

Изменения и дополнения №8
в Правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять»

(Правила Фонда зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 27.04.2017 г. за № 3307)

| <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 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>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 технический, юридический, кадастровый аудиты, а также аудит систем противопожарной защиты;б) учитывается стоимость, определенная в |

| | |
|--|--|
| | <p>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, имеющей 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) денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях и иностранных юридических лицах, признанных банками по законодательству иностранных государств, являющихся членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), Европейского союза, Китая, Индии, Бразилии, Южно-Африканской Республики (далее - иностранные государства), на территории которых они зарегистрированы (далее - иностранные банки);</p> | <p>24.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:</p> <p>1) денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях и иностранных юридических лицах, признанных банками по законодательству иностранных государств, являющихся членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), Европейского союза, Китая, Индии, Бразилии, Южно-Африканской Республики (далее - иностранные государства), на территории которых они зарегистрированы (далее - иностранные банки);</p> |

| | |
|---|---|
| <p>2) недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме); - нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании Фонда в праве собственности; - нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям настоящих Правил, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании Фонда в праве собственности; - помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности; - 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; - сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд или приобретаемого в состав активов Фонда на основании заключенного договора; - земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики); <p>3) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;</p> <p>4) 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";</p> <p>5) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте Правил;</p> <p>6) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.</p> | <p>2) недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме); - 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; - нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям настоящих Правил, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании Фонда в праве собственности; - помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности; - 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; - сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд или приобретаемого в состав активов Фонда на основании заключенного договора; - земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики); <p>3) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;</p> <p>4) 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";</p> <p>5) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте Правил;</p> <p>6) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.</p> |
| <p>24.2. В состав Фонда не может входить недвижимое имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства, на территории которого находятся объекты недвижимого имущества.</p> | <p>24.2. В состав Фонда не может входить недвижимое имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства, на территории которого находятся объекты недвижимого имущества.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Объекты недвижимого имущества, в которые (в права на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться на территории Российской Федерации или следующих иностранных государств:</p> <p>Австралийский союз, Австрийская республика, Азербайджанская республика, Соединенные Штаты Америки, Республика Армения, Республика Беларусь, Королевство Бельгия, Республика Болгария, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Венгерская республика, Федеративная Республика Германия, Греческая республика, Королевство Дания, Республика Ирландия, Республика Исландия, Королевство Испания, Итальянская республика, Республика Казахстан, Канада, Республика Кипр, Республика Корея, Кыргызская республика, Латвийская республика, Литовская республика, Великое Герцогство Люксембург, Республика Мальта, Мексиканские Соединенные Штаты, Республика Молдова, Королевство Нидерланды, Новая Зеландия, Королевство Норвегия, Республика Польша, Португальская республика, Румыния, Словацкая республика, Республика Словения, Республика Таджикистан, Турецкая республика, Туркменистан, Республика Узбекистан, Украина, Финляндская республика, Французская республика, Чешская республика, Швейцарская конфедерация, Королевство Швеция, Эстонская республика, Япония.</p> <p>Активы, предусмотренные абзацами четвертым - шестым подпункта 2 пункта 24.1. настоящих Правил, могут входить в состав активов Фонда при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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>Объекты недвижимого имущества, в которые (в права на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться на территории Российской Федерации или следующих иностранных государств:</p> <p>Австралийский союз, Австрийская республика, Азербайджанская республика, Соединенные Штаты Америки, Республика Армения, Республика Беларусь, Королевство Бельгия, Республика Болгария, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Венгерская республика, Федеративная Республика Германия, Греческая республика, Королевство Дания, Республика Ирландия, Республика Исландия, Королевство Испания, Итальянская республика, Республика Казахстан, Канада, Республика Кипр, Республика Корея, Кыргызская республика, Латвийская республика, Литовская республика, Великое Герцогство Люксембург, Республика Мальта, Мексиканские Соединенные Штаты, Республика Молдова, Королевство Нидерланды, Новая Зеландия, Королевство Норвегия, Республика Польша, Португальская республика, Румыния, Словацкая республика, Республика Словения, Республика Таджикистан, Турецкая республика, Туркменистан, Республика Узбекистан, Украина, Финляндская республика, Французская республика, Чешская республика, Швейцарская конфедерация, Королевство Швеция, Эстонская республика, Япония.</p> <p>Активы, предусмотренные подпунктами 3-5 пункта 24.1. настоящих Правил, могут входить в состав активов Фонда при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. |
| 25. Структура активов Фонда. | 25. Структура активов Фонда. |

25.1. При определении структуры активов Фонда учитываются активы, принятые к расчету стоимости его чистых активов.

Структура активов Фонда должна соответствовать следующему требованию:

- денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в одной кредитной организации или в одном иностранном банке в совокупности не должны превышать 15 процентов стоимости активов Фонда.

Для целей расчета ограничения, указанного в абзаце третьем настоящего пункта Правил, в сумме денежных средств в рублях и в иностранной валюте на счетах в одном юридическом лице, составляющей Фонд, не учитывается сумма (или ее часть) денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев Фонда или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, на момент расчета ограничения. При этом общая сумма денежных средств, которая не учитывается при расчете указанного ограничения, в отношении всех денежных средств в рублях и в иностранной валюте на всех счетах, составляющих Фонд, не может превышать общую сумму денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев Фонда или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, на момент расчета ограничения.

25.2. Требование третьего абзаца пункта 25.1. настоящих Правил не применяется до даты завершения (окончания) формирования Фонда и в течение месяца после этой даты.

25.1. При определении структуры активов Фонда учитываются активы, принятые к расчету стоимости его чистых активов.

Структура активов Фонда должна соответствовать следующему требованию:

- денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в одной кредитной организации или в одном иностранном банке в совокупности не должны превышать 10 процентов стоимости активов Фонда.

Для целей расчета ограничения, указанного в абзаце третьем настоящего пункта Правил, в сумме денежных средств в рублях и в иностранной валюте на счетах в одном юридическом лице, составляющей Фонд, не учитывается сумма (или ее часть) денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев Фонда или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, на момент расчета ограничения. При этом общая сумма денежных средств, которая не учитывается при расчете указанного ограничения, в отношении всех денежных средств в рублях и в иностранной валюте на всех счетах, составляющих Фонд, не может превышать общую сумму денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев Фонда или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, на момент расчета ограничения.

25.2. Требование третьего абзаца пункта 25.1. настоящих Правил не применяется до даты завершения (окончания) формирования Фонда и в течение месяца после этой даты.

Генеральный директор

_____/И.В. Кривошеева/