

Центральный Банк  
Российской Федерации (Банк России)

**ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

Дата 12 июля 2014г

№ 2321-5

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА**

**доверительного управления паевым инвестиционным фондом**

**«Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая Недвижимость»**

<i>Старая редакция</i>	<i>Новая редакция</i>
По тексту Правил фонда слова «Федеральная служба по финансовым рынкам» и/или «федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг» изменить на «Банк России»; «нормативные правовые акты Федеральной службы по финансовым рынкам» и/или «нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг» изменить на «нормативные акты в сфере финансовых рынков» за исключением упоминания «Федеральной службы по финансовым рынкам» как органа, выдавшего лицензии Управляющей компании, Специализированного депозитария и Регистратора (пункты 6,9,13 - соответственно).	
1. Полное название паевого инвестиционного фонда - «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая Недвижимость» (далее – Фонд). 2. Краткое название Фонда - ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость».	1. Полное название паевого инвестиционного фонда - «Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» (далее – Фонд). 2. Краткое название Фонда - ЗПИФ смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции».
24. Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду или субаренду.	24. Инвестиционной политикой Управляющей компании является долгосрочное вложение средств в ценные бумаги.
25.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в: 1) денежные средства, в том числе иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях; 2) недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества; 3) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; 4) долговые инструменты; 5) инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов; 6) паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «E», вторая буква – значение «U», третья буква – значение «C», «O», пятая буква – значение «R».	25.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в: 1) денежные средства, в том числе иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях; 2) полностью оплаченные акции российских открытых акционерных обществ, за исключением акций акционерных инвестиционных фондов; 3) полностью оплаченные акции иностранных акционерных обществ; 4) долговые инструменты; 5) акции акционерных инвестиционных фондов и инвестиционные паи открытых, интервальных и закрытых паевых инвестиционных фондов, за исключением инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов фондов; 6) паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение "E", вторая буква - значение "U", третья буква - значение "O" или если паи (акции) этого фонда прошли процедуру листинга хотя бы на одной из фондовых бирж, указанных в пункте 25.5 настоящих Правил, - значение "C", пятая буква - значение "S";
25.2. В целях настоящих Правил под долговыми инструментами понимаются: а) облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных	7) российские и иностранные депозитарные

ценных бумаг и государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг (проспект эмиссии ценных бумаг, план приватизации, зарегистрированный в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг);

б) биржевые облигации российских хозяйственных обществ;

в) государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги;

г) облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций, если по ним предусмотрен возврат суммы основного долга в полном объеме и присвоенный облигациям код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «D», вторая буква – значение «Y», «B», «C», «T»;

д) российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги, предусмотренные настоящим пунктом.

25.3. Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги могут входить в состав активов Фонда только, если они допущены к торгам организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Ценные бумаги иностранных государств и ценные бумаги международных финансовых организаций могут входить в состав активов Фонда при условии, что информация о заявках на покупку и/или продажу указанных ценных бумаг размещается информационными агентствами Блумберг (Bloomberg) или Томсон Рейтерс (Thompson Reuters), либо такие ценные бумаги обращаются на организованном рынке ценных бумаг.

В состав активов Фонда могут входить паи (акции) иностранных инвестиционных фондов (**за исключением паев (акций) инвестиционных фондов открытого типа**), облигации иностранных коммерческих организаций, иностранные депозитарные расписки, если указанные ценные бумаги прошли процедуру листинга на одной из следующих фондовых бирж:

- 1) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 2) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 4) Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- 5) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- 6) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- 7) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- 8) Корейская биржа (Korea Exchange);
- 9) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 10) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- 11) Насдак (Nasdaq);
- 12) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 13) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock

**расписки на ценные бумаги, предусмотренные настоящим пунктом;**

**8) обыкновенные акции российских закрытых акционерных обществ.**

25.2. В целях настоящих Правил под долговыми инструментами понимаются:

а) облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных ценных бумаг и государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг (проспект эмиссии ценных бумаг, план приватизации, зарегистрированный в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг);

б) биржевые облигации российских хозяйственных обществ;

в) государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги;

г) облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций, если по ним предусмотрен возврат суммы основного долга в полном объеме и присвоенный облигациям код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «D», вторая буква – значение «Y», «B», «C», «T» (далее вместе – облигации иностранных эмитентов).

