

Утверждено Приказом
Генерального директора
ООО УК «Альфа-Капитал» № 226/24 от 24.10.2024 г

**Изменения и дополнения в Договор
доверительного управления ценными бумагами
и средствами инвестирования в ценные бумаги
(стандартная форма договора присоединения)
Редакция № 124
(редакция действует с 08 ноября 2024 г.)**

Прежняя редакция	Новая редакция
1. Присутствуют Стандартные инвестиционные стратегии: «Альфа Арендный поток» «Альфа Южные метры»	1. Исключить Стандартные инвестиционные стратегии: «Альфа Арендный поток» «Альфа Южные метры»
2. Отсутствует	2. Распространить оформление Стандартной инвестиционной стратегии «Альфа Комфортные инвестиции 2.0.» и Альфа Комфортные инвестиции 3.0.» на уполномоченного агента ПАО «МТС –Банк»

3. Отсутствует стратегия:

Стандартная инвестиционная стратегия «Альфа Складская недвижимость»

3. Включить стратегию:

«Стандартная инвестиционная стратегия «Альфа Складская недвижимость» и изложить в новой редакции:

СТАНДАРТНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ «АЛЬФА СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» УМЕРЕННЫЙ ПРОФИЛЬ

Настоящая редакция Стандартной инвестиционной стратегии вступает в силу с 08.11.2024 г.

Заявление о присоединении к Стандартной инвестиционной стратегии недоступно к подписанию с 21.05.2024 года.

1. Описание инвестиционного профиля стандартной инвестиционной стратегии

Допустимый риск***	Инвестиционный горизонт	Ожидаемая доходность* (в % годовых)
Умеренный профиль предполагает, что Клиента на горизонте 1 год с вероятностью 95% не превысит 60% от стоимости портфеля.	1 год	22,14% RUB**

*ожидаемая доходность стандартной инвестиционной стратегии не гарантируется Управляющим и не является идентичной фактической доходности управления имуществом Учредителя управления, переданного в доверительное управление по Договору, приводится до вычета комиссий, расходов и налогов.

**расчет произведен по состоянию на 27.11.2023 согласно методике «Расчет целевой (ожидаемой) доходности портфелей и инвестиционных продуктов», Редакция 3.2., опубликованной на сайте Управляющего по адресу <http://www.alfacapital.ru> в разделе раскрытие информации - информация для клиентов.

***Допустимый риск определяется в процентах от стоимости инвестиционного портфеля в валюте инвестирования (в виде относительной величины). В качестве дополнительного сервиса Управляющий может ранжировать финансовые инструменты/продукты по уровню кредитного риска. Ранжирование продуктов и финансовых инструментов по кредитному риску осуществляется в зависимости от рейтинга долгосрочной кредитоспособности. При этом установленные Управляющим ограничения по кредитному риску не подлежат обязательному контролю в зависимости от инвестиционного профиля на момент инвестирования, определяются Управляющим исключительно для целей дополнительной коммуникации для клиентов в контексте качественной оценки уровня риска.

2. Перечень (состав) и структура объектов доверительного управления

№ п/п	Вид объекта	Максимальная доля в портфеле
1	Инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящиеся под управлением Управляющего	100%
2	Денежные средства на расчетном счете и денежные средства на брокерском счете	100%

3	Депозиты в валюте Российской Федерации и иностранной валюте в кредитных организациях****	100%
4	Государственные ценные бумаги Российской Федерации****	100%
	Итого:	100%

****Инвестирование в указанные виды объектов носит вспомогательный характер и осуществляется в целях временного размещения свободных денежных средств. Инвестирование в Государственные ценные бумаги Российской Федерации осуществляется путем совершения сделок обратного биржевого РЕПО.

3. Управляющий вправе совершать любые виды операций и сделок с имуществом Учредителя управления, включая, но не ограничиваясь: биржевые (безадресные, переговорные) и внебиржевые сделки.
Управляющий вправе совершать сделки с имуществом Учредителя управления, в результате которых денежные средства Учредителя управления или их часть будут размещены посредством совершения сделки обратного биржевого РЕПО, то есть возможность совершения сделок с ними может быть временно ограничена.

