

**УТВЕРЖДЕНО**  
**Генеральным директором**  
**ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»**  
**Горин Д.В.**  
**Приказ № 85-од от 15 сентября 2014 года**

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 11**  
**в Правила доверительного управления**  
**Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом**  
**«Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»**  
**под управлением**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»**  
*зарегистрированы ФСФР России 20 ноября 2008 года за № 1310-94147761*

**1. Изложить пункт 8 Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – Правила Фонда)**

8. Место нахождения специализированного депозитария: 109028, г. Москва, ул. Земляной Вал., д.50 А/8, стр. 2.

**2. Изложить пункт 12 Правил в следующей редакции:**

12. Место нахождения регистратора: 109028, г. Москва, ул. Земляной Вал., д.50 А/8, стр. 2.

**3. Изложить раздел II Правил Фонда в следующей редакции:**

**II. Инвестиционная декларация**

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

**24. Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду.**

25. Объекты инвестирования, их состав и описание.

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

- 1) денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
- 2) недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества;
- 3) акции акционерных инвестиционных фондов и инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории рентных фондов;
- 4) паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение «Е», вторая буква - значение «U», третья буква – значение «С», «О», пятая буква - значение «R»;
- 5) долговые инструменты:
  - а). облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных ценных бумаг и государственная регистрация

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

- б). биржевые облигации российских хозяйственных обществ;
- в). государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги;
- г). облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций, если по ним предусмотрен возврат суммы основного долга в полном объеме и присвоенный облигациям код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «D», вторая буква – значение «Y», «B», «C», «T» (далее вместе – облигации иностранных эмитентов);
- д). российские и иностранные депозитарные расписки на облигации иностранных эмитентов;

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

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

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

- 1) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 2) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 4) Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- 5) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- 6) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- 7) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- 8) Корейская биржа (Korea Exchange);
- 9) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 10) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- 11) Насдак (Nasdaq);
- 12) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 13) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 14) Открытое акционерное общество «Фондовая биржа «Российская Торговая Система»;
- 15) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- 16) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- 17) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- 18) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

Лица, обязанные по:

- государственным ценным бумагам Российской Федерации, государственным ценным бумагам субъектов Российской Федерации, муниципальным ценным бумагам, инвестиционным паем паевых инвестиционных фондов, акциям российских акционерных обществ, облигациям российских хозяйственных обществ, российским депозитарным распискам должны быть зарегистрированы в Российской Федерации;
- облигациям иностранных эмитентов, иностранным депозитарным распискам, паем (акциям) иностранных инвестиционных фондов должны быть зарегистрированы в Соединенных Штатах Америки или в государствах, являющихся членами Европейского Союза.

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

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

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

Объектами недвижимого имущества, в которые предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики), объекты незавершенного строительства, здания, строения, сооружения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, административные, торговые, выставочные, складские, гаражные комплексы, находящиеся на территории Российской Федерации, за исключением недвижимого имущества, изъятого из оборота или ограниченного в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 26. Структура активов Фонда.

26.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

- 1) не менее двух третей рабочих дней в течение календарного года оценочная стоимость недвижимого имущества и прав на недвижимое имущество, предусмотренных подпунктом 2 пункта 25.1 настоящих Правил, должна составлять не менее 50 процентов стоимости чистых активов;
- 2) оценочная стоимость долговых инструментов может составлять не более 40 процентов стоимости активов;
- 3) денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;
- 4) оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов и акций акционерных инвестиционных фондов, а также паев (акций) иностранных инвестиционных фондов может составлять не более 30 процентов стоимости активов;
- 5) количество инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, акций акционерного инвестиционного фонда, паев (акций) иностранного инвестиционного фонда может составлять не более 30 процентов количества выданных (выпущенных) инвестиционных паев (акций) этого фонда;
- 6) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента (инвестиционного фонда), и оценочная стоимость российских и иностранных депозитарных расписок на указанные ценные бумаги может составлять не более 15 процентов стоимости активов.

26.2. Требования пункта 26.1 настоящих Правил применяются с истечения 30 дней с даты завершения (окончания) формирования Фонда и до даты возникновения основания прекращения Фонда.

Требование подпункта 1 пункта 26.1 настоящих Правил применяется по истечении одного года с даты завершения (окончания) формирования Фонда.

Требование подпункта 1 пункта 26.1 настоящих Правил не применяется к структуре активов Фонда, если до окончания срока договора доверительного управления Фондом осталось менее 1 года.

Требование подпункта 6 пункта 26.1 настоящих Правил не распространяется на государственные ценные бумаги Российской Федерации, а также на ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, если эмитенту таких ценных бумаг присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня «ВВВ-» по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings) или «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's) либо не ниже уровня «Ваа3» по классификации рейтингового агентства «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service).

Требование подпункта 6 п. 26.1. настоящих Правил, касающиеся ограничения на ценные бумаги одного эмитента, не распространяется на российские и иностранные депозитарные расписки.

27. Описание рисков, связанных с инвестированием.

Инвестирование в ценные бумаги, в недвижимое имущество и (или) в права на недвижимое имущество 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 ценные бумаги, в недвижимое имущество и (или) в права на недвижимое имущество включают, но не ограничиваются следующими рисками:

- политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, падением цен на энергоресурсы и прочие обстоятельства;
- системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам относится риск банковской системы;
- рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок, цен финансовых инструментов;
- ценовой риск, проявляющийся в изменении цен на недвижимость и (или) права на недвижимость, изменении цен на акции российских акционерных обществ и государственные ценные бумаги, которое может привести к падению стоимости активов Фонда;

- риск неправомочных действий в отношении ценных бумаг, недвижимого имущества и прав на него со стороны третьих лиц;
- кредитный риск, связанный, в частности, с возможностью неисполнения принятых обязательств со стороны эмитентов ценных бумаг и контрагентов по сделкам;
- риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам;
- операционный риск, связанный с возможностью неправильного функционирования оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильных действий или бездействия персонала организаций, участвующих в расчетах, осуществлении депозитарной деятельности и прочие обстоятельства;
- риск, связанный с изменениями действующего законодательства;
- риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы и военные действия.

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 настоящими Правилами.

#### **4. Изложить пункт 132 Правил в следующей редакции:**

132. Размер вознаграждения лица, осуществляющего прекращение Фонда, за исключением случаев, установленных статьей 31 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», составляет 0,0015% (Ноль целых пятнадцать десятитысячных) процента суммы денежных средств, составляющих Фонд и поступивших в него после реализации составляющего его имущества, за вычетом:

- 1) размера задолженности перед кредиторами, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд;
- 2) размера вознаграждений Управляющей компании, Специализированного депозитария, Регистратора, аудиторской организации и Оценщика, начисленных им 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.

**Генеральный директор**

**Горин Д.В.**