25.3. Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги могут входить в состав активов Фонда только, если они допущены к торгам организатора торговли на рынке ценных бумаг.

25.4. Ценные бумаги иностранных государств и ценные бумаги международных финансовых организаций могут входить в состав активов Фонда при условии, что информация о заявках на покупку и/или продажу указанных ценных бумаг размещается информационными агентствами Блумберг (Bloomberg) или Томсон Рейтерс (Thompson Reuters), либо такие ценные бумаги обращаются на организованном рынке ценных бумаг.

25.5. В состав активов Фонда могут входить **акции иностранных акционерных обществ**, паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, облигации иностранных коммерческих организаций, иностранные депозитарные расписки, если указанные ценные бумаги прошли процедуру листинга на одной из следующих фондовых бирж:

- 1) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);

Exchange);

14) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);

15) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);

16) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);

17) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

Лица, обязанные по:

- государственным ценным бумагам Российской Федерации, государственным ценным бумагам субъектов Российской Федерации, муниципальным ценным бумагам, инвестиционным паем паевых инвестиционных фондов, акциям акционерных инвестиционных фондов, облигациям российских хозяйственных обществ, российским депозитарным распискам должны быть зарегистрированы в Российской Федерации;

- облигациям иностранных эмитентов, облигациям международных финансовых организаций, иностранным депозитарным распискам, паем (акциям) иностранных инвестиционных фондов должны быть зарегистрированы в Соединенных Штатах Америки или в государствах, являющихся членами Европейского Союза.

Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть:

- российские органы государственной власти;
- иностранные органы государственной власти;
- органы местного самоуправления;
- международные финансовые организации;
- российские юридические лица;
- иностранные юридические лица.

**Объектами недвижимого имущества, в которые предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться:**

- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществление на них строительства, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики);
- объекты незавершенного строительства, здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, домовладения, объекты недвижимого имущества административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы.

В состав Фонда не может входить недвижимое имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Объекты недвижимого имущества, в которые может быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться на территории Российской

2) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);

3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);

4) Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";

5) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);

6) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);

7) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);

8) Корейская биржа (Korea Exchange);

9) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);

10) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);

11) Насдак (Nasdaq);

12) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);

13) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);

14) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);

15) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);

16) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);

17) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

**Требования настоящего пункта не распространяются на ценные бумаги, которые в соответствии с личным законом иностранного эмитента не предназначены для публичного обращения.**

**25.6. Лица, обязанные по:**

- государственным ценным бумагам Российской Федерации, государственным ценным бумагам субъектов Российской Федерации, муниципальным ценным бумагам, акциям российских акционерных обществ, облигациям российских хозяйственных обществ, инвестиционным паем паевых инвестиционных фондов, российским депозитарным распискам должны быть зарегистрированы в Российской Федерации;

- акциям иностранных акционерных обществ, паем (акциям) иностранных инвестиционных фондов, облигациям иностранных эмитентов, иностранным депозитарным распискам должны быть зарегистрированы в Соединенных Штатах Америки, Соединенном Королевстве Великобритании, и Северной Ирландии, Федеративной Республике Германия, Республике Кипр и (или) в государствах, являющихся членами Европейского Союза и (или) Группы разработки финансовых мер по борьбе с отмыванием денег (ФАТФ).

**Федерации.**

Ценные бумаги, составляющие Фонд, могут быть как включены, так и не включены в котировальные списки фондовых бирж.

**25.7. В состав активов Фонда могут входить как обыкновенные, так и привилегированные акции.**

Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть:

- российские органы государственной власти;
- иностранные органы государственной власти;
- органы местного самоуправления;
- международные финансовые организации;
- российские юридические лица;
- иностранные юридические лица.

