

**Правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Современный 9»**

Москва, 2024

I. Общие положения

1. Полное название паевого инвестиционного фонда: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 9» (далее по тексту - **«Фонд»**).

2. Краткое название Фонда: ЗПИФ недвижимости «Современный 9».

3. Тип Фонда - закрытый.

4. Категория Фонда – фонд недвижимости.

5. Полное фирменное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН) управляющей компании Фонда: Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ОГРН 1207700206515 (далее – Управляющая компания).

6. Номер и дата выдачи лицензии Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами: № 21-000-1-01038 от 07 октября 2020 года.

7. Полное фирменное наименование и ОГРН специализированного депозитария Фонда: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», ОГРН 1027739039283 (далее по тексту – «Специализированный депозитарий»).

8. Номер и дата выдачи лицензии Специализированного депозитария на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов: № 22-000-1-00013 от 04 октября 2000 года.

9. Полное фирменное наименование и ОГРН лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», ОГРН 1027739039283 (далее по тексту – «Регистратор»).

10. Номер и дата выдачи лицензии Регистратора на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов: № 22-000-1-00013 от 04 октября 2000 года.

11. Полные фирменные наименования и ОГРН юридических лиц (оценочных компаний), с которым заключен договор на проведение оценки имущества, приобретаемого в состав Фонда или имущества, составляющего Фонд (далее – «Оценщик» / «Оценщики»):

11.1. Акционерное общество «НЭО Центр», ОГРН 1137746344933;

11.2. Непубличное акционерное общество «Евроэксперт», ОГРН 1047796300298;

11.3. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», ОГРН 1027804899968;

11.4. Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА», ОГРН 1027700423915;

11.5. Общество с ограниченной ответственностью «КОР ЭКС ПИ», ОГРН 1057748959454.

12. Правила доверительного управления Фондом (далее по тексту – «Правила») определяются Управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к Правилам в целом посредством приобретения инвестиционных паев, выдаваемых Управляющей компанией (далее – «Инвестиционные паи»).

13. Учредитель доверительного управления передает имущество Управляющей компании для включения его в состав Фонда с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления.

Имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев Инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего Фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Присоединяясь к договору доверительного управления Фондом, физическое или юридическое лицо тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее Фонд. При этом соответствующее право прекращается.

14. Владельцы Инвестиционных паев несут риск убытков, связанных с изменением рыночной стоимости имущества, составляющего Фонд.

15. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться или уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в Фонд. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с Правилами.

16. Формирование Фонда начинается по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации Правил.

Срок формирования Фонда, по истечении которого сумма денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев и подлежащих включению в состав Фонда, должна быть не менее размера, необходимого для завершения (окончания) формирования Фонда – 6 (шесть) месяцев с даты начала формирования Фонда.

Датой завершения (окончания) формирования Фонда является дата регистрации изменений, которые вносятся в Правила, в части, касающейся количества выданных Инвестиционных паев.

17. Сумма денежных средств, передаваемых в оплату Инвестиционных паев, необходимая для завершения (окончания) формирования Фонда – 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.

18. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом: **31 января 2028 года.**

Срок действия договора доверительного управления Фондом составляет период с даты начала срока его формирования до даты окончания срока действия договора доверительного управления Фондом.

II. Инвестиционная декларация

19. Целью инвестиционной политики Управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные Правилами, в соответствии с инвестиционной политикой Управляющей компании.

20. Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду, а также инвестирование в иные объекты, предусмотренные пунктом 21 Правил.

20.1. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления.

20.1.1. Способом реализации Управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является приобретение, эффективная сдача в аренду нежилых зданий и помещений в нежилых зданиях, соответствующих основным параметрам выбора, установленными в пункте 20.1.2 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.

Преимущественный объект инвестирования (актив или группа активов) отсутствует.

20.1.2. При приобретении в состав имущества Фонда нежилых зданий и помещений в нежилых зданиях, указанных в пункте 20.1.1 Правил, учитываются следующие параметры:

- актив (активы) находится (находятся) в составе объектов недвижимого имущества, которые на момент включения в состав Фонда введены в эксплуатацию;

- Управляющая компания приобретает активы по цене, не превышающей справедливую (рыночную) стоимость, определенную на основании отчета об оценке объекта недвижимого имущества.

20.1.3. 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 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.

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.

20.1.4. Под критерием последующей эффективной продажи для целей Правил Управляющая компания понимает наименьший из показателей на дату продажи: 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.

Индекс потребительских цен, рассчитывается Росстатом и раскрывается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

20.1.5. 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, имеет низкую корреляцию с иными классами активов, а также в виду отсутствия большого объема открытых данных по фактическим ценам сделок с недвижимостью и доходностей (как, пример, биржевые котировки).

21. Перечень объектов инвестирования, их состав и описание.

21.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:

1) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Указания Банка России от 05 сентября 2016 года № 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;

2) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;

3) 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;

4) сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд или приобретаемого в состав активов Фонда на основании заключенного договора;

5) земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании Фонда в праве собственности;

6) земельные участки, которые имеют общую границу (смежные земельные участки) с земельными участками, на которых расположено недвижимое имущество составляющее Фонд, и которые (права аренды которых) входят в состав Фонда, при условии что на таких смежных участках размещено дорожное полотно (дорожное покрытие) для стоянки (парковки) транспортных средств и (или) проезда транспортных средств к указанным земельным участкам, на которых расположено недвижимое имущество составляющее Фонд, и (или) на таких смежных земельных участках размещены инженерное оборудование и (или) сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании Фонда в праве собственности, а также права аренды на такие смежные земельные участки;

7) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;

8) денежные средства в рублях на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях;

9) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте Правил;

10) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

21.2. Активы, предусмотренные подпунктами 1 - 3 пункта 21.1 Правил, могут входить в состав активов Фонда только при одновременном соблюдении следующих условий:

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, контрольно-пропускные пункты, помещения для обслуживающего персонала) от общего размера полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса составляет не менее 40% (сорок процентов) полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса;

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 (десять) лет и выручка которого за последний отчетный год от договоров на проведение оценки объектов недвижимости составляет не менее 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

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

21.2.1. Требование подпункта 1) пункта 21.2 Правил не распространяется на активы, предусмотренные подпунктами 1 и 2 пункта 21.1 Правил, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) здание (здание, в котором находится помещение) введено в эксплуатацию не ранее двух лет до даты включения здания (помещения) в состав Фонда;

2) отчет об оценке здания (помещения), составленный для целей определения стоимости чистых активов Фонда не ранее шести месяцев до даты включения здания (помещения) в состав Фонда, содержит в соответствии с федеральными стандартами оценки, предусмотренными статьей 20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", указание на расчетную денежную сумму, за которую здание (помещение) может быть сдано в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (далее - рыночная арендная плата);

3) не менее 80% (восемьдесят процентов) полезной площади здания (помещения) сдано в аренду на срок не менее двух лет;

4) арендная плата за пользование имуществом, указанным в подпункте 3) настоящего пункта 21.2.1 Правил, составляет в совокупности не менее 80% (восемьдесят процентов) рыночной арендной платы, указанной в отчете об оценке здания (помещения), предусмотренном подпункте 2) настоящего пункта 21.2.1 Правил;

5) договор аренды имущества, указанного в подпункте 3) настоящего пункта 21.2.1 Правил, не предусматривает право арендатора требовать досрочного расторжения такого договора в течение двух лет с даты его заключения (за исключением случаев, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации) или предусматривает обязанность арендатора уплатить арендодателю в случае расторжения такого договора до истечения двух лет с даты его заключения денежную сумму, равную разнице между размером арендной платы за два года и размером уплаченной арендатором арендной платы;

6) исполнение арендатором обязательств по договору аренды имущества, указанного в подпункте 3) настоящего пункта 21.2.1 Правил, обеспечено внесением обеспечительного платежа или банковской гарантией на сумму не менее установленного таким договором размера арендной платы за два месяца.

21.2.2. Требование подпункта 5) пункта 21.2.1 Правил не распространяется на договор аренды, предусматривающий право арендатора, выручка которого по данным по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний заверченный отчетный период, определяемый в соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» составляет более 1 миллиарда рублей, отказаться от договора (исполнения договора) аренды во внесудебном порядке в течение двух лет с даты его заключения исключительно по основаниям, предусмотренным пунктами 1-4 статьи 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

21.3. Видами объектов недвижимого имущества, составляющего Фонд, могут являться: здания, строения, сооружения, помещения, единые недвижимые комплексы, в соответствии с перечнем, установленным в пункте 21.1 Правил. Назначением объектов недвижимого имущества, составляющих Фонд, может являться нежилое недвижимое имущество в соответствии с перечнем, установленным в пункте 21.1 Правил.

Объекты недвижимого имущества, в которые (права аренды на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться исключительно на территории Российской Федерации.

21.4. Земельными участками, в которые (в права аренды на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться земельные участки следующих категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, за исключением земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

21.5. Совокупная площадь смежных земельных участков, предусмотренных подпунктом 6 пункта 21.1 Правил, которые (права аренды которых) входят в состав Фонда, не должна превышать 20% (двадцать процентов) совокупной площади земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд,

которые имеют общую границу с такими смежными земельными участками и которые (права аренды которых) входят в состав Фонда.

22. Структура активов Фонда.

22.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

денежные средства в рублях на счетах и во вкладах (депозитах) в одном юридическом лице (если юридическое лицо является кредитной организацией), права требования к такому юридическому лицу в совокупности не должны превышать 10% (десять процентов) стоимости активов Фонда.

22.2. Для целей расчета ограничения, указанного в пункте 22.1 Правил, при определении доли оценочной стоимости активов в стоимости активов Фонда в сумме денежных средств в рублях на счетах в одном юридическом лице, составляющих Фонд, не учитывается сумма (или ее часть) денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением Инвестиционных паев или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, на момент расчета ограничения.

При этом общая сумма денежных средств и стоимость прав требований, которые не учитываются при расчете указанного ограничения, в отношении всех денежных средств в рублях на всех счетах составляющих Фонд, в совокупности не должны превышать общую сумму денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением Инвестиционных паев или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, на момент расчета ограничения.

Для целей расчета ограничения, указанного в пункте 22.1 Правил, при определении доли оценочной стоимости активов в стоимости активов Фонда в сумме денежных средств в рублях на счетах в одном юридическом лице, составляющих Фонд, не учитывается сумма (или ее часть) денежных средств, находящихся на указанных счетах (одном из указанных счетов) и включенных в Фонд при выдаче Инвестиционных паев, в течение не более 2 (два) рабочих дней с даты указанного включения.

22.3. Требования пункта 22.1 Правил не применяются до даты завершения (окончания) формирования Фонда и в течение месяца после этой даты, а также после даты возникновения основания прекращения Фонда.

23. Описание рисков, связанных с инвестированием.

Управляющая компания информирует клиентов о том, что инвестирование в объекты, предусмотренные инвестиционной декларацией Фонда, связано с высокой степенью рисков, и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов.

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.

Настоящее описание рисков не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при инвестировании.

В наиболее общем виде понятие риска связано с возможностью положительного или отрицательного отклонения результата деятельности от ожидаемых или плановых значений, т.е. риск характеризует неопределенность получения ожидаемого финансового результата по итогам инвестиционной деятельности.

Для целей настоящего описания под риском при осуществлении операций по инвестированию понимается возможность наступления события, влекущего за собой потери для инвестора.

Инвестор неизбежно сталкивается с необходимостью учитывать факторы риска самого различного свойства. Риски инвестирования в активы, указанные в инвестиционной декларации Фонда, включают, но не ограничиваются следующими рисками:

- нефинансовые риски;
- финансовые риски.
- I. Нефинансовые риски.

