуму. У разі, якщо Партнер не може забезпечити вирішення питань, Забудовник має право вирішити їх самостійно.
29. Забудовник є третьою стороною в будь-яких договорах, пов'язаних з реалізацією проекту, якщо це можливо юридично, але в будь-якому випадку всі договори по проекту погоджуються Забудовником.
30. Фінансування підготовчих, проектних та будівельних робіт здійснюється з окремого рахунку Партнера. Забудовник має доступ к клієнт-банку Партнера, всі рахунки підписуються представником Партнера та Забудовника.
31. Партнер зобов'язується протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати підписання цього Меморандуму надати Забудовнику інформацію та всі наявні документи (правовстановлюючі, дозвільні, вихідні дані, тощо) стосовно будівництва Об'єкту для проведення юридичного аудиту.
32. Механізм взаємовідносин Забудовника з Землекористувачами та Партнером щодо участі в будівництві Об'єкту визначаються Сторонами цього Меморандуму за наслідками проведеного Забудовником юридичного аудиту.
33. Цей Меморандум набуває чинності з дати його підписання Сторонами та діє до остаточного виконання Сторонами своїх зобов'язань щодо реалізації проекту будівництва Об'єкту.

Підписи Сторін:

ПАРТНЕР 	ЗАБУДОВНИК  24.10.18
--	--