Ценные бумаги, составляющие Фонд, могут быть как допущены, так и не допущены к торгам организаторов торговли на рынке ценных бумаг.

Ценные бумаги, составляющие Фонд, могут быть как включены, так и не включены в котировальные списки фондовых бирж.

**25.8. В состав активов Фонда могут входить обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов и инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов, относящихся к следующим категориям:**

- фонд облигаций;
- фонд акций;
- фонд смешанных инвестиций.

**25.9. Под неликвидной ценной бумагой в целях настоящих Правил понимается ценная бумага, которая на текущий день не соответствует ни одному из следующих критериев:**

- а) ценная бумага включена в котировальные списки "А" или "Б" российской фондовой биржи;
- б) объем торгов по ценной бумаге за предыдущий календарный месяц на одной из иностранных фондовых бирж, указанных в пункте 25.5 настоящих Правил, превышает 5 миллионов долларов США для акций, за исключением акций иностранных инвестиционных фондов, и 1 миллион долларов США для облигаций, акций (паев) иностранных инвестиционных фондов и депозитарных расписок;
- в) ценная бумага имеет признаваемую котировку российского организатора торговли на рынке ценных бумаг, на торговый день, предшествующий текущему дню;
- г) ценная бумага удостоверяет право ее владельца не реже чем один раз в 14 дней требовать от лица, обязанного по этой ценной бумаге, ее погашения и выплаты денежных средств, в срок, не превышающий 30 дней с даты направления соответствующего требования;

	<p>д) на торговый день, предшествующий текущему дню, в информационной системе Блумберг (Bloomberg) были одновременно выставлены заявки на покупку и на продажу ценных бумаг как минимум тремя дилерами. При этом наибольшая из цен, указанных в заявках на покупку ценных бумаг, отклоняется от наименьшей из цен, указанных в заявках на их продажу, не более чем на 5 процентов;</p> <p>е) на торговый день, предшествующий текущему дню, в информационной системе Томсон Рейтерс (Thompson Reuters) были одновременно выставлены заявки на покупку и на продажу ценных бумаг как минимум тремя дилерами, при этом композитная цена на покупку ценных бумаг (Thompson Reuters Composite bid) отклоняется от композитной цены на продажу ценных бумаг (Thompson Reuters Composite ask) не более чем на 5 процентов.</p>
<p>26.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:</p> <p>1) денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;</p> <p>2) не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 25.1 настоящих Правил, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов;</p> <p>3) оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов и акций акционерных инвестиционных фондов, а также паев (акций) иностранных инвестиционных фондов может составлять не более 20 процентов стоимости активов;</p> <p>4) количество инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, акций акционерного инвестиционного фонда, паев (акций) иностранного инвестиционного фонда может составлять не более 30 процентов количества выданных инвестиционных паев этого фонда;</p> <p>5) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента (инвестиционного фонда) и оценочная стоимость российских и иностранных депозитарных расписок на указанные ценные бумаги может составлять не более 15 процентов стоимости активов. Требование настоящего подпункта в части, касающейся ограничения на ценные бумаги одного эмитента, не распространяется на российские и иностранные депозитарные расписки.</p> <p>26.2. Требования пункта 26.1 настоящих Правил применяются с истечения 30 дней с даты завершения (окончания) формирования Фонда и до даты возникновения основания прекращения Фонда.</p> <p>Требование подпункта 2 пункта 26.1 настоящих</p>	<p>26.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:</p> <p>1) денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;</p> <p>2) не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного квартала оценочная стоимость ценных бумаг должна составлять не менее 70 процентов стоимости активов;</p> <p>3) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента и оценочная стоимость российских и иностранных депозитарных расписок на указанные ценные бумаги, за исключением ценных бумаг, предусмотренных пунктом 26.2 настоящих Правил, может составлять не более 35 процентов стоимости активов. Требование настоящего подпункта в части, касающейся ограничения на ценные бумаги одного эмитента, не распространяется на российские и иностранные депозитарные расписки;</p> <p>4) оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов и (или) акций акционерных инвестиционных фондов и (или) паев (акций) иностранных инвестиционных фондов может составлять не более 50 процентов стоимости активов;</p> <p>5) количество инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда или акций акционерного инвестиционного фонда или паев (акций) иностранного инвестиционного фонда может составлять не более 30</p>