К нефинансовым рискам, в том числе, могут быть отнесены следующие риски:

Стратегический риск связан с социально-политическими и экономическими условиями развития Российской Федерации или стран, где обращаются соответствующие активы. Данный риск не связан с особенностями того или иного объекта инвестирования. На этот риск оказывает влияние изменение политической ситуации, возможность наступления неблагоприятных (с точки зрения существенных условий бизнеса) изменений в российском законодательстве или законодательстве других стран, девальвация национальной валюты, кризис рынка

государственных долговых обязательств, банковский кризис, валютный кризис, представляющие собой прямое или опосредованное следствие рисков политического, экономического и законодательного характера. На уровень стратегического риска могут оказывать влияние и многие другие факторы, в том числе вероятность введения региональных экономических санкций или ограничений на инвестиции в отдельные отрасли экономики. К стратегическим рискам также относится возможное наступление обстоятельств непреодолимой силы, главным образом, стихийного и геополитического характера (например, военные действия). Стратегический риск не может быть объектом разумного воздействия и управления со стороны Управляющей компании, не подлежит диверсификации и не понижается.

Системный риск связан с нарушением финансовой стабильности и возникшей неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои функции и обязательства. В силу большой степени взаимодействия и взаимозависимости финансовых институтов между собой оценка системного риска сложна, но его реализация может повлиять на всех участников финансового рынка. Управляющая компания не имеет возможностей воздействия на системный риск.

Операционный риск, связанный с нарушениями бизнес-процессов, неправильным функционированием технических средств и программного обеспечения, неправильными действиями (бездействием) или недобросовестностью персонала Управляющей компании, ее контрагентов и партнеров, привлекаемых к управлению активами Фонда, а также вследствие внешних факторов, в том числе, противоправных действий третьих лиц. К операционному риску относятся возможные убытки, явившиеся результатом нарушений работы или некачественного, или недобросовестного исполнения своих обязательств организаторами торговли, другими инфраструктурными организациями или банками, осуществляющими расчеты. С целью минимизации операционного риска Управляющая компания с должной предусмотрительностью относится к подбору сотрудников, оптимизации бизнес-процессов и выбору контрагентов.

Правовой риск, связанный с непредсказуемостью изменений действующего законодательства, а также с несовершенством законов и иных нормативных актов, стандартов саморегулируемых организаций, в том числе, регулирующих условия выпуска и (или) обращения активов, указанных в инвестиционной декларации. Совершение сделок на рынках в различных юрисдикциях связано с дополнительными рисками.

Необходимо также принимать во внимание риски, связанные со сложностью налогового законодательства и противоречивостью его толкования и применения в сфере инвестиционной деятельности, а также риски изменения налогового законодательства, которые могут привести к негативному влиянию на итоговый инвестиционный результат.

При этом крайне затруднительно прогнозировать степень влияния таких изменений на деятельность по управлению Фондом или финансовый результат инвестора.

С целью минимизации правового риска Управляющая компания со всей тщательностью относится к изучению изменений в нормативной базе. Также Управляющая компания в полной мере использует все легальные механизмы взаимодействия с органами государственной власти, с Банком России с целью влияния на принятие решений по изменениям в законодательстве в пользу инвесторов.

Регуляторный риск может проявляться в форме применения к Управляющей компании санкций регулирующих органов по причине несоответствия законам, общепринятым правилам и стандартам профессиональной деятельности. Следствием реализации регуляторного риска могут стать финансовые или репутационные потери Управляющей компании, запрет на проведение отдельных операций по управлению Фондом или аннулирование лицензии Управляющей компании. С целью исключения регуляторного риска Управляющая компания выстроила систему корпоративного управления и внутреннего контроля и оперативно принимает меры по приведению своей деятельности в полное соответствие с действующими нормативными актами.

II. Финансовые риски.

К финансовым рискам, в том числе, могут быть отнесены следующие риски:

Рыночный/ ценовой риск, связанный с колебаниями цен активов, указанных в инвестиционной декларации, курсов валют, процентных ставок и пр. вследствие изменения конъюнктуры рынков, в том числе снижения ликвидности. Эти факторы сами по себе находятся под влиянием таких обстоятельств, как неблагоприятная социально-экономическая или политическая ситуация, изменение регуляторной среды, девальвация или существенные колебания курсов обмена валюты, стихийные бедствия.

Валютный риск характеризуется возможным неблагоприятным изменением курса рубля или иной валюты, в которой номинирован финансовый инструмент, по отношению к курсу рубля или иной валюты, в которой рассчитывается инвестиционный результат инвестора. При этом негативно может измениться как стоимость активов в результате инфляционного воздействия и снижении реальной покупательной способности активов, так и размер обязательств по финансовым инструментам, исполняемым за счет активов Фонда.

Процентный риск заключается в потерях, которые Фонд может понести в результате неблагоприятного изменения процентной ставки. Процентный риск возникает в случае, если наступление срока исполнения обязательств за счет активов, размещенных в инструменты с фиксированным доходом, не совпадает со сроком получения процентного дохода от таких активов.

Риск ликвидности реализуется при сокращении или отсутствии возможности приобрести или реализовать финансовые инструменты в необходимом объеме и по необходимой цене. При определенных рыночных условиях, если ликвидность рынка неадекватна, может отсутствовать возможность определить стоимость или установить справедливую цену финансового актива, совершить сделку по выгодной цене. На рынке могут присутствовать только индикативные котировки, что может привести к тому, что актив нельзя будет реализовать и, таким образом, инструмент будет находиться в портфеле Фонда до конца срока погашения без возможности реализации.

(1) Разные виды рисков могут быть взаимосвязаны между собой, реализация одного риска может изменять уровень или приводить к реализации других рисков.

(2) Помимо финансовых и нефинансовых рисков инвестирование в активы, предусмотренные инвестиционной декларацией Фонда, может включать следующие риски:

(a) Кредитный риск, связанный с неисполнением должником своих финансовых обязательств или неблагоприятным изменением их стоимости вследствие ухудшения способности должника исполнять такие обязательства.

С целью поддержания соотношения риск/ доходность в соответствии с инвестиционной декларацией Фонда Управляющая компания выстроила систему управления портфелем фонда и риск-менеджмента.

К числу кредитных рисков, в том числе, относятся:

Риск контрагента — третьего лица проявляется в риске неисполнения обязательств перед Управляющей компанией со стороны контрагентов. Управляющая компания не может гарантировать благие намерения и способность в будущем выполнять принятые на себя обязательства со стороны рыночных контрагентов, брокеров, расчетных организаций, расчетных банков, платежных агентов, бирж и прочих третьих лиц, что может привести к потерям клиента, несмотря на предпринимаемые Управляющей компанией усилия по добросовестному выбору вышеперечисленных лиц.

(б) Инвестированию в недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество присущи описанные выше риски со следующими особенностями.

В связи с материальным характером объектов недвижимого имущества процесс эксплуатации сопровождается рисками несоответствующего хозяйственного управления объектом недвижимости и, как следствие, снижения его эксплуатационных характеристик. Градостроительные, проектные и технологические риски связаны с неправильным выбором места реализации проекта, его несоответствием окружающей застройке, ошибками в конструктивных решениях, неверным выбором материалов.

В результате физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов (природных бедствий, техногенных чрезвычайных ситуаций, в том числе пожаров) происходит уменьшение работоспособности объектов недвижимого имущества.

Инвестированию в земельные участки также характерны риски ненадлежащего использования участка относительно его категории, что касается ситуации, когда земельные участки используются не в соответствии с установленным для них целевым назначением. Одним из возможных следствий данного риска является снижение качественных свойств участков отдельных категорий. Кроме того, права на земельные участки могут быть прекращены или ограничены (изъятие, реквизиция) в соответствии с земельным законодательством.

Общеизвестна прямая зависимость величины ожидаемой прибыли от уровня принимаемого риска. Оптимальное соотношение уровней риска и ожидаемой прибыли различно и зависит от целого ряда объективных и субъективных факторов. При планировании и проведении операций с Инвестиционными паями инвестор всегда должен помнить, что на практике возможности положительного и отрицательного отклонения реального результата от запланированного (или ожидаемого) часто существуют одновременно и реализуются в зависимости от целого ряда конкретных обстоятельств, степень учета которых, собственно, и определяет результативность операций инвестора.

Результаты деятельности Управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов Фонда в будущем, и решение о приобретении Инвестиционных паев принимается инвестором самостоятельно после ознакомления с Правилами.

23.1. Управляющая компания оценивает высокую степень влияния рисков, описание которых содержится в инвестиционной декларации, в случае их реализации на результаты инвестирования. Приведенные сведения отражают точку зрения и собственные оценки Управляющей компании и в силу этого не являются исчерпывающими.

III. Права и обязанности Управляющей компании

24. До даты завершения (окончания) формирования Фонда Управляющая компания не распоряжается имуществом, включенным в состав Фонда при его формировании.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим Фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона будет информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования Управляющей компании сделана пометка «Д.У.» и указано название Фонда.

При отсутствии указания о том, что Управляющая компания действует в качестве доверительного управляющего, она обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ей имуществом.

Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, в том числе путем распоряжения указанным имуществом.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению Фондом.

25. Управляющая компания:

1) передает свои права и обязанности по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании в порядке, предусмотренном абзацем первым пункта 5 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - Федеральный закон «Об инвестиционных фондах»), в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения о передаче прав и обязанностей Управляющей компании по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании;

2) вправе провести дробление Инвестиционных паев на условиях и в порядке, установленных нормативными актами Банка России;

3) вправе выдать дополнительные Инвестиционные паи в порядке и сроки, предусмотренные Правилами;

4) вправе выдать Инвестиционные паи после завершения (окончания) формирования Фонда при досрочном погашении Инвестиционных паев;

5) вправе принять решение о досрочном прекращении Фонда без решения общего собрания владельцев Инвестиционных паев;

6) вправе погасить за счет имущества, составляющего Фонд, задолженность, возникшую в результате использования Управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам Инвестиционных паев.

26. Управляющая компания обязана:

1) действовать разумно и добросовестно при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей;

2) при осуществлении своей деятельности выявлять конфликт интересов и управлять конфликтом интересов, в том числе путем предотвращения возникновения конфликта интересов и (или) раскрытия или предоставления информации о конфликте интересов;

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 нормативными актами Банка России, не предусмотрено иное;

4) передавать Специализированному депозитарию незамедлительно с момента их составления или получения копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего Фонд, а также подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество;

5) раскрывать информацию о Фонде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах»;

6) раскрывать информацию о дате составления списка владельцев Инвестиционных паев для осуществления ими своих прав не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты составления указанного списка. При этом данная информация может предоставляться (далее – «Порядок предоставления информации»):

- путем размещения в электронном виде в личном кабинете владельца Инвестиционных паев по адресу <https://www.my.sfn-am.ru>; и (или)

- путем направления в электронном виде посредством электронного документооборота; и (или)

- путем направления на номер мобильного телефона владельца Инвестиционных паев гиперссылки на раздел сайта Управляющей компании в сети Интернет, в котором размещена указанная информация; и (или)
- на бумажных носителях путем направления заказного письма или вручением лично под роспись;

7) соблюдать Правила;

8) страховать недвижимое имущество, за исключением земельных участков, от рисков его утраты и повреждения недвижимого имущества, при этом:

- минимальная страховая сумма должна составлять 50% (пятьдесят процентов) оценочной стоимости объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования;

- максимальный размер франшизы, должен составлять 1% (один процент) страховой суммы;

- максимальный срок, в течение которого в соответствии с договором страхования должно начаться действие страхования в отношении недвижимого имущества, составляющего Фонд, должен составлять 20 (двадцать) рабочих дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества фонда;

- максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (в течение которого должен быть заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре страхования, требованиям Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества, должен составлять 20 (двадцать) рабочих дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества.

Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом, на арендатора недвижимого имущества.

9) соблюдать иные требования, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами Банка России.

