

Изменения и дополнения №6
в Правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать»

(Правила Фонда зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 16.07.2019 г. за № 3773)

<i>Старая редакция</i>	<i>Новая редакция</i>
Ранее отсутствовал	<p>23.1. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления.</p> <p>23.2. Способом реализации Управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является приобретение, эффективная сдача в аренду нежилых зданий и помещений в нежилых/жилых зданиях, соответствующих основным параметрам выбора, установленными в пункте 23.3. настоящих Правил. До момента приобретения объектов недвижимости, остаток денежных средств, составляющих Фонд, размещается во вклады (депозиты) в российских кредитных организациях для целей аккумуляции необходимой суммы для приобретения объектов недвижимого имущества. Выбор активов при принятии инвестиционных решений осуществляется Управляющей компанией с точки зрения наилучшего соотношения рисков и ожидаемой доходности отдельных активов и (или) инвестиционного портфеля Фонда в совокупности. При таком подходе Управляющая компания в ходе управления имуществом Фонда осуществляет анализ соотношения рисков и ожидаемой доходности всех активов, указанных в перечне объектов инвестирования.</p> <p>Преимущественный объект инвестирования (актив или группа активов) отсутствует.</p> <p>23.3. При приобретении в состав имущества Фонда нежилых зданий и помещений в нежилых/жилых зданиях, указанных в пункте 23.2. настоящих Правил, учитываются следующие параметры:</p> <ul style="list-style-type: none">- актив (активы) находится (находятся) в составе объектов недвижимого имущества, которые введены в эксплуатацию;- Управляющая компания приобретает активы, находящиеся на территории Российской Федерации. <p>С целью определения способа (критерия) выбора Управляющей компанией активов из числа объектов инвестирования указанных в настоящем подпункте Правил при совершении сделок с такими активами за счет имущества Фонда, посредством которого осуществляется реализация инвестиционной стратегии, Управляющая компания руководствуется следующим:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Управляющей компанией выделяются наиболее привлекательные с точки зрения инвестирования объекты недвижимого имущества по субъектам Российской Федерации с учетом ранее определенных параметров;2) для итогового выбора объектов инвестирования Управляющей компанией:<ol style="list-style-type: none">а) осуществляется углубленный анализ каждого объекта инвестирования, включая

	<p>технический, юридический, кадастровый аудиты, а также аудит систем противопожарной защиты;</p> <p>б) учитывается стоимость, определенная в отчете об оценке справедливой стоимости актива.</p> <p>23.4. Под критерием определения эффективности последующей сдачи в аренду (в случае отсутствия заключенного договора аренды в отношении объекта на момент приобретения в состав имущества Фонда) для целей настоящих Правил Управляющая компания понимает: ставку арендной платы не ниже рыночной с учетом индивидуальных особенностей объекта. При определении рыночной ставки арендной платы Управляющей компанией используются данные о рыночных ценах, полученные из отчетов независимых оценщиков в отношении соответствующих объектов недвижимого имущества.</p> <p>Оценка рыночности ставки арендной платы и прогнозирование эффективности сдачи в аренду осуществляется Управляющей компанией на основе данных из заключенных договоров аренды (при наличии) или данных в отношении рыночной ставки, указанной в отчете независимого оценщика.</p> <p>23.5. Под критерием последующей эффективной продажи для целей настоящих Правил Управляющая компания понимает наименьший из показателей на дату продажи:</p> <p>цена приобретения объекта с учетом накопленного Индекса потребительских цен в процентах за период с даты приобретения по дату продажи объекта, либо справедливая стоимость актива на период продажи, определенная на основании отчета об оценке.</p> <p>Индекс потребительских цен, рассчитывается Росстатом и раскрывается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».</p> <p>23.6. Причины, по которым индикатор (индекс), по отношению к которому Управляющая компания оценивает результативность реализации инвестиционной стратегии активного управления, не может быть установлен Управляющей компанией: недвижимостью, как класс активов, имеющий низкую корреляцию с иными классами активов, а также ввиду отсутствия большого объема данных по движению цен и доходностей (как, например, биржевые котировки) не имеет собственного индекса, а также достаточных данных для его разработки. Также способом реализации управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является вложение в иные активы в соответствии с перечнем объектов инвестирования и требованиями к структуре активов фонда, предусмотренными инвестиционной декларацией.</p>
<p>24.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:</p> <p>1) жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме);</p> <p>2) нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей</p>	<p>24.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:</p> <p>1) жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме);</p> <p>2) нежилые помещения в многоквартирном доме, предназначенные для размещения транспортных средств части (машино-места)</p>