<p>Правил применяется по истечении одного года с даты завершения (окончания) формирования Фонда.</p> <p>Требование подпункта 2 пункта 26.1 настоящих Правил не применяется к структуре активов Фонда, если до окончания срока договора доверительного управления Фондом осталось менее 1 года.</p> <p>Требование подпункта 5 пункта 26.1 настоящих Правил не распространяется на государственные ценные бумаги Российской Федерации, а также на ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, если эмитенту таких ценных бумаг присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня "BBB-" по классификации рейтинговых агентств "Фитч Рейтингс" (Fitch-Ratings) или "Стандарт энд Пурс" (Standard &amp; Poor's) либо не ниже уровня "Baa3" по классификации рейтингового агентства "Мудис Инвесторс Сервис" (Moody's Investors Service).</p>	<p>процентов количества выданных (выпущенных) инвестиционных паев (акций) каждого из этих фондов;</p> <p>б) оценочная стоимость ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов, которые выпущены (выданы) в соответствии с законодательством Российской Федерации, и иностранных ценных бумаг, которые в соответствии с личным законом иностранного эмитента не могут быть предложены неограниченному кругу лиц, может составлять не более 20 процентов стоимости активов, а в случае если такие ценные бумаги в соответствии с настоящими Правилами являются неликвидными ценными бумагами - не более 10 процентов стоимости активов. Требование настоящего подпункта не распространяется на иностранные ценные бумаги, специально выпущенные для обращения в ином иностранном государстве и прошедшие процедуру листинга хотя бы на одной из фондовых бирж, указанных в пункте 25.5 настоящих Правил;</p> <p>7) количество обыкновенных акций закрытого акционерного общества должно составлять более 25 процентов общего количества размещенных обыкновенных акций этого акционерного общества, по которым зарегистрированы отчеты об итогах выпуска, а в случае приобретения акций при учреждении закрытого акционерного общества - более 25 процентов общего количества обыкновенных акций, размещаемых учредителям в соответствии с договором о создании общества;</p> <p>26.2. Требования пункта 26.1 настоящих Правил применяются до даты возникновения основания прекращения Фонда.</p> <p>Требование подпункта 3 пункта 26.1 настоящих Правил не распространяется на государственные ценные бумаги Российской Федерации, а также на ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, если эмитенту таких ценных бумаг присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня "BBB-" по классификации рейтинговых агентств "Фитч Рейтингс" (Fitch-Ratings) или "Стандарт энд Пурс" (Standard &amp; Poor's) либо не ниже уровня "Baa3" по классификации рейтингового агентства "Мудис Инвесторс Сервис" (Moody's Investors Service).</p>
<p>27. Описание рисков, связанных с инвестированием. Инвестирование в ценные бумаги, недвижимое имущество, имущественные права на недвижимое</p>	<p>27. Описание рисков, связанных с инвестированием. Инвестирование в ценные бумаги,</p>

**имущество, имущественные права по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества** связано с высокой степенью рисков, и не подразумевает гарантий как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов. Риски инвестирования включают, но не ограничиваются следующими рисками:

Политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, падением цен на энергоресурсы и прочие обстоятельства.

Системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам относится риск банковской системы.

Рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок, цен финансовых инструментов.

Ценовой риск, проявляющийся в изменении цен на **недвижимое имущество, имущественные права на недвижимое имущество, имущественные права по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества**, на ценные бумаги.

Риск неправомочных действий в отношении имущества и прав на имущество со стороны третьих лиц.

Кредитный риск, связанный, в частности, с возможностью неисполнения принятых обязательств со стороны эмитентов ценных бумаг и контрагентов по сделкам.

Риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам.