27. Управляющая компания не вправе:

1) приобретать инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда, находящегося в ее доверительном управлении;

2) распоряжаться имуществом, составляющим Фонд, без предварительного согласия Специализированного депозитария, за исключением сделок, совершаемых на организованных торгах, проводимых российской либо иным организатором торговли;

3) распоряжаться денежными средствами, находящимися на транзитном счете без предварительного согласия Специализированного депозитария;

4) использовать имущество, составляющее Фонд, для обеспечения исполнения собственных обязательств, не связанных с доверительным управлением Фондом, или для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц;

5) взимать проценты за пользование денежными средствами Управляющей компании, предоставленными для выплаты денежной компенсации владельцам Инвестиционных паев в случае недостаточности денежных средств, составляющих Фонд;

6) совершать следующие сделки или давать поручения на совершение следующих сделок:

а) сделок по приобретению за счет имущества, составляющего Фонд, объектов, не предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», нормативными актами Банка России, инвестиционной декларацией Фонда;

б) сделок по безвозмездному отчуждению имущества, составляющего Фонд;

в) сделок, в результате которых Управляющей компанией принимается обязанность по передаче имущества, которое в момент принятия такой обязанности не составляет Фонд;

г) сделок по приобретению имущества, являющегося предметом залога или иного обеспечения, в результате которых в состав Фонда включается имущество, являющееся предметом залога или иного обеспечения;

д) договоров займа или кредитных договоров, возврат денежных средств по которым осуществляется за счет имущества Фонда, за исключением случаев получения денежных средств для погашения Инвестиционных паев при недостаточности денежных средств, составляющих Фонд. При этом совокупный объем задолженности, подлежащей погашению за счет имущества, составляющего Фонд, по всем договорам займа и кредитным договорам не должен превышать 20 (двадцать) процентов стоимости чистых активов Фонда, а срок привлечения заемных средств по каждому договору займа и кредитному договору (включая срок продления) не может превышать 6 (шесть) месяцев;

е) сделок репо, подлежащие исполнению за счет имущества Фонда;

ж) сделок по приобретению в состав Фонда имущества, находящегося у Управляющей компании в доверительном управлении по иным договорам, и имущества, составляющего активы акционерного инвестиционного фонда, в котором Управляющая компания выполняет функции единоличного исполнительного органа;

з) сделок по отчуждению имущества, составляющего Фонд, в состав имущества, находящегося у Управляющей компании в доверительном управлении по иным договорам, или в состав имущества, составляющего активы акционерного инвестиционного фонда, в котором Управляющая компания выполняет функции единоличного исполнительного органа;

и) сделок по приобретению в состав Фонда имущества, принадлежащего Управляющей компании, ее участникам, основным и преобладающим хозяйственным обществам ее участников, ее дочерним и зависимым обществам, либо по отчуждению имущества, составляющего Фонд, указанным лицам;

к) сделок по приобретению в состав Фонда имущества у Специализированного депозитария, Оценщика, с которыми Управляющей компанией заключены договоры, и владельцев Инвестиционных паев либо по отчуждению имущества указанным лицам, за исключением случаев выдачи Инвестиционных паев владельцам Инвестиционных паев, и оплаты расходов, указанных в пункте 81 Правил, а также иных случаев, предусмотренных Правилами;

л) сделок по передаче имущества, составляющего Фонд, в пользование владельцам Инвестиционных паев.

б) заключать договоры возмездного оказания услуг, подлежащие оплате за счет активов фонда, в случаях, установленных нормативными актами Банка России.

28. По сделкам, совершенным в нарушение требований пункта 40 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», Управляющая компания обязывается перед третьими лицами лично и отвечает только принадлежащим ей имуществом.

IV. Права владельцев Инвестиционных паев. Инвестиционные пай

29. Права владельцев Инвестиционных паев удостоверяются Инвестиционными паями.

30. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:

1) долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее Фонд;

2) право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;

3) право участвовать в общем собрании владельцев Инвестиционных паев;

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»;

5) право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления Фондом со всеми владельцами Инвестиционных паев (прекращении фонда).

31. Владелец Инвестиционных паев вправе требовать от Управляющей компании погашения всех принадлежащих ему Инвестиционных паев и прекращения тем самым договора доверительного управления Фондом между ним и Управляющей компанией или погашения части принадлежащих ему Инвестиционных паев до истечения срока его действия не иначе как в случаях, предусмотренных Правилами.

32. Каждый Инвестиционный пай удостоверяет одинаковую долю в праве общей собственности на имущество, составляющее Фонд.

Каждый Инвестиционный пай удостоверяет одинаковые права.

Инвестиционный пай является именной неэмиссионной ценной бумагой, не имеет номинальной стоимости.

Права, удостоверенные Инвестиционным паем, фиксируются в бездокументарной форме.

33. Общее количество выданных Управляющей компанией Инвестиционных паев составляет **50 020 000 (пятьдесят миллионов двадцать тысяч)** штук.

34. Количество Инвестиционных паев, которое вправе выдавать Управляющая компания после завершения (окончания) формирования Фонда дополнительно к количеству выданных Инвестиционных паев, предусмотренных пунктом 33 Правил (по тексту – **«Дополнительные инвестиционные пай»**), составляет **100 000 000 000 (сто миллиардов)** штук.

35. Количество знаков после запятой, до которого округляется дробное число, выражающее количество инвестиционных паев при выдаче одному лицу инвестиционных паев, составляющих дробное число, составляет – 6 (шесть) знаков.

36. Инвестиционные паи свободно обращаются по завершении (окончании) формирования Фонда.

Инвестиционные паи могут обращаться на организованных торгах.

37. Учет прав на Инвестиционные паи осуществляется на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев и на лицевых счетах номинального держателя.

38. Способы получения выписок из реестра владельцев инвестиционных паев.

Выписка, предоставляемая в электронно-цифровой форме, направляется заявителю в электронно-цифровой форме с электронной подписью Регистратора.

Выписка, предоставляемая в форме документа на бумажном носителе, вручается лично у Регистратора или иного уполномоченного им лица заявителю или его уполномоченному представителю при отсутствии указания в данных счета иного способа предоставления выписки.

При представлении выписки по запросу нотариуса или уполномоченного законом государственного органа она направляется в форме документа на бумажном носителе по адресу соответствующего нотариуса или органа, указанному в запросе.

V. Общее собрание владельцев Инвестиционных паев

39. Общее собрание владельцев Инвестиционных паев (далее – «**Общее собрание**») принимает решения по вопросам:

1) утверждения изменений и дополнений, которые вносятся в Правила, связанных:

- с изменением инвестиционной декларации, за исключением случаев, если такие изменения обусловлены изменениями нормативных актов Банка России, которыми устанавливаются дополнительные ограничения состава и структуры активов паевых инвестиционных фондов;
- с увеличением размера вознаграждения Управляющей компании, Специализированного депозитария, Регистратора, Оценщика;
- с расширением перечня расходов Управляющей компании, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением расходов, связанных с уплатой и (или) возмещением сумм уплаченных Управляющей компанией налогов и иных обязательных платежей за счет имущества, составляющего Фонд;
- с введением скидок в связи с погашением инвестиционных паев или увеличением их размеров;
- с изменением типа Фонда;
- с определением количества дополнительных инвестиционных паев, которые могут быть выданы после завершения (окончания) его формирования;
- с введением или изменением положений, направленных на раскрытие или предоставление информации о конфликте интересов Управляющей компании, Специализированного депозитария;
- с изменением категории Фонда;
- с установлением или исключением права владельцев инвестиционных паев на получение дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд;
- с изменением правил и сроков выплаты дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд;
- с увеличением максимального совокупного размера расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд;
- с изменением срока действия договора доверительного управления Фондом;
- с увеличением размера вознаграждения лица, осуществляющего прекращение Фонда;
- с изменением количества голосов, необходимых для принятия решения Общим собранием;
- с введением, изменением или исключением положений о возможности частичного погашения инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении;
- с установлением, изменением или исключением ограничений Управляющей компании по распоряжению имуществом, составляющим Фонд;
- с изменением валюты, в которой определяется стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчетная стоимость инвестиционного пая.

2) передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой Управляющей компании;

3) досрочного прекращения или продления срока действия договора доверительного управления Фондом.

40. Порядок подготовки, созыва и проведения Общего собрания.

40.1. Общее собрание созывается Управляющей компанией, а в случае, предусмотренном настоящим разделом Правил, Специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев.

40.2. Созыв Общего собрания Управляющей компанией осуществляется по собственной инициативе или по письменному требованию владельцев инвестиционных паев, составляющих не менее 10 (Десяти) процентов общего количества инвестиционных паев на дату подачи требования о созыве Общего собрания. Отказ в созыве Общего собрания по указанному в настоящем подпункте Правил требованию допускается в случае, если требование владельцев инвестиционных паев о созыве Общего собрания не соответствует Федеральному закону «Об инвестиционных фондах» или ни один вопрос, предлагаемый для включения в повестку дня, не относится к компетенции Общего собрания.

40.3. Созыв Общего собрания осуществляется Специализированным депозитарием для решения вопроса о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании по письменному требованию владельцев инвестиционных паев, составляющих не менее 10 (десяти) процентов общего количества инвестиционных паев на дату подачи требования о созыве Общего собрания, а в случае аннулирования (прекращения действия) лицензии Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами или принятия судом решения о ликвидации Управляющей компании - по собственной инициативе. Отказ в созыве Общего собрания для решения, указанного в настоящем подпункте Правил вопроса, допускается в случае, если требование владельцев инвестиционных паев о созыве Общего собрания не соответствует Федеральному закону «Об инвестиционных фондах».

40.4. Созыв Общего собрания по требованию владельцев инвестиционных паев осуществляется в течение 35 (тридцати пяти) дней с даты принятия решения о его созыве, но не позднее 40 (сорока) дней с даты получения такого требования, за исключением случаев, когда в созыве Общего собрания было отказано.

В случае если Общее собрание созывается по инициативе Управляющей компании или Специализированного депозитария Фонда, Общее собрание должно быть проведено не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней с даты принятия решения о его созыве.

40.5. В случае аннулирования (прекращения действия) лицензии Управляющей компании и лицензии Специализированного депозитария Общее собрание для принятия решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании может быть созвано владельцами инвестиционных паев, составляющих не менее 10 (десять) процентов общего количества инвестиционных паев на дату подачи требования о созыве Общего собрания.

40.6. Специализированный депозитарий и владельцы инвестиционных паев, которые имеют право на созыв Общего собрания, обладают полномочиями, необходимыми для созыва и проведения Общего собрания.

40.7. Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве Общего собрания должно содержать следующие сведения:

- фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) каждого владельца инвестиционных паев - физического лица, требующего созыва Общего собрания;
- наименование (для коммерческой организации - полное фирменное наименование) и ОГРН или регистрационный номер в стране регистрации (при отсутствии ОГРН) каждого владельца инвестиционных паев - юридического лица (иностранной организации, не являющейся юридическим лицом в соответствии с правом страны, где организация учреждена), требующего созыва Общего собрания;
- количество инвестиционных паев, принадлежащих каждому владельцу инвестиционных паев из требующих созыва Общего собрания;
- повестку дня Общего собрания, содержащую формулировки каждого предлагаемого вопроса повестки дня Общего собрания. В случае если вопросы, включаемые в повестку дня Общего собрания, требуют изменения и дополнения Правил, к требованию о созыве Общего собрания прилагаются проект изменений и дополнений, а также текст Правил с учетом указанных изменений и дополнений;
- полное фирменное наименование и ОГРН управляющей компании, которой передаются права и обязанности по договору доверительного управления Фондом (в случае если созыв Общего собрания осуществляется для решения вопроса о передаче права и обязанности по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании). К указанному требованию должно прилагаться

согласие такой управляющей компании на осуществление доверительного управления Фондом.

Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве Общего собрания по решению владельцев инвестиционных паев, требующих созыва Общего собрания, может содержать формулировки решений по предлагаемым вопросам.

40.8. Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве Общего собрания должно быть подписано всеми владельцами инвестиционных паев, требующими созыва Общего собрания, или их уполномоченными представителями.