4. Уведомление о конфликте интересов.

Учредитель управления подтверждает свое согласие на приобретение в состав имущества по Договору инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящихся под управлением Управляющего.

В силу действующего законодательства Управляющий уведомляет Учредителя управления о возможности возникновения конфликта интересов при приобретении инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в состав имущества по Договору находящихся под управлением Управляющего.

Учредитель управления подтверждает, что надлежащим образом уведомлен о возможном конфликте интересов в указанных в настоящем пункте случае и подтверждает согласие с ним, а также не имеет и не будет иметь в дальнейшем каких-либо претензий в случае возникновения вышеуказанного конфликта интересов.

Учредитель управления подтверждает, что надлежащим образом уведомлен о возможном конфликте интересов в указанных в настоящем пункте случаях и подтверждает согласие с ним, а также не имеет и не будет иметь в дальнейшем каких-либо претензий в случае возникновения вышеуказанного конфликта интересов.

Управляющий не позднее 10 рабочих дней до даты подачи первой заявки на приобретение инвестиционных паев размещает в Личном кабинете Учредителя управления Уведомление о планируемом приобретении паев закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящихся под управлением Управляющего, содержащее ссылку на страницу Управляющего в сети Интернет, по которой раскрыты в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков, Правила доверительного управления соответствующего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, находящегося под управлением Управляющего, инвестиционные паи которого будут непосредственно приобретаться Управляющим в рамках настоящей Инвестиционной стратегии. Уведомление в Личном кабинете означает надлежащее уведомление Учредителя управления о вознаграждении и расходах, предусмотренных

Правилами доверительного управления, соответствующего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, находящегося под управлением Управляющего, а также идентифицирует инвестиционные паи конкретного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, которые будут приобретены. Отсутствие полученного Управляющим отказа Учредителя управления от Договора в течение 5 рабочих дней с даты размещения Уведомления в Личном кабинете, означает ознакомление и согласие Учредителя управления с Правилами доверительного управления соответствующего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, находящегося под управлением Управляющего, с приобретением инвестиционных паев фонда в условиях наличия конфликта интересов, связанного с приобретением инвестиционных паев фонда под управлением Управляющего.

5. Условия инвестирования.

Денежные средства Учредителя управления преимущественно инвестируются в инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (далее – фонд, фонды). При выборе фонда в целях инвестирования в рамках настоящей Стандартной инвестиционной стратегии, Управляющий будет ориентироваться на объекты инвестиционной декларации, а также заявленную инвестиционную политику фонда, позволяющие размещение денежных средств в инвестиционные идеи на рынке нежилой коммерческой недвижимости.

Управляющий проводит анализ возможных для инвестирования фондов, и принимает решение об инвестировании в фонд, если, по профессиональному мнению, Управляющего, инвестиционная декларация фонда соответствует интересам Учредителей управления и инвестиционным целям настоящей Стандартной инвестиционной стратегии.

Основным условием для выбора Управляющим фонда для целей инвестирования в рамках настоящей Стандартной инвестиционной стратегии является возможность приобретения в рамках инвестиционной декларации фонда следующих объектов инвестирования, расположенных на территории Российской Федерации:

- складские помещения свободного назначения;
- складские помещения для временного или постоянного хранения грузов, материалов и техники;
- складские помещения оптово –распределительного и розничного назначения;
- производственно-складские помещения свободного назначения (лайт индастриал).

При выборе фонда, соответствующего критериям инвестиционной стратегии, должна быть предусмотрена выплата дохода, полученного от арендных платежей по договорам аренды, субаренды, пользования, полученных купонных доходов по ценным бумагам, процентов по депозитам. Доход выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый отчетный период. Под отчетным периодом понимается период времени, равный одному календарному кварталу.

До приобретения инвестиционных паев денежные средства могут инвестироваться в Государственные ценные бумаги РФ, предусмотренные настоящей Инвестиционной стратегией, (далее совместно с инвестиционными паями – ценные бумаги) и/или могут быть размещены во вклады в кредитных организациях.

