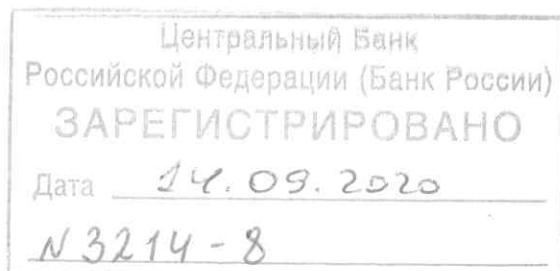


УТВЕРЖДЕНЫ
 решением общего собрания владельцев инвестиционных паев
 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад»
 (Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев
 ЗПИФ недвижимости «Шоколад» № 02/2020 от 17.08.2020)



УТВЕРЖДЕНЫ
 Приказом Генерального директора
 ООО «УК «Навигатор» № 75 от 24.08.2020 г.



Генеральный директор
 ООО «УК «Навигатор»

А.А. Ловчикова

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 8
В ПРАВИЛА доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Шоколад»

(Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России от 08 сентября
 2016 года за № 3214)

Старая редакция	Новая редакция
15. Полное фирменное наименование юридического лица, осуществляющего оценку имущества, составляющего фонд (далее – оценщик):	15. Полное фирменное наименование юридического лица, осуществляющего оценку имущества, составляющего фонд (далее – оценщик):
15.1. Общество с ограниченной ответственностью «ОМ – Консалт».	15.1. Общество с ограниченной ответственностью «ОМ – Консалт».
15.2. Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ – Консалт».	15.2. Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ – Консалт».
15.3. Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг».	15.3. Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг».
15.4. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ».	15.4. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ».
15.5. Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Груп».	15.5. Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Груп».
15.6. Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности».	15.6. Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности».
15.7. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг».	15.7. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг».
15.8. Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».	15.8. Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».
	15.9. Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл».
	15.10. Общество с ограниченной ответственностью «Си Би Ричард Эллис».
	15.11. Акционерное общество «Найт Фрэнк»
	15.12. Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд».
	15.13. Непубличное акционерное общество

	«Евроэксперт». 15.14. Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт».
16. Место нахождения оценщика: 16.1. Общество с ограниченной ответственностью «ОМ - Консалт»: Российская Федерация, 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1. 16.2. Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ – Консалт»: Российская Федерация, 105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А. 16.3. Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг»: Российская Федерация, 109428, город Москва, проспект Рязанский, дом 10, строение 18, этаж 9 комн. 15в. 16.4. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»: Российская Федерация, 117463, город Москва, проспект Новоясеневский, дом 32, корпус 1, э.1 пом. VI к. 2 офис 35. 16.5. Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Груп»: 119333, г. Москва, пр. Университетский, дом 4, кв. 76. 16.6. Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»: Российская Федерация, 107078, г. Москва, пер. Б. Козловский, д.11 стр. 1, помещение II, комната 11. 16.7. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»: 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, дом 22, офис 512. 16.8. Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, дом 9, строение 3, помещение XXIV, комната № 2.	16. Место нахождения оценщика: 16.1. Общество с ограниченной ответственностью «ОМ - Консалт»: Российская Федерация, 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1. 16.2. Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ – Консалт»: Российская Федерация, 105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А. 16.3. Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг»: Российская Федерация, 109428, город Москва, проспект Рязанский, дом 10, строение 18, этаж 9 комн. 15в. 16.4. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»: Российская Федерация, 109469, Москва, улица Братиславская, дом 30, квартира 88. 16.5. Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Груп»: 119333, г. Москва, пр. Университетский, дом 4, кв. 76. 16.6. Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»: Российская Федерация, 107078, г. Москва, пер. Б. Козловский, д.11 стр. 1, помещение II, комната 11. 16.7. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»: 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, дом 22, офис 512. 16.8. Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, дом 9, строение 3, помещение XXIV, комната № 2. 16.9. Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл»: 123112, Москва, Пресненская наб., д. 10, Э/ПОМ/КОМ 52/1/25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д. 16.10. Общество с ограниченной ответственностью «Си Би Ричард Эллис»: 123100, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, дом 21, строение 1, этаж 29, пом. I, ком. 13. 16.11. Акционерное общество «Найт Фрэнк»: 127006, г. Москва, Воротниковский пер., дом 8, строение 1, П I ОФИС I РМ 1/15. 16.12. Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд»: 125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 6, 6 этаж. 16.13. Непубличное акционерное общество

