

**Изменения и дополнения № 9**  
**в Правила доверительного управления**  
**Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости**  
**«Альфа-Капитал Арендный поток»**

(Правила Фонда зарегистрированы Центральным Банком России 30 декабря 2019 г. за № 3936)

<i>Старая редакция</i>	<i>Новая редакция</i>
Ранее отсутствовал	<p>21.1. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления.</p> <p>21.2. 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 21.3. настоящих Правил. До момента приобретения объектов недвижимости, остаток денежных средств, составляющих Фонд, размещается во вклады (депозиты) в российских кредитных организациях для целей аккумулирования 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>21.3. При приобретении в состав имущества Фонда нежилых зданий и помещений в нежилых/жилых зданиях, указанных в пункте 21.2. настоящих Правил, учитываются следующие параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- актив (активы) находится (находятся) в составе объектов недвижимого имущества, которые введены в эксплуатацию;</li> <li>- Управляющая компания приобретает активы, находящиеся на территории Российской Федерации.</li> </ul> <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"> <li>1) Управляющей компанией выделяются наиболее привлекательные с точки зрения инвестирования объекты недвижимого имущества по субъектам Российской Федерации с учетом ранее определенных параметров;</li> <li>2) для итогового выбора объектов инвестирования Управляющей компанией: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) осуществляется углубленный анализ каждого объекта инвестирования, включая технический, юридический, кадастровый аудиты, а</li> </ol> </li> </ol>

	<p>также аудит систем противопожарной защиты;</p> <p>б) учитывается стоимость, определенная в отчете об оценке справедливой стоимости актива.</p> <p>21.4. 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>21.5. 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>21.6. 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 классом 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>22.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:</p> <p>1) нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>2) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 N 4129-У «О составе и структуре активов акционерных</p>	<p>22.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:</p> <p>1) нежилые помещения в многоквартирном доме, предназначенные для размещения транспортных средств части (машино-места) многоквартирного дома, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>2) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие</p>

<p>инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов», в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>3) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>4) 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>5) 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>6) 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>7) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;</p> <p>8) Инструменты денежного рынка.</p> <p>9) Права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте.</p> <p>10) Иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.</p>	<p>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>3) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;</p> <p>4) 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>5) 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>6) 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>7) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;</p> <p>8) инструменты денежного рынка.</p> <p>9) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте.</p> <p>10) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.</p>
<p>22.3. Активы, предусмотренные пп. 2-4 п. 22.1. 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 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</p>	<p>22.3. Активы, предусмотренные подпунктами 2-4 пункта 22.1. 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 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</p>

выручка которого за последний отчетный год от договоров на проведение оценки объектов недвижимости составляет не менее 100 миллионов рублей.	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.
--	---

Генеральный директор

Кривошеева И.В.