Операционный риск, связанный с возможностью неправильного функционирования оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильных действий или бездействия персонала организаций, участвующих в расчетах, осуществлении депозитарной деятельности и прочие обстоятельства.

Риск, связанный с изменениями действующего законодательства.

Риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы и военные действия.

Стоимость объектов вложения средств и соответственно расчетная стоимость инвестиционного пая могут увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в Фонд. Заявления любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционного пая могут расцениваться не иначе как предположения. Решение о покупке паев принимается инвестором самостоятельно после ознакомления с настоящими Правилами и оценки соответствующих рисков.

**перечисленные в пункте 25 настоящих Правил**, связано с высокой степенью рисков, и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов. Риски инвестирования включают, но не ограничиваются следующими рисками:

Политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, падением цен на энергоресурсы и прочие обстоятельства.

Системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам относится риск банковской системы.

Рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок, цен финансовых инструментов.

Ценовой риск, проявляющийся в изменении цен на ценные бумаги.

Риск неправомочных действий в отношении имущества и прав на имущество, составляющих Фонд со стороны третьих лиц.

Кредитный риск, связанный, в частности, с возможностью неисполнения принятых обязательств со стороны эмитентов ценных бумаг и контрагентов по сделкам.

Риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам.

Операционный риск, связанный с возможностью неправильного функционирования оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильных действий или бездействия персонала организаций, участвующих в расчетах, осуществлении депозитарной деятельности и прочие обстоятельства.

Риск, связанный с изменениями действующего законодательства.

Риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы и военные действия.

Стоимость объектов вложения средств и соответственно расчетная стоимость инвестиционного пая могут увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в Фонд. Заявления любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционного пая могут расцениваться не

	<p>иначе как предположения. Результаты деятельности Управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов Фонда в будущем, и решение о покупке паев принимается инвестором самостоятельно после ознакомления с настоящими Правилами и оценки соответствующих рисков.</p>
<p>30. Управляющая компания обязана:</p> <p>1) осуществлять доверительное управление Фондом в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», другими федеральными законами, <b>нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг</b> и настоящими Правилами;</p> <p>2) при осуществлении доверительного управления Фондом действовать разумно и добросовестно, в интересах владельцев инвестиционных паев;</p> <p>3) передавать имущество, составляющее Фонд, для учета и (или) хранения Специализированному депозитарию, если для отдельных видов имущества нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе <b>нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг</b>, не предусмотрено иное;</p> <p>4) передавать Специализированному депозитарию копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего Фонд, незамедлительно с момента их составления или получения;</p> <p>5) <b>передавать Специализированному депозитарию подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество;</b></p> <p>6) <b>страховать здания, сооружения, помещения, составляющие Фонд, от рисков их утраты и повреждения, при этом минимальная страховая сумма должна составлять 50 (Пятьдесят) процентов оценочной стоимости страхуемого объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования; максимальный размер частичного освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения (франшизы), составляет 1 (Один) процент страховой суммы; максимальный срок, в течение которого недвижимое имущество, составляющее фонд, должно быть застраховано составляет 30 дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества фонда; максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре, требованиям настоящих Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества, составляет 30 дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества.</b></p> <p><b>Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим</b></p>	<p>30. Управляющая компания обязана:</p> <p>1) осуществлять доверительное управление Фондом в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», другими федеральными законами, <b>нормативными актами в сфере финансовых рынков</b> и настоящими Правилами;</p> <p>2) при осуществлении доверительного управления Фондом действовать разумно и добросовестно, в интересах владельцев инвестиционных паев;</p> <p>3) передавать имущество, составляющее Фонд, для учета и (или) хранения Специализированному депозитарию, если для отдельных видов имущества нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе <b>нормативными актами в сфере финансовых рынков</b>, не предусмотрено иное;</p> <p>4) передавать Специализированному депозитарию копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего Фонд, незамедлительно с момента их составления или получения;</p> <p>5) <b>раскрывать информацию о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для осуществления ими своих прав не позднее 3 рабочих дней до даты составления указанного списка;</b></p> <p>6) <b>раскрывать отчеты, требования к которым устанавливаются Банком России.</b></p>