В случае если требование о созыве Общего собрания подписано уполномоченным представителем владельца инвестиционных паев, к указанному требованию должны прилагаться документы, подтверждающие полномочия такого представителя, или их копии, засвидетельствованные (удостоверенные) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Требования настоящего пункта не применяются, если требование о созыве Общего собрания направляется способом, предусмотренным **абзацем четвертым пункта 40.9 Правил.**

40.9. Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве Общего собрания должно быть подано Управляющей компании и Специализированному депозитарию одним из следующих способов:

- почтовым отправлением или курьерской службой по адресам Управляющей компании и Специализированного депозитария в пределах их места нахождения, указанным в едином государственном реестре юридических лиц (далее – «ЕГРЮЛ»);
- вручением под подпись лицам, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Управляющей компании, единоличного исполнительного органа Специализированного депозитария, или иным лицам, уполномоченным от имени Управляющей компании, Специализированного депозитария принимать адресованную им письменную корреспонденцию;
- путем дачи владельцем инвестиционных паев, права которого на инвестиционные паи учитываются номинальным держателем, иностранным номинальным держателем, иностранной организацией, имеющей право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги (далее – «клиентский номинальный держатель»), указания (инструкции) клиентскому номинальному держателю, если это предусмотрено договором с ним, и направления клиентским номинальным держателем сообщения о волеизъявлении владельца инвестиционных паев в соответствии с полученным от него указанием (инструкцией) (в случае если ведение реестра владельцев инвестиционных паев осуществляется Специализированным депозитарием).

Датой получения требования о созыве Общего собрания, а также любого иного документа или требования, связанного с подготовкой, созывом и проведением Общего собрания, считается:

- в случае направления простым почтовым отправлением - дата, указанная на оттиске календарного штемпеля, подтверждающего дату получения почтового отправления;
- в случае направления заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении (иным регистрируемым почтовым отправлением) - дата вручения почтового отправления адресату под подпись;
- в случае направления через курьерскую службу - дата вручения курьером;
- в случае вручения под подпись - дата вручения;
- в случае если дано указание (инструкция) клиентскому номинальному держателю - дата получения Регистратором сообщения о волеизъявлении владельца инвестиционных паев.

40.10. В случае если Общее собрание созывается владельцами инвестиционных паев, Управляющей компанией или Специализированным депозитарием Фонда (далее – «лицо, созывающее Общее собрание») по собственной инициативе, они должны принять решение о созыве Общего собрания.

В случае если Общее собрание созывается Управляющей компанией или Специализированным депозитарием фонда по требованию владельцев инвестиционных паев, Управляющая компания или Специализированный депозитарий Фонда в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования владельцев инвестиционных паев о созыве Общего собрания должны принять решение о созыве Общего собрания либо решение об отказе в созыве Общего собрания.

В случае если Управляющей компанией или Специализированным депозитарием Фонда принято решение об отказе в созыве Общего собрания, Управляющая компания или Специализированный депозитарий Фонда не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты принятия указанного решения должны направить владельцам инвестиционных паев (их уполномоченным представителям), требовавшим созыва Общего собрания, решение об отказе в созыве Общего собрания и информацию о причине принятия указанного решения любым из способов, указанных в Порядке предоставления информации, указанном в подпункте 6 пункта 26 Правил.

40.11. Лицо, созывающее Общее собрание, должно уведомить о созыве Общего собрания Специализированный депозитарий и Банк России не позднее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до даты проведения Общего собрания, определенной в решении о созыве общего собрания.

40.12. Решение Общего собрания может быть принято следующим способом:

- путем проведения заседания, в том числе заседания с использованием электронных либо иных технических средств, если при этом используются способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее дистанционное участие в заседании, и позволяющие такому лицу участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по вопросам повестки дня, поставленным на голосование (далее – «заседание с дистанционным участием»); и (или)
- без проведения заседания (заочное голосование).

40.13. В случае если лицо, созывающее Общее собрание, является лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, указанное лицо должно составить список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, а если не является - должно направить лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, требование о составлении списка владельцев инвестиционных паев и на его основе составить список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании.

40.14. Лицо, созывающее Общее собрание, не позднее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до даты проведения Общего собрания, определенной в решении о созыве Общего собрания, должно осуществить следующие действия, направленные на доведение до лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, сообщения о созыве Общего собрания:

- опубликовать сообщение о созыве Общего собрания на сайте Управляющей компании или на сайте Специализированного депозитария в сети Интернет. Дополнительно, сообщение о созыве Общего собрания может предоставляться лицам, имеющим право на участие в Общем собрании и зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда, в Порядке предоставления информации, указанном в подпункте 6 пункта 26 Правил. В случае если Общее собрание созывается владельцами инвестиционных паев, сообщение о созыве Общего собрания публикуется в любом печатном издании;
- владельцами инвестиционных паев, сообщение о созыве Общего собрания публикуется в любом печатном издании;
- направить сообщение о созыве Общего собрания лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, для его передачи номинальным держателям, зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда, для передачи владельцам инвестиционных паев, права которых на инвестиционные паи учитываются клиентскими номинальными держателями (в случае если лицо, осуществляющее созыв Общего собрания, не является лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда);
- направить сообщение о созыве Общего собрания номинальным держателям, зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда, для его передачи владельцам инвестиционных паев, права которых на инвестиционные паи учитываются клиентскими номинальными держателями (в случае если лицо, осуществляющее созыв Общего собрания, является лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда).

40.15. Лицо, созывающее Общее собрание, не позднее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до даты проведения Общего собрания, определенной в решении о созыве Общего собрания, должно осуществить следующие действия, направленные на доведение до лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, бюллетеня для голосования, а также информации (материалов) для проведения Общего собрания:

- направить бюллетень для голосования, а также информацию (материалы) для проведения Общего собрания лицам, имеющим право на участие в Общем собрании, зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда. Бюллетень для голосования и указанная информация (материалы) направляются способами (одним или несколькими) согласно Порядку предоставления информации, указанному в подпункте 6 пункта 26 Правил;
- направить бюллетень для голосования, а также информацию (материалы) для проведения Общего собрания лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, для их передачи номинальным держателям, зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда, для передачи владельцам инвестиционных паев, права которых на инвестиционные паи учитываются клиентскими номинальными держателями (в случае если лицо, осуществляющее созыв Общего собрания, не является лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда);

- направить бюллетень для голосования, а также информацию (материалы) для проведения Общего собрания номинальным держателям, зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда, для их передачи владельцам инвестиционных паев, права которых на инвестиционные паи учитываются клиентскими номинальными держателями (в случае если лицо, осуществляющее созыв Общего собрания, является лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда).

40.16. В Общем собрании могут принимать участие лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, либо их уполномоченные представители.

40.17. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется посредством заполнения бюллетеня для голосования.

К голосованию посредством заполнения бюллетеня для голосования приравнивается получение Регистратором сообщений о волеизъявлении владельца инвестиционных паев, права которого на инвестиционные паи учитываются клиентским номинальным держателем и который дал клиентскому номинальному держателю указание (инструкцию) о голосовании, если это предусмотрено договором с ним.

В случае если голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется посредством заполнения электронной формы бюллетеня для голосования на сайте Управляющей компании, или сайте Специализированного депозитария Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», должны фиксироваться дата и время заполнения электронных форм бюллетеней для голосования лицами, принимающими участие в Общем собрании.

Бюллетени для голосования представляются (направляются) лицу, созывающему Общее собрание, одним из следующих способов:

- посредством вручения бюллетеня для голосования по месту проведения Общего собрания;
- посредством вручения бюллетеня для голосования по адресу, указанному в сообщении о созыве Общего собрания;
- посредством заполнения электронной формы бюллетеня для голосования на сайте Управляющей компании, или сайте Специализированного депозитария Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – в случае, если указанный способ представления (направления) бюллетеня предусмотрен сообщением о созыве Общего собрания;
- посредством представления (направления) бюллетеня с использованием мобильного приложения, указанного в сообщении о созыве Общего собрания и в порядке, указанном в сообщении о созыве Общего собрания - в случае, если указанный способ представления (направления) бюллетеня предусмотрен сообщением о созыве Общего собрания;
- посредством направления бюллетеня для голосования почтовой связью или заказным письмом с уведомлением о вручении либо курьером по месту нахождения Управляющей компании или Специализированного депозитария, когда Специализированный депозитарий является лицом, созывающим Общее собрание (по адресу в пределах места нахождения, указанному в ЕГРЮЛ) или по адресу, указанному в сообщении о созыве Общего собрания.

Направление заполненных бюллетеней для голосования на бумажном носителе осуществляется по почтовому адресу, указанному в сообщении о созыве Общего собрания.

Направление (вручение) бюллетеней для голосования на бумажном носителе по адресу Управляющей компании (Специализированного депозитария), созывающего Общее собрание, в пределах места нахождения, указанному в ЕГРЮЛ, признается направлением по надлежащему почтовому адресу независимо от указания почтового адреса в сообщении о созыве Общего собрания (бюллетене для голосования).

В случае если бюллетень для голосования подписан уполномоченным представителем лица, включенным в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, к такому бюллетеню должны прилагаться документы, подтверждающие полномочия указанного лица, или их копии, засвидетельствованные (удостоверенные) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

В случае заочного голосования, если лицом, созывающим Общее собрание, до даты окончания приема бюллетеней для голосования, определенной в решении о созыве Общего собрания, получены бюллетени для голосования, в том числе электронные формы бюллетеней для голосования, и (или) сообщения о волеизъявлении всех лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, датой окончания приема бюллетеней для голосования считается следующий рабочий день после дня, по состоянию на который были получены все бюллетени для голосования и (или) сообщения о волеизъявлении всех лиц, имеющих право на участие в Общем собрании.

Датой проведения Общего собрания в случае заочного голосования является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

Лицо, созывающее Общее собрание, должно обеспечить подведение итогов голосования в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты проведения (закрытия) Общего собрания.

40.18. Решение Общего собрания принимается большинством голосов от общего количества голосов, предоставляемых их владельцам в соответствии с количеством принадлежащих им инвестиционных паев на дату принятия решения о созыве Общего собрания. При этом количество голосов, предоставляемых владельцу инвестиционных паев при голосовании, определяется количеством принадлежащих ему инвестиционных паев.

40.19. Проведение Общего собрания и результаты голосования должны подтверждаться протоколом Общего собрания, который составляется не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты проведения Общего собрания.

40.20. Копия протокола Общего собрания должна быть направлена в Банк России и в Специализированный депозитарий не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня его проведения.

40.21. Решения, принятые Общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, в порядке, предусмотренном для доведения до сведения указанных лиц сообщения о созыве Общего собрания, не позднее 7 (семи) рабочих дней после даты составления протокола Общего собрания путем составления отчета об итогах голосования.

41. В случае принятия Общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, изменения и дополнения, которые вносятся в Правила в связи с указанным решением, должны быть представлены для регистрации в Банк России не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты принятия Общим собранием владельцев инвестиционных паев соответствующего решения.

VI. Выдача Инвестиционных паев

42. Случаи, когда управляющая компания осуществляет выдачу инвестиционных паев:

- при формировании фонда;
- после завершения (окончания) формирования фонда при выдаче дополнительных инвестиционных паев и (или) при досрочном погашении инвестиционных паев.

43. Порядок подачи и приема заявок на приобретение инвестиционных паев:

43.1. Выдача инвестиционных паев осуществляется на основании заявок на приобретение инвестиционных паев. Заявки на приобретение Инвестиционных паев носят безотзывный характер.

43.2. Заявки на приобретение Инвестиционных паев подаются в местах приема заявок:

- учредителем управления (его уполномоченным представителем);
- номинальным держателем (его уполномоченным представителем).

Заявка на приобретение инвестиционных паев должна быть подписана лицом, подавшим указанную заявку (его представителем - в случае подачи заявки представителем), и лицом, принявшим указанную заявку.