Управляющий приобретает инвестиционные паи фондов в период формирования фондов и в период дополнительной выдачи дополнительных инвестиционных паев в порядке, предусмотренном правилами доверительного управления соответствующего фонда. Управляющий приобретает инвестиционные паи в период формирования фонда и в период дополнительной выдачи дополнительных инвестиционных паев в порядке, предусмотренном правилами доверительного управления фонда.

В случае передачи Учредителем управления имуществом в управление в период, когда заявки на приобретение инвестиционных паев фондов не принимаются, денежные средства Учредителя управления могут инвестироваться в ценные бумаги, предусмотренные настоящей Инвестиционной стратегией, в период до подачи заявки на приобретение инвестиционных паев в период формирования фонда или дополнительной выдачи инвестиционных паев фонда в порядке и сроки, предусмотренные правилами доверительного управления соответствующего фонда.

В случае возврата имущества Учредителю управления по его требованию, в виде инвестиционных паев фонда, возможность погашения соответствующих инвестиционных паев ограничена случаями, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», а также правилами доверительного управления фонда.

Заключая Договор на условиях Инвестиционной стратегии, Учредитель управления принимает риски отсутствия ликвидности паев фонда. Под ликвидностью Стороны понимают способность активов быть в любое время проданными по цене, близкой к рыночной. Вторичное обращение по паям фонда, может отсутствовать.

Управляющий вправе принимать участие в общих собраниях владельцев инвестиционных паев и осуществлять право голоса в соответствии с Правилами доверительного управления соответствующего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

6. Минимальная стоимость имущества, первоначально передаваемого Учредителем управления в управление по Договору составляет 105 000 (Сто пять тысяч) рублей на дату перечисления денежных средств. Минимальная стоимость имущества, дополнительно передаваемого Учредителем управления в управление по Договору должна составлять не менее 105 000 (Сто пять тысяч) рублей на дату перечисления денежных средств.

7. Порядок возврата имущества из управления.

Инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости не подлежат реализации и возвращаются Учредителю управления в том составе, в котором они находятся на дату получения от Учредителя управления распоряжения о возврате части имущества, распоряжения о возврате имущества в полном объеме или при прекращении Договора.

Возврат части имущества из управления Учредителю управления до истечения срока действия Договора допускается по требованию Учредителя управления в виде денежных средств, ценных бумаг, в том числе инвестиционных паев соответствующего фонда недвижимости. При этом, в случае подачи Учредителем управления распоряжения о возврате части имущества в виде денежных средств, Управляющий реализует ценные бумаги, за исключением инвестиционных паев соответствующего фонда недвижимости, реализация которых не производится, и они подлежат передаче

Учредителю управления.

При подаче распоряжения о возврате части имущества в виде инвестиционных паев фонда недвижимости, Учредитель управления обязан предоставить реквизиты лицевого счета владельца, открытого в реестре владельцев инвестиционных паев соответствующего фонда недвижимости для перевода инвестиционных паев. В случае не указания Учредителем управления реквизитов лицевого счёта для зачисления инвестиционных паев, срок исполнения Управляющим распоряжения Учредителя управления увеличивается на соответствующий период до предоставления Учредителем управления необходимых сведений, а Управляющий не несет ответственности за просрочку передачи имущества.

Возврат имущества из управления в полном объеме при прекращении Договора осуществляется в следующем порядке:

Если на дату прекращения Договора в составе имущества находятся денежные средства, ценные бумаги, в том числе инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, Управляющий в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента прекращения Договора реализует находящиеся в управлении ценные бумаги, кроме инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, реализация которых не производится и они подлежат передаче Учредителю управления, а полученные от реализации денежные средства и иные находящиеся в управлении денежные средства, за вычетом своего вознаграждения и произведенных необходимых расходов, перечисляет Учредителю управления по реквизитам, указанным в договоре.

В случае, если реализация ценных бумаг невозможна по обстоятельствам, не зависящим от Управляющего (в частности, но не ограничиваясь, случаями отсутствия торгов по ценным бумагам, необходимости расчета по сделкам, заключенным Управляющим до даты прекращения Договора), то он обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты прекращения действия этих обстоятельств, реализовать ценные бумаги, а полученные от реализации денежные средства за вычетом своего вознаграждения и произведенных необходимых расходов, перечислить Учредителю управления по реквизитам указанным в Договоре.

