

### ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 111

#### В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

**Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»**  
(далее – «Фонд»), правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Банком России 17.05.2021 в реестре за № 4416)

Старая редакция	Новая редакция
<b>Пункт 1 Правил доверительного управления Фондом:</b>	
1. Полное название паевого инвестиционного фонда (далее - Фонд): <b>Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 7».</b>	1. Полное название паевого инвестиционного фонда (далее - Фонд): <b>Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7».</b>
<b>Пункт 2 Правил доверительного управления Фондом:</b>	
2. Краткое название Фонда: <b>ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 7».</b>	2. Краткое название Фонда: <b>ЗПИФ недвижимости «Современный 7».</b>
<b>Пункт 23.1 Правил доверительного управления Фондом:</b>	
Отсутствует.	<p>23.1. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления.</p> <p>23.1.1. 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 23.1.2 настоящих Правил, а также вложение в иные активы в соответствии с перечнем объектов инвестирования и требованиями к структуре активов фонда, предусмотренными инвестиционной декларацией. 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.</p> <p>Выбор активов при принятии инвестиционных решений осуществляется Управляющей компанией с точки зрения наилучшего соотношения рисков и ожидаемой доходности отдельных активов и (или) инвестиционного портфеля Фонда в совокупности. При таком подходе Управляющая компания в ходе управления имуществом Фонда осуществляет анализ соотношения рисков и ожидаемой доходности всех активов, указанных в перечне объектов инвестирования.</p> <p>Преимущественные объекты инвестирования отсутствуют.</p> <p>23.1.2. При приобретении в состав имущества Фонда нежилых зданий и помещений в нежилых зданиях, указанных в пункте 23.1.1 настоящих Правил, учитываются следующие параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- актив (активы) находится (находятся) в составе объектов недвижимого имущества, которые на момент включения в состав Фонда введены в эксплуатацию;</li><li>- Управляющая компания приобретает активы по цене, не превышающей справедливую (рыночную) стоимость, определенную на основании отчета об оценке объекта недвижимого имущества.</li></ul> <p>23.1.3. 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 настоящих Правил Управляющая компания</p>

	<p>понимает: ставку арендной платы не ниже рыночной с учетом индивидуальных особенностей объекта. При определении рыночной ставки арендной платы Управляющей компанией используются данные о рыночных ценах, полученные из отчетов независимых оценщиков в отношении соответствующих объектов недвижимого имущества.</p> <p>Оценка рыночности ставки арендной платы и прогнозирование эффективности сдачи в аренду осуществляется Управляющей компанией на основе данных из заключенных договоров аренды (при наличии) или данных в отношении рыночной ставки, указанной в отчете независимого оценщика.</p> <p>23.1.4. Под критерием последующей эффективной продажи для целей настоящих 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».</p> <p>23.1.5. Причины, по которым индикатор (индекс), по отношению к которому Управляющая компания оценивает результативность реализации инвестиционной стратегии активного управления, не может быть установлен Управляющей компанией: недвижимость, 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).</p>
--	--

Заместитель генерального директора ООО «СФН»

Д. А. Маматов