В случае если заявка на приобретение инвестиционных паев подписана уполномоченным представителем учредителя управления либо уполномоченным представителем номинального держателя, то к заявке на приобретение инвестиционных паев необходимо приложить нотариально удостоверенную доверенность на совершение уполномоченным представителем соответствующих действий от имени учредителя управления либо надлежащим образом оформленную доверенность на совершение соответствующих действий уполномоченным представителем номинального держателя, за исключением случая подписания указанной заявки органом юридического лица, действующим от имени юридического лица без доверенности.

Заявки на приобретение инвестиционных паев, права на которые при их выдаче учитываются в реестре владельцев инвестиционных паев на лицевых счетах номинального держателя, подаются номинальным держателем.

43.3. Заявки на приобретение Инвестиционных паев подаются Управляющей компании.

43.4. Способы подачи заявок на приобретение инвестиционных паев.

Заявки на приобретение Инвестиционных паев, а также иные документы необходимые для приобретения инвестиционных паев могут быть поданы лицом, желающим приобрести инвестиционные паи непосредственно в Управляющую компанию, либо направлены по адресу Управляющей компании (адрес юридического лица) указанном в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ), одним из следующих способов: (а) посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении; (б) посредством доставки курьером. При этом подлинность подписи учредителя управления на заявке на приобретение Инвестиционных паев и иных документах,

необходимых для открытия лицевого счета в реестре владельцев Инвестиционных паев, должна быть удостоверена нотариально.

Датой и временем приема заявки на приобретение Инвестиционных паев, полученной посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении, считается дата и время получения почтового отправления Управляющей компанией.

Датой и временем приема заявки на приобретение Инвестиционных паев, полученной посредством доставки курьером, считается дата и время получения заявки Управляющей компанией.

В случае отказа в приеме заявки на приобретение инвестиционных паев, полученной посредством почтовой связи, на основаниях, предусмотренных Правилами, мотивированный отказ направляется Управляющей компанией заказным письмом с уведомлением о вручении на почтовый адрес, указанный в анкете зарегистрированного лица, а в случаях отсутствия адреса в анкете или отсутствия самой анкеты, на обратный почтовый адрес, указанный на почтовом отправлении в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения почтового отправления Управляющей компанией.

Заявки на приобретение Инвестиционных паев (далее - Заявка), направленные электронной почтой или факсом, не принимаются.

44. Сведения, включаемые в заявку на приобретение инвестиционных паев:

- 1) полное название Фонда;
- 2) полное фирменное наименование Управляющей компании;
- 3) дата и время принятия заявки;
- 4) сведения, позволяющие идентифицировать лицо, подавшее заявку, и представителя лица, подавшего заявку, с указанием реквизитов документа, подтверждающего полномочия указанного представителя (для заявки, подаваемой представителем);
- 5) сведения, позволяющие идентифицировать владельца (приобретателя) инвестиционных паев (для заявки, подаваемой номинальным держателем на основании распоряжения владельца (приобретателя) инвестиционных паев);
- 6) сведения, позволяющие определить сумму денежных средств, подлежащую передаче в оплату инвестиционных паев, а также сведения, позволяющие идентифицировать владельца указанных денежных средств;
- 7) требование выдать инвестиционные паи на определенную сумму денежных средств;
- 8) реквизиты банковского счета лица, передавшего денежные средства в оплату инвестиционных паев;
- 9) согласие на обработку персональных данных, содержащихся в заявке, требующееся в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
- 10) сведения, которые Управляющей компании необходимо установить в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и в соответствии с Федеральным законом от 28.06.2014 № 173-ФЗ «Об особенностях осуществления финансовых операций с иностранными гражданами и юридическими лицами, о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», включая сведения о месте рождения, о гражданстве, о налоговом резидентстве владельца (приобретателя) инвестиционных паев, в случае если заявка подается физическим лицом;
- 11) сведения о подтверждении факта ознакомления и согласия с Правилами;
- 12) сведения о способе направления уведомления об операции.

45. Сроки подачи и приема заявок на приобретение Инвестиционных паев.

Заявки на приобретение инвестиционных паев подаются и принимаются:

- при формировании Фонда: в течение срока формирования Фонда, который истекает со дня, следующего за днем, когда сумма денежных средств, подлежащих включению в состав Фонда, достигла размера, необходимого для завершения (окончания) формирования Фонда;

- при приобретении Дополнительных инвестиционных паев: в течение 2 (двух) рабочих дней со дня начала срока приема заявок, указанного в сообщении о начале срока приема заявок на приобретение Дополнительных инвестиционных паев;

- при приобретении Инвестиционных паев в случае досрочного погашения Инвестиционных паев: в течение 2 (двух) недель со дня истечения срока приема заявок на погашение инвестиционных паев.

46. Особенности выдачи инвестиционных паев физическим лицам, не признанным Управляющей компанией квалифицированными инвесторами.

46.1. Прием заявки на выдачу инвестиционных паев Фонда от физического лица, не признанного Управляющей компанией квалифицированным инвестором, осуществляется только при наличии положительного результата тестирования этого лица, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона «О рынке ценных бумаг», за исключением следующих случаев:

- 1) инвестиционные паи включены в котировальный список биржи;
- 2) инвестиционные паи приобретаются в связи с осуществлением преимущественного права владельца инвестиционных паев.

46.2. В случае отрицательного результата тестирования, предусмотренного настоящим пунктом Правил, управляющая компания вправе отказать физическому лицу в приеме заявки на выдачу инвестиционных паев фонда либо вправе принять ее при одновременном соблюдении следующих условий:

1) управляющая компания предоставит физическому лицу уведомление о рисках, связанных с приобретением инвестиционных паев фонда (далее - уведомление о рисках). При этом в уведомлении о рисках должно быть указано, что совершение сделок и операций с инвестиционными паями Фонда для указанного лица не является целесообразным;

2) физическое лицо заявит управляющей компании о принятии рисков, связанных с приобретением инвестиционных паев фонда (далее - заявление о принятии рисков);

3) размер суммы денежных средств или стоимости иного имущества, передаваемых в оплату инвестиционных паев в соответствии с заявкой на их приобретение, не превышает 100 тысяч рублей либо установленный нормативным актом Банка России размер суммы денежных средств или стоимости иного имущества, на которые выдается инвестиционный пай при формировании фонда.

46.3. Последствием нарушения положений настоящего пункта Правил является обязанность управляющей компании по требованию владельца инвестиционных паев:

1) погасить принадлежащие такому лицу инвестиционные паи не позднее 6 (Шести) месяцев после дня предъявления указанного требования;

2) уплатить за свой счет сумму денежных средств, переданных владельцем погашаемых инвестиционных паев в их оплату, или сумму денежных средств в размере стоимости имущества, переданного владельцем погашаемых инвестиционных паев в их оплату, и процентов на указанные суммы, размер и срок начисления которых определяются в соответствии с правилами статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, за вычетом суммы денежной компенсации, выплаченной при погашении инвестиционных паев.

47. Случаи отказа в приеме заявок на приобретение инвестиционных паев:

- 1) несоблюдение порядка и сроков подачи заявок, которые предусмотрены Правилами;
- 2) отсутствие надлежаще оформленных документов, необходимых для открытия в реестре владельцев инвестиционных паев лицевого счета, на который должны быть зачислены приобретаемые инвестиционные паи, если такой счет не открыт;

3) приобретение инвестиционного пая лицом, которое в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» не может быть владельцем инвестиционных паев либо не может приобретать инвестиционные паи при их выдаче;

4) несоблюдение установленных Правилами правил приобретения инвестиционных паев;

5) приостановление выдачи инвестиционных паев;

6) введение Банком России запрета на проведение операций по выдаче или одновременно по выдаче и погашению инвестиционных паев и (или) на проведение операций по приему заявок на приобретение или одновременно заявок на приобретение и заявок на погашение инвестиционных паев;

7) подача заявки на приобретение инвестиционных паев после возникновения основания прекращения фонда

8) отрицательный результат тестирования, предусмотренного пунктом 1 статьи 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах». При этом управляющая компания вправе принять заявку на приобретение инвестиционных паев при одновременном соблюдении условий, указанных в пункте 46 Правил

9) в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

48. Порядок и сроки выдачи инвестиционных паев:

Выдача Инвестиционных паев осуществляется при условии включения в состав Фонда денежных средств, переданных в оплату инвестиционных паев.

Сумма денежных средств, на которую выдается инвестиционный пай при формировании Фонда, составляет 5 (пять) рублей и является единой для всех приобретателей.

Сумма денежных средств, на которую выдается инвестиционный пай после завершения (окончания) формирования Фонда, определяется исходя из расчетной стоимости Инвестиционного пая.

Выдача Инвестиционных паев осуществляется путем внесения записи по лицевому счету, открытому приобретателю или номинальному держателю в реестре владельцев Инвестиционных паев.

Операции по счетам при выдаче инвестиционных паев совершаются на основании заявок на приобретение инвестиционных паев. Записи по лицевым счетам при выдаче инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, в том числе в ходе его формирования, вносятся Регистратором в день получения им всех документов, являющихся основанием для совершения операций.

Количество Инвестиционных паев, выдаваемых Управляющей компанией при формировании Фонда, определяется путем деления суммы денежных средств, включенных в состав Фонда, на сумму денежных средств, на которую в соответствии с Правилами выдается Инвестиционный пай.

Количество Инвестиционных паев, выдаваемых Управляющей компанией после завершения (окончания) формирования Фонда, определяется путем деления суммы денежных средств, включенных в состав Фонда, на расчетную стоимость Инвестиционного пая, определенную на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение Инвестиционных паев.

Выдача Инвестиционных паев осуществляется в один день не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем включения денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев, в состав Фонда.

48.1. После завершения (окончания) формирования Фонда надбавка, на которую увеличивается расчетная стоимость Инвестиционного пая взимается при подаче заявки на приобретение Инвестиционных паев Управляющей компании номинальными держателями, размер которой определяется как разница между денежными средствами, полученными в оплату Инвестиционных паев, и произведением целого количества выдаваемых Инвестиционных паев на расчетную стоимость пая Инвестиционного пая.

При этом максимальный размер надбавки не может составлять более 1,5 % (одной целой пять десятых процента) от расчетной стоимости инвестиционного пая.

В иных случаях надбавка не взимается.

49. Управляющая компания обязана приостановить выдачу инвестиционных паев Фонда не позднее дня, следующего за днем, когда она узнала или должна была узнать о следующих обстоятельствах:

- 1) о приостановлении действия или об аннулировании соответствующей лицензии у Регистратора или о прекращении договора с указанным лицом;
- 2) об аннулировании (о прекращении действия) лицензии управляющей компании у Управляющей компании, лицензии специализированного депозитария у Специализированного депозитария Фонда;
- 3) о невозможности определения стоимости активов Фонда по причинам, не зависящим от Управляющей компании;
- 4) в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

50. Порядок и сроки передачи денежных средств в оплату инвестиционных паев:

В оплату Инвестиционных паев могут быть переданы только денежные средства (при формировании Фонда, при выдаче Дополнительных инвестиционных паев и Инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении Инвестиционных паев).

Выдача Инвестиционных паев осуществляется при условии внесения в Фонд денежных средств в размере не менее 5 (пять) рублей. После завершения (окончания) формирования Фонда, указанное в настоящем абзаце условие, не распространяется на лиц, имеющих преимущественное право на приобретение Инвестиционных паев.

Оплата Инвестиционных паев при формировании Фонда, а также Дополнительных инвестиционных паев и Инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении Инвестиционных паев, производится в течение срока приема заявок на их приобретение.

Денежные средства, передаваемые в оплату Инвестиционных паев, зачисляются на транзитный счет, реквизиты которого указаны в сообщении о приеме заявок на приобретение Инвестиционных паев.

Выдача Дополнительных инвестиционных паев

51. Управляющая компания раскрывает информацию о принятом решении о выдаче Дополнительных инвестиционных паев и о начале срока приема заявок на приобретение Инвестиционных паев. В решении должно быть определено максимальное количество выдаваемых Дополнительных инвестиционных паев.