	«Евроэксперт»: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10 стр. 3А этаж 5 пом. 8. 16.14. Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38 стр. 1 этаж 4 пом. II ком. 1, 2, 3, Б.
29. Управляющая компания обязана: 1) осуществлять доверительное управление фондом в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», другими федеральными законами, нормативными актами в сфере финансовых рынков и настоящими Правилами; 2) при осуществлении доверительного управления фондом действовать разумно и добросовестно в интересах владельцев инвестиционных паев; 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 в сфере финансовых рынков, не предусмотрено иное; 4) передавать специализированному депозитарию копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего фонд, незамедлительно с момента их составления или получения; 5) передавать специализированному депозитарию подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество; 6) страховать здания, сооружения, помещения, составляющие фонд, от рисков их утраты и повреждения. При этом: - минимальная страховая сумма составляет 50 процентов оценочной стоимости объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования; - максимальный размер частичного освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения (франшизы) составляет 1 процент страховой суммы; - максимальный срок, в течение которого недвижимое имущество, составляющее фонд, должно быть застраховано, составляет 30 дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества фонда; - максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре, требованиям настоящих Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого	29. Управляющая компания обязана: 1) осуществлять доверительное управление фондом в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», другими федеральными законами, нормативными актами в сфере финансовых рынков и настоящими Правилами; 1.1) 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; 2) при осуществлении доверительного управления фондом действовать разумно и добросовестно в интересах владельцев инвестиционных паев; 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 в сфере финансовых рынков, не предусмотрено иное; 4) передавать специализированному депозитарию копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего фонд, незамедлительно с момента их составления или получения; 5) передавать специализированному депозитарию подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество; 6) страховать здания, сооружения, помещения, составляющие фонд, от рисков их утраты и повреждения. При этом: - минимальная страховая сумма составляет 50 процентов оценочной стоимости объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования; - максимальный размер частичного освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения (франшизы) составляет 1 процент страховой суммы; - максимальный срок, в течение которого недвижимое имущество, составляющее фонд, должно быть застраховано, составляет 30 дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества фонда;

имущества составляет 30 дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества. Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом, на арендатора недвижимого имущества; 7) раскрывать информацию о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для осуществления ими своих прав, а также для частичного погашения инвестиционных паев без заявления ими требований об их погашении не позднее 3 рабочих дней до даты составления указанного списка; 8) раскрывать отчеты, требования к которым устанавливаются Банком России.	- максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре, требованиям настоящих Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества составляет 30 дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества. Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом, на арендатора недвижимого имущества; 7) раскрывать информацию о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для осуществления ими своих прав, а также для частичного погашения инвестиционных паев без заявления ими требований об их погашении не позднее 3 рабочих дней до даты составления указанного списка; 8) раскрывать отчеты, требования к которым устанавливаются Банком России.
35. 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 на участие 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» и настоящими Правилами; 5) право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на инвестиционный пай доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.	35. 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 на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев; 4) право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю: Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю. Указанный список лиц составляется ежеквартально на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев фонда по состоянию на последний рабочий день каждого календарного квартала (далее - отчетная дата). Под отчетным периодом понимается календарный квартал. Доход по инвестиционным паям выплачивается не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, следующих за датой составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Промежуточные выплаты инвестиционного дохода в течение отчетного периода не производятся. Размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме текущего остатка минус неснижаемый остаток в размере 1 000

	000 рублей (Один миллион) Российской Федерации от суммы текущего остатка по расчетному счету Фонда № 40701810001700000043, открытому в валюте Российской Федерации в ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208), рассчитанной на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. В случае, если результат вычислений по приведенной выше формуле принимает нулевое или отрицательное значение, то доход по инвестиционному паю фонда на соответствующую отчетную дату считается равным нулю и не подлежит выплате владельцам инвестиционных паев фонда. Доход по одному инвестиционному паю равен доходу по инвестиционным паям, деленному на количество инвестиционных паев. Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паев. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода. 5) право требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее фонд, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и настоящими Правилами; б) право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на инвестиционный пай доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.
38. Общее количество выданных управляющей компанией инвестиционных паев составляет 2 762, 83994 (две тысячи семьсот шестьдесят две целых восемьдесят три тысячи девятьсот девяносто четыре стотысячных) штук.	38. Общее количество выданных управляющей компанией инвестиционных паев составляет 2 210,27196 (Две тысячи двести десять целых двадцать семь тысяч сто девяносто шесть стотысячных) штук.
44. Общее собрание владельцев инвестиционных паев (далее – общее собрание) принимает решения по вопросам:	44. Общее собрание владельцев инвестиционных паев (далее – общее собрание) принимает решения по вопросам:

1) утверждения изменений, которые вносятся в настоящие Правила, связанных:

с изменением инвестиционной декларации фонда, за исключением случаев, когда такие изменения обусловлены изменениями нормативных актов в сфере финансовых рынков, устанавливающих дополнительные ограничения состава и структуры активов паевых инвестиционных фондов;

с увеличением размера вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и 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;

с изменением категории фонда;

с установлением или исключением права владельцев инвестиционных паев на получение дохода от доверительного управления фондом;

с изменением порядка определения размера дохода от доверительного управления фондом, доля которого распределяется между владельцами инвестиционных паев, а также с изменением доли указанного дохода (порядка ее определения) и срока его выплаты;

с увеличением максимального 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, исключением или изменением положений о возможности частичного погашения инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении;

2) передачи прав и обязанностей по договору

1) утверждения изменений, которые вносятся в настоящие Правила, связанных:

с изменением инвестиционной декларации фонда, за исключением случаев, когда такие изменения обусловлены изменениями нормативных актов в сфере финансовых рынков, устанавливающих дополнительные ограничения состава и структуры активов паевых инвестиционных фондов;

с увеличением размера вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и 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;

с изменением категории фонда;

с установлением или исключением права владельцев инвестиционных паев на получение дохода от доверительного управления фондом;

с изменением порядка определения размера дохода от доверительного управления фондом, доля которого распределяется между владельцами инвестиционных паев, а также с изменением доли указанного дохода (порядка ее определения) и срока его выплаты;

с увеличением максимального 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, исключением или изменением положений о возможности частичного погашения инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении;

с введением или изменением

доверительного управления фондом другой управляющей компании; 3) досрочного прекращения или продления срока действия договора доверительного управления фондом.	положений, направленных на раскрытие или предоставление информации о конфликте интересов управляющей компании, специализированного депозитария; 2) передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании; 3) досрочного прекращения или продления срока действия договора доверительного управления фондом.
45.41. Копия протокола общего собрания должна быть направлена в Банк России не позднее трех рабочих дней со дня его проведения.	45.41. Копия протокола общего собрания должна быть направлена в Банк России и в специализированный депозитарий Фонда не позднее трех рабочих дней со дня его проведения.
102. За счет имущества, составляющего фонд, выплачиваются вознаграждения управляющей компании в размере 1 000 000,00 (Один миллион) рублей в месяц, а также специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам в размере не более 0,27 (Ноль целых двадцать семь сотых) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов фонда. Сумма вознаграждений управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и оценщиков, выплачиваемая за счет имущества, составляющего фонд, не должна превышать 10 (Десять) процентов среднегодовой стоимости чистых активов фонда.	102. За счет имущества, составляющего фонд, выплачиваются вознаграждения управляющей компании в размере 1 000 000,00 (Один миллион) рублей в месяц, а также специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам в размере не более 0,41 (Ноль целых сорок одна сотая) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов фонда. Сумма вознаграждений управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и оценщиков, выплачиваемая за счет имущества, составляющего фонд, не должна превышать 10 (Десять) процентов среднегодовой стоимости чистых активов фонда.
Пп. 6) п. 110. баланс имущества, составляющего фонд, бухгалтерскую (финансовую) отчетность управляющей компании, бухгалтерскую (финансовую) отчетность специализированного депозитария, аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности управляющей компании фонда, составленные на последнюю отчетную дату;	Пп. 6) п. 110. бухгалтерскую (финансовую) отчетность управляющей компании, бухгалтерскую (финансовую) отчетность специализированного депозитария, аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности управляющей компании фонда, составленные на последнюю отчетную дату;
121. Размер вознаграждения лица, осуществляющего прекращение фонда, за исключением случаев, установленных статьей 31 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», составляет 1 (Один) процент 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;	121. Размер вознаграждения лица, осуществляющего прекращение фонда, за исключением случаев, установленных статьей 31 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», составляет 3% (Три процента), но не более 5 000 000 (Пяти миллионов) рублей, от 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

3) сумм, предназначенных для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев, заявки которых на погашение инвестиционных паев были приняты до дня возникновения основания прекращения фонда.

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
ООО «УК «Навигатор»



А.А. Ловчикова

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
8 (*восемь*) листа (-ов)

Генеральный директор ООО «УК «Навигатор»


А.А. Ловчикова

27.07.2020