<p><b>подпунктом, на арендатора недвижимого имущества.</b></p> <p>7) раскрывать информацию о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для осуществления ими своих прав не позднее 3 рабочих дней до даты составления указанного списка;</p> <p>8) раскрывать отчеты, требования к которым устанавливаются <b>федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.</b></p>	
<p>36. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:</p> <p>1) долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее Фонд;</p> <p>2) право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;</p> <p>3) право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;</p> <p><b>4) право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю.</b></p> <p><b>Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев ежегодно. Доход по инвестиционным паям за год, в котором Фонд завершил (окончил) формирование, не выплачивается. Промежуточные выплаты и начисление дохода по инвестиционным паям не производятся. Доход по инвестиционным паям рассчитывается по состоянию на последний рабочий день календарного года.</b></p> <p><b>Доход по инвестиционным паям составляет 100 (Сто) процентов от суммы фактически полученных в имущество Фонда в календарном году:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- процентов, начисленных на остатки по расчетным счетам, и по банковским вкладам,</li> <li>- дохода от сдачи недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду</li> </ul> <p>за вычетом суммы начисленных в календарном году расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда (без учета НДС), указанных в пункте 103 настоящих Правил, и суммы начисленных за календарный год вознаграждений (без учета НДС), указанных в пункте 100 настоящих Правил.</p> <p><b>Доход от сдачи недвижимого имущества в аренду и (или) в субаренду определяется как сумма денежных средств, поступивших в имущество Фонда в соответствии с договорами аренды и (или) субаренды, уменьшенная на сумму НДС.</b></p> <p><b>Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день календарного года.</b></p> <p><b>Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный в реестре владельцев</b></p>	<p>36. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:</p> <p>1) долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее Фонд;</p> <p>2) право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;</p> <p>3) право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;</p> <p>4) право требовать от Управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее Фонд, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и настоящими Правилами;</p> <p>5) право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления Фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении Фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на инвестиционный пай доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.</p>

<p><b>инвестиционных паев. Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется в срок не позднее 30 дней с даты составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям.</b></p> <p>5) право требовать от Управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее Фонд, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и настоящими Правилами;</p> <p>6) право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления Фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении Фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на инвестиционный пай доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.</p>	
<p>103. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом:</p> <p>1) оплата услуг организаций по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций или от имени Управляющей компании;</p> <p>2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе оплата услуг кредитных организаций по предоставлению возможности Управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам);</p> <p>3) расходы Специализированного депозитария по оплате услуг других депозитариев, привлеченных им к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество Фонда, а также расходы Специализированного депозитария, связанные с операциями по переходу прав на указанные ценные бумаги в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг;</p> <p>4) расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого Специализированным депозитарием;</p> <p>5) расходы по оплате услуг клиринговых организаций по определению взаимных обязательств по сделкам, совершенным с имуществом Фонда, если такие услуги оказываются Управляющей компании;</p> <p>6) расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценными бумагами, составляющими имущество Фонда, в частности, почтовые или иные аналогичные расходы по направлению бюллетеней для голосования;</p> <p>7) расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении имущества Фонда</p>	<p>103. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом:</p> <p>1) оплата услуг организаций по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций или от имени Управляющей компании;</p> <p>2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе оплата услуг кредитных организаций по предоставлению возможности Управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам);</p> <p>3) расходы Специализированного депозитария по оплате услуг других депозитариев, привлеченных им к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество Фонда, а также расходы Специализированного депозитария, связанные с операциями по переходу прав на указанные ценные бумаги в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг;</p> <p>4) расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого Специализированным депозитарием;</p> <p>5) расходы по оплате услуг клиринговых организаций по определению взаимных обязательств по сделкам, совершенным с имуществом Фонда, если такие услуги оказываются Управляющей компании;</p>

или связанных с операциями с указанным имуществом;