Указанную информацию Управляющая компания раскрывает в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты начала срока приема заявок на приобретение Дополнительных инвестиционных паев в сети Интернет на сайте <https://www.sfn-am.ru>.

Управляющая компания раскрывает информацию о расчетной стоимости Инвестиционного пая на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение Дополнительных инвестиционных паев.

52. Владельцы Инвестиционных паев имеют преимущественное право на приобретение Дополнительных инвестиционных паев.

Выдача Дополнительных инвестиционных паев осуществляется в пределах максимального количества выдаваемых Дополнительных инвестиционных паев, указанного в решении Управляющей компании о выдаче Дополнительных инвестиционных паев.

При осуществлении преимущественного права на приобретение Дополнительных инвестиционных паев, Дополнительные инвестиционные паи выдаются в пределах суммы денежных средств, указанной в заявке на приобретение Инвестиционных паев.

53. Заявки на приобретение Дополнительных инвестиционных паев в целях осуществления преимущественного права, предусмотренного пунктом 52 Правил, удовлетворяются в следующей очередности:

в первую очередь – заявки, поданные лицами, являющимися владельцами Инвестиционных паев на дату принятия Управляющей компанией решения о выдаче Дополнительных инвестиционных паев, или в интересах указанных лиц в связи с осуществлением ими преимущественного права, в пределах количества Инвестиционных паев, пропорционального количеству Инвестиционных паев, принадлежащих им на указанную дату;

во вторую очередь – заявки, поданные лицами, являющимися владельцами Инвестиционных паев на дату принятия Управляющей компанией решения о выдаче Дополнительных инвестиционных паев, или в интересах указанных лиц в связи с осуществлением ими преимущественного права, в части превышения количества Инвестиционных паев, пропорционального количеству Инвестиционных паев, принадлежащих им на указанную дату, пропорционально сумме денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев;

в третью очередь – остальные заявки пропорционально суммам денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев.

54. Если иное не предусмотрено пунктом 53 Правил, в случае недостаточности Дополнительных инвестиционных паев для удовлетворения всех заявок на приобретение Дополнительных инвестиционных паев указанные заявки удовлетворяются в порядке очередности их подачи после удовлетворения заявок, поданных лицами, имеющими такое преимущественное право.

В случае если остаток количества Дополнительных инвестиционных паев недостаточен для удовлетворения всех заявок на приобретение Дополнительных инвестиционных паев, поданных лицами, не имеющими преимущественного права приобретения Дополнительных инвестиционных паев, заявка удовлетворяется частично в пределах остатка количества Дополнительных инвестиционных паев, указанного в решении Управляющей компании о выдаче Дополнительных инвестиционных паев.

Выдача инвестиционных паев при досрочном погашении инвестиционных паев

55. Управляющая компания раскрывает информацию о количестве Инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении Инвестиционных паев, и о начале срока приема заявок на приобретение Инвестиционных паев на сайте <https://www.sfn-am.ru>.

56. По окончании срока приема заявок на приобретение Инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении Инвестиционных паев, Управляющая компания раскрывает информацию о расчетной стоимости Инвестиционного пая на последний рабочий день указанного срока на сайте <https://www.sfn-am.ru>.

57. Выдача инвестиционных паев при досрочном погашении инвестиционных паев осуществляется в пределах количества досрочно погашенных инвестиционных паев.

при осуществлении владельцами инвестиционных паев преимущественного права на приобретение инвестиционных паев при досрочном погашении инвестиционных паев инвестиционные паи выдаются в пределах суммы денежных средств, указанной в заявке на приобретение инвестиционных паев

58. Заявки на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев по требованию их владельцев, в целях осуществления преимущественного права, предусмотренного пунктом 52 Правил, удовлетворяются в следующей очередности:

в первую очередь - заявки, поданные лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, на котором было принято решение, являющееся основанием для погашения Инвестиционных паев, или заявки, поданные лицами, являющимися владельцами Инвестиционных паев на дату погашения Инвестиционных паев (в случае подачи требования на погашение Инвестиционных паев в соответствии с пунктом 4 статьи 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»), или в интересах указанных лиц, в пределах количества Инвестиционных паев, пропорционального количеству Инвестиционных паев, принадлежащих им на дату составления указанного в настоящем абзаце списка лиц (на дату погашения инвестиционных паев);

во вторую очередь - заявки, поданные лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, на котором было принято решение, являющееся основанием для погашения Инвестиционных паев, или заявки, поданные лицами, являющимися владельцами Инвестиционных паев на дату погашения Инвестиционных паев (в случае подачи требования на погашение Инвестиционных паев в соответствии с пунктом 4 статьи 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»), или в интересах указанных лиц, в части превышения количества Инвестиционных паев, пропорционального количеству Инвестиционных паев, принадлежащих им на дату составления указанного в настоящем абзаце списка лиц (на дату погашения инвестиционных паев), пропорционально сумме денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев;

в третью очередь - остальные заявки пропорционально суммам денежных средств, переданных в оплату инвестиционных паев.

59. В случае недостаточности выдаваемых Инвестиционных паев для удовлетворения всех заявок на приобретение Инвестиционных паев указанные заявки, поданные лицами, не имеющими преимущественного права на приобретение Инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев, удовлетворяются в порядке очередности их подачи после удовлетворения заявок, поданных лицами, имеющими такое преимущественное право.

В случае если остаток количества Инвестиционных паев недостаточен для удовлетворения заявки на приобретение инвестиционных паев, заявка удовлетворяется частично в пределах остатка количества Инвестиционных паев.

Возврат денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев

60. Основания (случаи) возврата денежных средств, переданных в оплату инвестиционных паев:

- в случае отказа Банка России в регистрации изменений и дополнений в Правила, в части, касающейся количества выданных Инвестиционных паев, на основании подпункта 5 пункта 6 статьи 19 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»;

- в случае, если на определенную Правилами дату окончания срока формирования Фонда сумма денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев, оказалась меньше суммы денежных средств, необходимой для завершения (окончания) его формирования;

- включение такого имущества в состав фонда противоречит требованиям Федерального закона «Об инвестиционных фондах», принятым в соответствии с ним нормативным правовым актам и (или) Правилам;

- денежные средства поступили Управляющей компании после даты, на которую сумма денежных средств, переданных (переданного) в оплату инвестиционных паев, достигла размера, необходимого для их включения в состав Фонда при его формировании;

- денежные средства поступили Управляющей компании не в течение сроков передачи денежных средств в оплату Инвестиционных паев, предусмотренных Правилами;

- в оплату инвестиционных паев переданы денежные средства, сумма которых меньше установленной Правилами минимальной суммы денежных средств, передачей которой в оплату Инвестиционных паев обусловлена выдача Инвестиционных паев.

61. Порядок и сроки возврата денежных средств, переданных в оплату инвестиционных паев:

Управляющая компания осуществляет возврат денежных средств на банковский счет в соответствии с реквизитами банковского счета и (или) иными сведениями, позволяющими осуществить возврат денежных средств на

банковский счет, которые указаны в заявке на приобретение инвестиционных паев в срок, составляющий не более 5 (пяти) рабочих дней со дня возникновения оснований (наступления случаев) для их возврата.

В случае невозможности осуществить возврат денежных средств на банковский счет, указанный в заявке, Управляющая компания в срок, составляющий не более 5 (пяти) рабочих дней со дня возникновения оснований (наступления случаев) для возврата денежных средств, уведомляет лицо, передавшее их в оплату инвестиционных паев, о необходимости представления реквизитов иного банковского счета для их возврата и осуществляет их возврат в срок, составляющий не более 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Управляющей компанией указанных сведений.

В случае возврата денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев, доходы полученные от этого имущества до его возврата, подлежат возврату в порядке и сроки, предусмотренные абзацем вторым и третьим настоящего пункта Правил, а доходы, полученные от указанного имущества после его возврата, подлежат возврату в порядке, предусмотренном абзацем вторым и третьим настоящего пункта Правил, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней со дня их получения.

Включение денежных средств в состав Фонда

62. Условия, при одновременном наступлении (соблюдении) которых денежные средства, переданные в оплату Инвестиционных паев при формировании Фонда, включаются в состав Фонда:

1) Управляющей компанией приняты оформленные в соответствии с Правилами заявки на приобретение Инвестиционных паев и документы, необходимые для открытия лицевых счетов в реестре владельцев Инвестиционных паев;

2) денежные средства, переданные в оплату Инвестиционных паев согласно заявкам на приобретение Инвестиционных паев, поступили Управляющей компании;

3) сумма денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев, достигла размера, необходимого для завершения (окончания) формирования фонда;

4) выдача Инвестиционных паев не приостановлена.

63. Условия, при одновременном наступлении (соблюдении) которых денежные средства, переданные в оплату Дополнительных инвестиционных паев или инвестиционных паев выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев, после завершения (окончания) формирования Фонда, включаются в состав Фонда:

1) Управляющей компанией приняты оформленные в соответствии с Правилами заявки на приобретение Инвестиционных паев и документы, необходимые для открытия лицевых счетов в реестре владельцев Инвестиционных паев;

2) денежные средства, переданные в оплату Инвестиционных паев согласно заявкам на приобретение Инвестиционных паев, поступили Управляющей компании;

3) основания для прекращения Фонда отсутствуют;

4) срок приема заявок на приобретение Инвестиционных паев истек;

5) выдача Инвестиционных паев не приостановлена.

64. Порядок и сроки включения денежных средств, переданных в оплату Инвестиционных паев, в состав фонда:

Денежные средства включаются в состав Фонда путем их зачисления на банковский счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом

Денежные средства, переданные в оплату Инвестиционных паев, включаются в состав Фонда в течение 3 (трех) рабочих дней со дня наступления (соблюдения) всех необходимых для этого в соответствии с Правилами условиями. Денежные средства включаются в состав Фонда не ранее их зачисления на банковский счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, и не позднее рабочего дня, следующего за днем такого зачисления.

VII. Погашение Инвестиционных паев

65. Управляющая компания осуществляет погашение инвестиционных паев в следующих случаях:

1) предъявление владельцем Инвестиционных паев требования о погашении всех или части Инвестиционных паев, принадлежащих ему на дату составления списка лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании, в случае принятия Общим собранием решения об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом, против которого он голосовал;

2) предъявление владельцем Инвестиционных паев - физическим лицом требования о погашении принадлежащих ему Инвестиционных паев в случае нарушения Управляющей компанией положений, предусмотренных статьей 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»;

3) отказ Банка России в регистрации изменений и дополнений в Правила в части, касающейся количества выданных при формировании Фонда Инвестиционных паев, в связи с нарушением требований к формированию Фонда;

4) прекращение Фонда.

66. Порядок подачи и приема заявок на погашение инвестиционных паев.

66.1. Требования о погашении инвестиционных паев подаются в форме заявок на погашение инвестиционных паев. Заявки на погашение инвестиционных паев носят безотзывный характер.

66.2. Заявки на погашение инвестиционных паев подаются в пунктах приема заявок:

- владельцем инвестиционных паев или его уполномоченным представителем;
- номинальным держателем или его уполномоченным представителем.

Заявки на погашение Инвестиционных паев могут подаваться во всех местах приема заявок на приобретение Инвестиционных паев.

Заявка на погашение инвестиционных паев должна быть подписана лицом, подавшим указанную заявку (его представителем – в случае подачи заявки представителем), и лицом, принявшим указанную заявку.

В случае если заявка на погашение инвестиционных паев подписана уполномоченным представителем владельца инвестиционных паев либо уполномоченным представителем номинального держателя, то к заявке на погашение инвестиционных паев необходимо приложить нотариально удостоверенную доверенность на совершение уполномоченным представителем соответствующих действий от имени владельца инвестиционных паев либо надлежащим образом оформленную доверенность на совершение соответствующих действий уполномоченным представителем номинального держателя, за исключением случая подписания указанной заявки органом юридического лица, действующим от имени юридического лица без доверенности.