<p>компаний Фонда в праве собственности;</p> <p>3) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 № 4129-У «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов», в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании Фонда в праве собственности;</p> <p>4) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>5) единые недвижимые комплексы, в случае если в их состав входит только недвижимое имущество, разрешенное для включения в состав активов Фонда в соответствии с настоящим пунктом Правил;</p> <p>6) сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд или приобретаемого в состав активов Фонда на основании заключенного договора;</p> <p>7) земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>8) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;</p> <p>9) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) (далее при совместном упоминании – инвестиции в недвижимое имущество);</p> <p>10) инструменты денежного рынка;</p> <p>11) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте Правил;</p> <p>12) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.</p>	<p>многоквартирного дома, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>3) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 № 4129-У «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов», в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>4) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>5) единые недвижимые комплексы, в случае если в их состав входит только недвижимое имущество, разрешенное для включения в состав активов Фонда в соответствии с настоящим пунктом;</p> <p>6) сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд или приобретаемого в состав активов Фонда на основании заключенного договора;</p> <p>7) земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>8) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;</p> <p>9) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее при совместном упоминании - инвестиции в недвижимое имущество).</p> <p>10) инструменты денежного рынка.</p> <p>11) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте.</p> <p>12) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.</p>
<p>24.3. Активы, предусмотренные пп. 3-5 пункта 24.1. настоящих Правил, могут входить в состав активов Фонда только при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <p>1) за предыдущий календарный год средняя доля фактически сданной в аренду полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса (площадь помещений, непосредственно предназначенных для использования собственниками или арендаторами здания или помещения при осуществлении ими деятельности и не относящихся</p>	<p>24.3. Активы, предусмотренные подпунктами 3-5 пункта 24.1. настоящих Правил, могут входить в состав активов Фонда при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <p>- за предыдущий календарный год средняя доля фактически сданной в аренду полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса (площадь помещений, непосредственно предназначенных для использования собственниками или арендаторами здания или помещения при осуществлении ими деятельности и не относящихся</p>

<p>к помещениям общего пользования, как то: общие входные помещения, общие коридоры, лифтовые холлы и шахты, туалетные комнаты, лестницы, лестничные холлы, переходы, внутренние открытые лестницы и пандусы, наружные балконы и портики, подвалы, чердаки, технические этажи, парковки, площадки, места (помещения) размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего здание либо его часть) от общего размера полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса составляет не менее 40 процентов полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса;</p> <p>2) для целей определения стоимости чистых активов Фонда договор о проведении оценки такого объекта недвижимости заключен с юридическим лицом, которое на дату оценки заключало договоры на проведение оценки объектов недвижимости ежегодно в течение последних календарных 10 лет и выручка которого за последний отчетный год от договоров на проведение оценки объектов недвижимости составляет не менее 100 миллионов рублей.</p>	<p>к помещениям общего пользования, как то: общие входные помещения, общие коридоры, лифтовые холлы и шахты, туалетные комнаты, лестницы, лестничные холлы, переходы, внутренние открытые лестницы и пандусы, наружные балконы и портики, подвалы, чердаки, технические этажи, парковки, площадки, места (помещения) размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего здание либо его часть, контрольно-пропускные пункты, помещения для обслуживающего персонала) от общего размера полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса составляет не менее 40 процентов полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса;</p> <p>- для целей определения стоимости чистых активов Фонда договор о проведении оценки такого объекта недвижимости заключен с юридическим лицом, которое на дату оценки заключало договоры на проведение оценки объектов недвижимости ежегодно в течение последних календарных 10 лет и выручка которого за последний отчетный год от договоров на проведение оценки объектов недвижимости составляет не менее 100 миллионов рублей.</p>
<p>25.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:</p> <p>1) Оценочная стоимость ценных бумаг одного юридического лица, денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в таком юридическом лице (если соответствующее юридическое лицо является кредитной организацией или иностранным банком иностранного государства), требования к этому юридическому лицу выплатить денежные эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу (если соответствующее юридическое лицо является кредитной организацией), права требования такому юридическому лицу, возникающие в результате приобретения (отчуждения) ценных бумаг, а также возникающие на основании договора на брокерское обслуживание с таким юридическим лицом, в совокупности не должны превышать 15 процентов стоимости активов Фонда. Требования настоящего абзаца не распространяются на государственные ценные бумаги Российской Федерации и на права требования к центральному контрагенту.</p> <p>2) Оценочная стоимость государственных ценных бумаг одного иностранного государства не должна превышать 15 процентов стоимости активов Фонда.</p>	<p>25.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:</p> <p>1) Оценочная стоимость ценных бумаг одного юридического лица, денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в таком юридическом лице (если соответствующее юридическое лицо является кредитной организацией или иностранным банком иностранного государства), требования к этому юридическому лицу выплатить денежные эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу (если соответствующее юридическое лицо является кредитной организацией), права требования такому юридическому лицу, возникающие в результате приобретения (отчуждения) ценных бумаг, а также возникающие на основании договора на брокерское обслуживание с таким юридическим лицом, в совокупности не должны превышать 10 процентов стоимости активов Фонда. Требования настоящего абзаца не распространяются на государственные ценные бумаги Российской Федерации и на права требования к центральному контрагенту.</p> <p>2) Оценочная стоимость государственных ценных бумаг одного иностранного государства не должна превышать 10 процентов стоимости активов Фонда.</p>

Генеральный директор

Кривошеева И.В.