8) расходы, возникшие в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах в качестве истца, ответчика или третьего лица по искам в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению имуществом Фонда, в том числе суммы судебных издержек и государственной пошлины, уплачиваемые Управляющей компанией, за исключением расходов, возникших в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах, связанных с нарушением прав владельцев инвестиционных паев по договорам доверительного управления имуществом Фонда;

9) расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии настоящих Правил, иных документов и подлинности подписи на документах, необходимых для осуществления доверительного управления имуществом Фонда, а также нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав Фонда, требующих такого удостоверения;

10) расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев, в том числе с раскрытием сообщений о созыве общего собрания, направлением сообщений об отказе в созыве общего собрания, направлением (вручением) бюллетеней для голосования и информации (материалов), предоставляемой лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, а также расходы по аренде помещения для проведения такого собрания;

11) расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой управляющей компании по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев;

12) расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними;

13) расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;

14) расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии;

15) расходы, связанные с содержанием и охраной зданий, строений, сооружений и помещений за период с момента их передачи по передаточному акту в состав имущества Фонда и до момента государственной регистрации права долевой собственности владельцев инвестиционных паев;

16) расходы, связанные с благоустройством земельного участка, составляющего имущество Фонда;

17) расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда, за исключением реконструкции объектов недвижимого имущества;

18) расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества,

6) расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценными бумагами, составляющими имущество Фонда, в частности, почтовые или иные аналогичные расходы по направлению бюллетеней для голосования;

7) расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом;

8) расходы, возникшие в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах в качестве истца, ответчика или третьего лица по искам в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению имуществом Фонда, в том числе суммы судебных издержек и государственной пошлины, уплачиваемые Управляющей компанией, за исключением расходов, возникших в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах, связанных с нарушением прав владельцев инвестиционных паев по договорам доверительного управления имуществом Фонда;

9) расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии настоящих Правил, иных документов и подлинности подписи на документах, необходимых для осуществления доверительного управления имуществом Фонда, а также нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав Фонда, требующих такого удостоверения;

10) расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев, в том числе с раскрытием сообщений о созыве общего собрания, направлением сообщений об отказе в созыве общего собрания, направлением (вручением) бюллетеней для голосования и информации (материалов), предоставляемой лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, а также расходы по аренде помещения для проведения такого собрания;

11) расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой управляющей компании по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев.

Расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев инвестиционных паев Специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания, возмещаются за счет имущества, составляющего Фонд. Управляющая компания не вправе возмещать из имущества, составляющего

составляющего Фонд;

19) расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости (имущественных прав), составляющих Фонд.

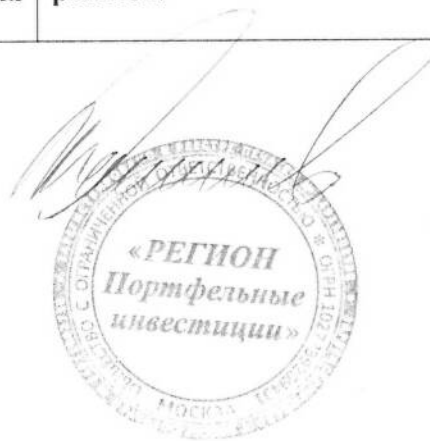
Расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев инвестиционных паев Специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания, возмещаются за счет имущества, составляющего Фонд. **Оплата и возмещение иных расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с доверительным управлением Фондом, за счет имущества, составляющего Фонд, не допускаются.**

Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, составляет 25 (Двадцать пять) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Фонд, расходы, понесенные ею за свой счет, за исключением возмещения сумм налогов, объектом которых является имущество, составляющее фонд, и обязательных платежей, связанных с доверительным управлением имуществом фонда, а также расходов, возмещение которых предусмотрено Федеральным законом "Об инвестиционных фондах".

Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением фондом, составляет 25 (Двадцать пять) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Генеральный директор  
ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции»



А.В. Аболяев