Заявки на погашение Инвестиционных паев, права на которые учитываются в реестре владельцев инвестиционных паев на лицевых счетах номинального держателя, подаются номинальным держателем.

66.3. Лица, которым в соответствии с Правилами могут подаваться заявки на приобретение Инвестиционных паев, обязаны принимать заявки на погашение Инвестиционных паев.

Заявки на погашение Инвестиционных паев подаются Управляющей компании.

66.4. Способы подачи заявок на погашение Инвестиционных паев.

Заявки на погашение Инвестиционных паев, а также, при необходимости иные документы, необходимые для погашения Инвестиционных паев, могут быть поданы лицом, желающим погасить Инвестиционные паи непосредственно в Управляющую компанию, либо направлены по адресу Управляющей компании (адрес юридического лица) указанном в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ), одним из следующих способов: (а) посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении; (б) посредством доставки курьером.

В случае направления лицом, желающим погасить Инвестиционные паи заявки на погашение Инвестиционных паев, посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении или посредством доставки курьером, подпись лица, желающего погасить Инвестиционные паи, на заявке на погашение Инвестиционных паев должна быть удостоверена нотариально.

В случае направления лицом, желающим погасить Инвестиционные паи, заявки на погашение Инвестиционных паев посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением или посредством доставки курьером, датой и временем приема заявки на погашение Инвестиционных паев считается дата и время получения Управляющей компанией соответствующего отправления.

В случае отказа в приеме заявки на погашение Инвестиционных паев, направленной посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении или посредством доставки курьером, на основаниях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и Правилами, мотивированный отказ направляется Управляющей компанией заказным письмом с уведомлением о вручении заказного письма лицу, желающему погасить Инвестиционные паи, на обратный почтовый адрес, указанный на соответствующем отправлении.

Заявки на погашение инвестиционных паев, направленные факсом не принимаются.

67. Сведения, включаемые в заявку на погашение Инвестиционных паев:

- 1) полное название Фонда;
- 2) полное фирменное наименование Управляющей компании;
- 3) дата и время принятия заявки;
- 4) сведения, позволяющие идентифицировать лицо, подавшее заявку, и представителя лица, подавшего заявку, с указанием реквизитов документа, подтверждающего полномочия указанного представителя, в случае если заявка подается представителем;
- 5) сведения, позволяющие идентифицировать владельца Инвестиционных паев, в случае если заявка подается номинальным держателем на основании распоряжения владельца Инвестиционных паев;
- 6) требование погасить определенное количество Инвестиционных паев;
- 7) реквизиты банковского счета для перечисления денежной компенсации в связи с погашением Инвестиционных паев;
- 8) согласие на обработку персональных данных, содержащихся в заявке, требующееся в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
- 9) сведения, которые Управляющей компании необходимо установить в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и в соответствии с Федеральным законом от 28.06.2014 № 173-ФЗ «Об особенностях осуществления финансовых операций с иностранными гражданами и юридическими лицами, о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», включая сведения о месте рождения, о гражданстве, о налоговом резидентстве владельца инвестиционных паев, в случае если заявка подается физическим лицом;
- 10) сведения о подтверждении факта ознакомления и согласия с Правилами;
- 11) сведения о способе направления уведомления об операции.

68. Сроки подачи и приема заявок на погашение Инвестиционных паев.

Заявки на погашение инвестиционных паев подаются и принимаются в течение 2 (два) недель со дня раскрытия сообщения о регистрации соответствующих изменений и дополнений в Правила.

69. Случаи отказа в приеме заявок на погашение инвестиционных паев:

- 1) несоблюдение порядка и сроков подачи заявок, которые установлены Правилами;
- 2) принятие решения об одновременном приостановлении выдачи и погашения инвестиционных паев Фонда;
- 3) введение Банком России запрета на проведение операций одновременно по выдаче и погашению инвестиционных паев и (или) запрета на проведение операций одновременно по приему заявок на приобретение и заявок на погашение инвестиционных паев;
- 4) подача заявки на погашение инвестиционных паев до даты завершения (окончания) формирования Фонда;
- 5) подача заявки на погашение инвестиционных паев после возникновения основания прекращения Фонда.

70. Порядок и сроки погашения Инвестиционных паев.

Погашение инвестиционных паев осуществляется путем внесения записей по лицевому счету в реестре владельцев Инвестиционных паев.

Записи по лицевым счетам при погашении инвестиционных паев вносятся на основании распоряжения Управляющей компании о погашении инвестиционных паев или, если это предусмотрено договором между Управляющей компанией и Регистратором, на основании заявки на погашение инвестиционных паев.

В случае если записи вносятся на основании:

- распоряжения Управляющей компании о погашении инвестиционных паев, Регистратор в день получения такого распоряжения совершает операции или отказывает в их совершении;

- заявок на погашение инвестиционных паев, Регистратор на следующий рабочий день после окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев совершает операцию либо отказывает в ее совершении.

Принятые заявки на погашение Инвестиционных паев удовлетворяются в пределах количества Инвестиционных паев, учтенных на лицевом счете лица, подавшего заявку на погашение Инвестиционных паев, в реестре владельцев инвестиционных паев.

Принятые заявки на погашение Инвестиционных паев удовлетворяются в пределах количества Инвестиционных паев, принадлежащих владельцу Инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, на котором было принято решение об утверждении изменений и дополнений в правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления фондом, против которого он голосовал, в случае предъявления владельцем Инвестиционных паев требования о погашении инвестиционных паев в соответствии с Правилами.

В случае если заявка на погашение Инвестиционных паев, принятая до проведения дробления Инвестиционных паев, подлежит удовлетворению после его проведения, то погашение Инвестиционных паев в соответствии с указанной заявкой осуществляется в количестве Инвестиционных паев с учетом дробления.

Погашение Инвестиционных паев осуществляется одновременно с выдачей Инвестиционных паев после окончания срока приема заявок на приобретение Инвестиционных паев, за исключением погашения Инвестиционных паев при прекращении фонда или погашения инвестиционных паев без заявления требования об их погашении.

Погашение инвестиционных паев в случае отказа Банком России в регистрации изменений и дополнений, которые вносятся в Правила, в части, касающейся количества выданных инвестиционных паев при формировании Фонда, в связи с нарушением требований к формированию Фонда, осуществляется одновременно с возвратом денежных средств лицу, передавшему их в оплату Инвестиционных паев.

Погашение инвестиционных паев осуществляется не позднее 6 (шести) месяцев после дня предъявления требования владельцем инвестиционных паев - физическим лицом, в случае нарушения Управляющей компанией положений, предусмотренных статьей 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах».

71. Выплата денежной компенсации при погашении Инвестиционных паев осуществляется за счет денежных средств, составляющих Фонд. В случае недостаточности указанных денежных средств для выплаты денежной компенсации Управляющая компания обязана продать иное имущество, составляющее Фонд. До продажи этого имущества Управляющая компания вправе использовать для погашения Инвестиционных паев свои собственные денежные средства.

72. Порядок выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев.

Выплата денежной компенсации осуществляется путем ее перечисления на банковский счет лица, которому были погашены инвестиционные паи.

В случае если учет прав на погашенные инвестиционные паи осуществлялся на лицевом счете, открытом номинальному держателю, выплата денежной компенсации может также осуществляться путем ее перечисления на специальный депозитарный счет этого номинального держателя.

В случае если лицом, которому были погашены инвестиционные паи, была подана заявка на приобретение инвестиционных паев иного паевого инвестиционного фонда, выплата денежной компенсации осуществляется на транзитный счет такого паевого инвестиционного фонда в соответствии с заявкой на погашение инвестиционных паев.

В случае отсутствия у Управляющей компании сведений о реквизитах банковского счета, на который должна быть перечислена сумма денежной компенсации в связи с погашением Инвестиционных паев, ее выплата осуществляется в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней со дня получения Управляющей компанией сведений об указанных реквизитах банковского счета.

73. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения Инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости Инвестиционного пая по состоянию на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

74. Сроки выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев.

Выплата денежной компенсации осуществляется в течение 1 (один) месяца со дня окончания срока приема заявок на погашение Инвестиционных паев.

Требование настоящего пункта не распространяется на случаи погашения Инвестиционных паев при прекращении Фонда.

75. Выплата денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев считается осуществленной Управляющей компанией со дня списания суммы денежных средств, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционных паев, с банковского счета, открытого для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом.

76. Случаи и сроки приостановления Управляющей компанией погашения инвестиционных паев.

Управляющая компания обязана приостановить погашение инвестиционных паев не позднее дня, следующего за днем, когда она узнала или должна была узнать о следующих обстоятельствах:

- 1) приостановление действия или аннулирование соответствующей лицензии у Регистратора либо прекращение договора с Регистратором;
- 2) аннулирование (прекращение действия) соответствующей лицензии у Управляющей компании, Специализированного депозитария;
- 3) невозможность определения стоимости активов Фонда по причинам, не зависящим от Управляющей компании;
- 4) иные случаи, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Приостановление выдачи инвестиционных паев осуществляется на срок действия обстоятельств, послуживших причиной такого приостановления.

VIII. Вознаграждения и расходы

77. За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения:

77.1. Управляющей компании в размере 0,5% (ноль целых и пять десятых процента) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России;

77.2. Специализированному депозитарию, Регистратору и Оценщикам в размере:

- до 31 декабря 2024 года: 0,3% (ноль целых и 3/10 процентов) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России;

- с 01 января 2025 года: 0,2% (ноль целых и 2/10 процентов) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России.

78. Максимальный размер суммы вознаграждений, указанных в пунктах 77.1 и 77.2 Правил за финансовый год, составляет:

- до 31 декабря 2024 года не более 0,8% (ноль целых восемь десятых процента) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России;

- с 01 января 2025 года: не более 0,7% (ноль целых семь десятых процента) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России.

79. Вознаграждение Управляющей компании, указанное в пункте 77.1 Правил, выплачивается в срок не позднее 40 (сорок) дней со дня окончания календарного месяца.

80. Вознаграждение Специализированному депозитарию, Регистратору и Оценщику, выплачивается в срок, предусмотренный в договорах между ними и Управляющей компанией.

81. Перечень расходов, связанных с доверительным управлением Фондом и подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд:

1) оплата услуг организаций, индивидуальных предпринимателей по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций, индивидуальных предпринимателей или от имени Управляющей компании, осуществляющей доверительное управление указанным имуществом;

2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного (предназначенных) 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);

3) расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого Специализированным депозитарием;

4) расходы по уплате вознаграждения за выдачу банковских гарантий, обеспечивающих исполнение обязательств по сделкам, совершаемым с имуществом Фонда;

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

6) расходы, возникшие в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах в качестве истца, ответчика, заявителя или третьего лица по искам и заявлениям 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;

7) расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии 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;

8) расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за рассмотрение ходатайств, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в связи с совершением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав имущества Фонда;

9) расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением Общих собраний, 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 (предоставляемых) лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, а также расходы по аренде помещения для проведения такого собрания;

10) расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой Управляющей компании по решению Общего собрания;

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

12) расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;

13) расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии;

14) 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 Фонда;

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

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

17) расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего Фонд;

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

19) расходы, связанные с осуществлением кадастрового учета недвижимого имущества, составляющего имущество Фонда, с содержанием земельных участков, на которых расположены здания и сооружения, входящие в состав имущества Фонда;

20) иные расходы, не указанные в Правилах, при условии, что такие расходы допустимы в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и совокупный предельный размер таких расходов составляет 1% (один процент) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

82. Максимальный совокупный размер расходов, связанных с доверительным управлением Фондом и подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов, объектом которых является имущество, составляющее Фонд, и обязательных платежей, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, составляет 25% (двадцать пять процентов) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России.

83. Расходы, связанные с созывом и проведением Общего собрания 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 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».

Расходы, не предусмотренные Правилами, а также вознаграждения в части, превышающей размеры, указанные в Правилах, выплачиваются Управляющей компанией за счет собственных средств.

84. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным Управляющей компанией в качестве доверительного управляющего Фондом, осуществляются за счет собственного имущества Управляющей компании.

IX. Оценка имущества, составляющего Фонд, и определение расчетной стоимости одного Инвестиционного пая

85. Оценка имущества, которая должна осуществляться Оценщиком, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными актами Банка России.

86. Расчетная стоимость одного Инвестиционного пая определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев на дату определения расчетной стоимости.

Определение стоимости чистых активов Фонда осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации об инвестиционных фондах.

X. Информация о Фонде

87. Управляющая компания обязана раскрывать информацию в сети Интернет на сайте <https://www.sfn-am.ru>, в порядке, установленном нормативным актом Банка России. Управляющая компания раскрывает информацию способами и в сроки, которые предусмотрены нормативными актами Банка России.

Информация о Фонде может предоставляться владельцам инвестиционных паев в соответствии с Порядком предоставления информации, указанным в подпункте 6 пункта 26 Правил.

88. Управляющая компания в местах приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев должна предоставлять всем заинтересованным лицам по их требованию документы и информацию, предусмотренные пунктом 1 статьи 52 Федерального закона «Об инвестиционных фондах».

89. Управляющая компания должна предоставлять всем заинтересованным лицам по телефону информацию, предусмотренную пунктом 2 статьи 52 Федерального закона «Об инвестиционных фондах».

90. Управляющая компания рассматривает обращение физического лица или юридического лица (далее – «Заявитель»), связанное с осуществлением Управляющей компанией деятельности на основании лицензии, указанной в пункте 6 Правил (далее – «Обращение»). Ответ на Обращение, уведомление о регистрации Обращения, а также уведомление о продлении срока рассмотрения Обращения направляются Заявителю:

- путем размещения в электронном виде в личном кабинете владельца Инвестиционных паев по адресу <https://www.my.sfn-am.ru/>; и (или)
- путем направления в электронном виде по адресу электронной почты владельца Инвестиционных паев; и (или)
- на бумажных носителях путем направления заказного письма или вручением лично под роспись; и(или)
- способом, указанным в Обращении.

В случае, если Заявитель при направлении Обращения указал способ направления ответа на Обращение в форме электронного документа или на бумажном носителе, ответ на Обращение направляется способом, указанным в Обращении.

Управляющая компания уведомляет Заявителя о регистрации Обращения способом, предусмотренным настоящим пунктом в случае, если Обращение поступило в форме электронного документа.

XI. Ответственность Управляющей компании и иных лиц

91. Управляющая компания несет перед владельцами Инвестиционных паев ответственность в размере реального ущерба в случае причинения им убытков в результате нарушения Федерального закона «Об инвестиционных фондах», иных федеральных законов и Правил, в том числе за неправильное определение суммы, на которую выдается Инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением Инвестиционного пая, а в случае нарушения требований, установленных пунктом 1.1 статьи 39 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», - в размере, предусмотренном указанной статьей.

92. Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением Фондом, погашаются за счет имущества, составляющего Фонд. В случае недостаточности имущества, составляющего Фонд, взыскание может быть обращено только на собственное имущество Управляющей компании.

93. Специализированный депозитарий и Управляющая компания несут солидарную ответственность перед владельцами Инвестиционных паев в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Специализированным

депозитарием обязанностей по учету и хранению имущества, составляющего Фонд, а также по осуществлению контроля, предусмотренного статьей 43 Федерального закона «Об инвестиционных фондах».

94. Регистратор возмещает лицам, права которых учитываются на лицевых счетах в реестре владельцев Инвестиционных паев (в том числе номинальным держателям Инвестиционных паев, доверительным управляющим и иным зарегистрированным лицам), а также приобретателям Инвестиционных паев и иным лицам, обратившимся для открытия лицевого счета, убытки, возникшие в связи:

- с невозможностью осуществить права на Инвестиционные паи, в том числе в результате неправомерного списания Инвестиционных паев с лицевого счета зарегистрированного лица;
- с невозможностью осуществить права, закрепленные Инвестиционными паями;
- с необоснованным отказом в открытии лицевого счета в указанном реестре.

Регистратор несет ответственность, предусмотренную настоящим пунктом Правил, если не докажет, что надлежащее исполнение им обязанностей по ведению реестра владельцев Инвестиционных паев оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы либо умысла владельца Инвестиционных паев или иных лиц, предусмотренных настоящим пунктом Правил.

Управляющая компания несет субсидиарную ответственность за убытки, предусмотренные настоящим пунктом. Управляющая компания, возместившая убытки, имеет право обратного требования (регресса) к Регистратору, в размере суммы, уплаченной ею владельцам инвестиционных паев или иным лицам, предусмотренным настоящим пунктом.

95. Управляющая компания возмещает приобретателям Инвестиционных паев или их владельцам убытки, причиненные в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности по выдаче (погашению) Инвестиционных паев, если не докажет, что надлежащее исполнение ею указанной обязанности оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы либо умысла приобретателя или владельца Инвестиционных паев.

96. Оценщик несет ответственность перед владельцами Инвестиционных паев за причиненные им убытки, возникшие в связи с использованием Управляющей компанией итоговой величины рыночной либо иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном Оценщиком:

- при расчете стоимости чистых активов Фонда;
- при совершении сделок с имуществом, составляющим Фонд.

Управляющая компания несет с Оценщиком субсидиарную ответственность, предусмотренную настоящим пунктом. Управляющая компания, возместившая убытки, имеет право обратного требования (регресса) к Оценщику в размере суммы, уплаченной ею владельцам инвестиционных паев.

XII. Прекращение Фонда

97. Прекращение Фонда осуществляется в порядке, предусмотренном главой 5 Федерального закона «Об инвестиционных фондах».

98. Основания прекращения Фонда:

- 1) прием в течение срока, установленного Правилами для приема заявок на погашение инвестиционных паев, заявки (заявок) на погашение 75 и более процентов инвестиционных паев Фонда;
- 2) принята (приняты) заявка (заявки) на погашение всех Инвестиционных паев;
- 3) аннулирована (прекратила действие) лицензия управляющей компании у Управляющей компании и права и обязанности Управляющей компании по договору доверительного управления Фондом в течение 3 месяцев со дня аннулирования (прекращения действия) указанной лицензии не переданы другой управляющей компании;
- 4) аннулирована (прекратила действие) лицензия специализированного депозитария у Специализированного депозитария и в течение 3 (Три) месяцев со дня аннулирования (прекращения действия) указанной лицензии Управляющей компанией не приняты меры по передаче другому специализированному депозитарию активов Фонда для их учета и хранения, а также по передаче документов, необходимых для осуществления деятельности нового специализированного депозитария;
- 5) истек срок действия договора доверительного управления Фондом;
- 6) Управляющей компанией принято соответствующее решение
- 7) наступили иные основания, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

99. Размер вознаграждения лица, осуществляющего прекращение Фонда, за исключением случаев, установленных статьей 31 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», составляет 3 (три) процента от суммы денежных средств, составляющих Фонд и поступивших в него после реализации составляющего его имущества, за вычетом:

- 1) задолженности перед кредиторами, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд;
- 2) сумм вознаграждений Управляющей компании, Специализированного депозитария, Регистратора и Оценщика, начисленных на день возникновения основания прекращения Фонда;
- 3) сумм, предназначенных для выплаты денежной компенсации владельцам Инвестиционных паев, заявки которых на погашение Инвестиционных паев были приняты до дня возникновения основания прекращения Фонда.

100. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением Инвестиционных паев при прекращении Фонда, выплачивается в соответствии с распределением, предусмотренным статьей 32 Федерального закона «Об инвестиционных фондах».

Погашение Инвестиционных паев при прекращении Фонда осуществляется не позднее рабочего дня, следующего за днем завершения расчетов с владельцем Инвестиционных паев.

101. Денежная компенсация в связи с погашением Инвестиционных паев при прекращении Фонда перечисляется на один из следующих счетов:

- 1) на банковский счет лица, которому были погашены Инвестиционные паи;
- 2) на специальный депозитарный счет номинального держателя или на банковский счет лица, которому были погашены Инвестиционные паи (в случае если учет прав на погашенные Инвестиционные паи осуществлялся в реестре владельцев Инвестиционных паев на лицевом счете номинального держателя);
- 3) на транзитный счет иного паевого инвестиционного фонда в соответствии с заявкой на погашение инвестиционных паев, в случае если лицом, которому были погашены Инвестиционные паи, была подана заявка на приобретение инвестиционных паев иного паевого инвестиционного фонда.

XIII. Внесение изменений и дополнений в Правила

102. Изменения и дополнения, вносимые в Правила, вступают в силу при условии их регистрации Банком России.

103. Сообщение о регистрации изменений и дополнений, вносимых в Правила, раскрывается в соответствии с законодательством Российской Федерации об инвестиционных фондах.

104. Сроки вступления в силу изменений и дополнений, вносимых в Правила:

104.1. Изменения и дополнения, вносимые в Правила, вступают в силу со дня раскрытия сообщения об их регистрации, за исключением изменений и дополнений, предусмотренных пунктами 104.2 – 104.3 Правил.

104.2. Изменения и дополнения, вносимые в Правила, вступают в силу по истечении одного месяца со дня раскрытия сообщения о регистрации таких изменений и дополнений Банком России, если они связаны:

- 1) с изменением инвестиционной декларации Фонда;
- 2) с увеличением размера вознаграждения Управляющей компании, Специализированного депозитария, Регистратора и Оценщика;
- 3) с увеличением расходов и (или) расширением перечня расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд;
- 4) с введением скидок в связи с погашением Инвестиционных паев или увеличением их размеров;
- 5) с изменением типа Фонда;
- 6) с установлением или исключением права владельцев Инвестиционных паев на получение дохода от доверительного управления Фондом, а также с изменением правил и сроков выплаты такого дохода;
- 7) с иными изменениями, предусмотренными нормативными актами Банка России.

104.3. Изменения и дополнения, вносимые в Правила, вступают в силу со дня их регистрации Банком России, если они касаются:

- 1) изменения наименований Управляющей компании, Специализированного депозитария, Регистратора и Оценщика либо иных сведений об указанных лицах;

2) количества выданных Инвестиционных паев;

3) уменьшения размера вознаграждения Управляющей компании, Специализированного депозитария, Регистратора и Оценщика, а также уменьшения размера и (или) сокращения перечня расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд;

4) отмены скидок (надбавок) или уменьшения их размеров;

5) иных положений, предусмотренных нормативными актами Банка России.

XIV. Иные сведения и положения

105. Основные сведения о порядке налогообложения доходов инвесторов.

Налогообложение доходов от операций с инвестиционными паями владельцев инвестиционных паев - физических лиц осуществляется в соответствии с главой 23 Налогового Кодекса Российской Федерации.

При этом Управляющая компания является налоговым агентом.

Налогообложение доходов (прибыли) от операций с инвестиционными паями владельцев инвестиционных паев - юридических лиц осуществляется в соответствии с главой 25 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Налогообложение доходов от операций с инвестиционными паями владельцев инвестиционных паев, не являющихся налоговыми резидентами Российской Федерации, осуществляется с учетом положений действующих соглашений об избежании двойного налогообложения.

Владелец инвестиционных паев – физическое лицо, у которого изменился статус налогового резидента (нерезидента) Российской Федерации на дату подачи заявки на погашение инвестиционных паев, обязан уведомить Управляющую компанию об изменении указанного статуса и предоставить Управляющей компании подтверждающие такое изменение документы не позднее даты подачи заявки на погашение инвестиционных паев. Владелец инвестиционных паев – физическое лицо обязуется возместить Управляющей компании любые убытки (включая недоимки, пени, проценты, штрафы), которые возникнут у Управляющей компании вследствие нарушения владельцем инвестиционных паев – физическим лицом обязательств, предусмотренных настоящим абзацем.

Заместитель генерального директора ООО «СФН»

Д. А. Маматов