Для целей передачи инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости Учредитель управления обязан предоставить реквизиты своего лицевого счета владельца, открытого в реестре фонда. В случае не указания Учредителем управления реквизитов своего лицевого счёта владельца для зачисления инвестиционных паев, срок возврата имущества из доверительного управления увеличивается на соответствующий период до предоставления Учредителем управления необходимых сведений, а Управляющий не несет ответственности за просрочку передачи имущества.

При прекращении закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости и погашении инвестиционных паев, входящих в состав имущества по Договору, Управляющий направляет Учредителю управления соответствующее уведомление, в порядке, предусмотренном Договором не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения денежных средств, поступивших от погашения инвестиционных паев при прекращении закрытого паевого инвестиционного фонда

недвижимости. Учредитель управления вправе предоставить распоряжение о возврате имущества в полном объеме в виде денежных средств в течение 1 (Одного) месяца с даты поступления денежных средств от погашения инвестиционных паев в состав имущества по Договору. При этом, в течение указанного срока, Управляющий вправе инвестировать поступившие денежные средства в ценные бумаги, предусмотренные настоящей Инвестиционной стратегией. При отсутствии распоряжения о возврате имущества в полном объеме, по истечении 1 (Одного) месяца с даты поступления денежных средств от погашения инвестиционных паев в состав имущества по Договору, денежные средства могут быть инвестированы в инвестиционные паи другого закрытого паевого инвестиционного фонда под управлением Управляющего, соответствующего требованиям Договора.

Условия настоящей Инвестиционной стратегии не предусматривают электронное подписание Распоряжения о возврате имущества.

8. Вознаграждение Управляющего.

«Вознаграждение за управление» начисляется и удерживается в размере **2,3% (Две целых три десятых)** процента от суммы каждой сделки покупки финансового инструмента. Вознаграждение за управление начисляется после поставки в состав имущества финансового инструмента и удерживается при наличии в составе имущества денежных средств в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты поставки финансового инструмента.

Вознаграждение Управляющего, указанное в настоящем пункте, НДС не облагается на основании подпункта 12.2 пункта 2 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

9. Учредитель управления обязуется перечислить денежные средства Управляющему единым платежом, в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты подписания Заявления о присоединении к Договору. В случае не перечисления Учредителем управления денежных средств Управляющему в указанный срок, либо перечисления денежных средств в указанный срок в размере менее установленной минимальной суммы и/или перечисления денежных средств в указанный срок несколькими платежами, Управляющий оставляет за собой право считать Договор незаключенным и/или вернуть денежные средства, перечисленные с нарушением условий настоящего пункта, Учредителю управления.

10. Сумма фактически переданных Учредителем управления Управляющему денежных средств может отличаться от указанной на размер банковской комиссии, взимаемой банком, осуществляющим перечисление денежных средств Учредителя управления на Специальный счет Управляющего.

11. В срок до 31.12.2023 г., включительно, комиссии, оплаченные Управляющим за перевод Учредителем управления денежных средств в доверительное управление по Договору, путем оплаты банковской картой или с использованием сервиса быстрых платежей, не подлежат возмещению из имущества, находящегося в управлении. Управляющий вправе в одностороннем порядке продлить срок, указанный в настоящем пункте путем внесения соответствующего изменения в условия Инвестиционной стратегии.

12. В случае несогласия с настоящей редакцией Стандартной инвестиционной стратегии, Учредитель управления вправе отказаться от исполнения Договора путем направления Распоряжения о возврате имущества в

	<p>полном объеме, с учетом специфики возврата имущества в полном объеме, предусмотренной п.7 настоящей Стандартной инвестиционной стратегии или в порядке, установленном пунктом 14.2. Регламента не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты вступления в силу настоящей редакции Стандартной инвестиционной стратегии. При непоступлении к Управляющему от Удителя управления от Договора доверительного управления в сроки, предусмотренные настоящим пунктом, изменения в Стандартную инвестиционную стратегию, утвержденные настоящей редакцией считаются принятыми Учредителем управления.</p>
--	---