

Центральный Банк  
Российской Федерации (Банк России)

**ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

Дата 22 ноября 2016

№ 2009-94173385-4

**УТВЕРЖДЕНЫ**

Решением общего собрания владельцев инвестиционных паёв ЗПИФ недвижимости «Стратегия-Деловая недвижимость» (Протокол ОС от 19.10.2016 года).

Приказом Генерального директора АО «Управляющая компания «Стратегия» № 1/19.10/ СДН от «19» октября 2016 г.



/Д.И.Жибицкий/

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 4  
в Правила доверительного управления  
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«Стратегия – Деловая недвижимость» под управлением  
Акционерного общества «Управляющая компания «Стратегия»  
(зарегистрированы ФСФР России 14 декабря 2010 года за №2009-94173385)**

Старая редакция	Новая редакция
<b>1. Изложить п. 36 Правил Фонда в следующей редакции:</b>	
<p>36. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее Фонд;</li><li>2) право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;</li><li>3) право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;</li><li>4) право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю</li></ol> <p>Доход по инвестиционному паю выплачивается владельцам инвестиционных паев ежегодно. Доход по инвестиционному паю 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 на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день соответствующего отчетного года.</p> <p>Под первым отчетным годом понимается 2014 год.</p> <p>Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется в течение 2 (двух) месяцев с даты составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю.</p> <p>Размер дохода по инвестиционному паю принимается равным меньшей из двух ниже перечисленных сумм:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Сумме, составляющей 95% от суммы остатков по всем расчетным банковским счетам Фонда, рассчитанной на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю.</li></ol>	<p>36. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее Фонд;</li><li>2) право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;</li><li>3) право на участие в Общем собрании владельцев инвестиционных паев;</li><li>4) право на получение дохода по инвестиционному паю;</li></ol> <p>Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на последний рабочий день отчетного периода. Список лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю, составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.</p> <p>Доход по одному инвестиционному паю равен доходу по инвестиционным паям, деленному на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев на последний рабочий день отчетного периода.</p> <p>Доход по инвестиционным паям выплачивается в течение 5 (Пяти) рабочих дней по истечении 8 рабочих дней, следующих за отчетным периодом.</p> <p>Отчетными периодами, по итогам которых осуществляется выплата дохода, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>с 01 января 2011 года по 31 декабря 2016 года;</li><li>с 01 января 2017 года по 31 декабря 2017 года;</li><li>с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года;</li><li>с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года;</li><li>с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года;</li></ul>

2) Сумме, составляющей 30% от результата произведения прироста расчетной стоимости инвестиционного пая по итогам отчетного года на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю. Под приростом расчетной стоимости инвестиционного пая по итогам отчетного года понимается разница между расчетной стоимостью инвестиционного пая на последний рабочий день отчетного года, и расчетной стоимостью инвестиционного пая на дату завершения (окончания) формирования Фонда.

Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется денежными средствами путем безналичного перечисления на банковский счет, указанный 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 рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

Под отчетным годом понимается календарный год.

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;

6) право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления Фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении Фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на инвестиционный пай доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.

с 01 января 2021 года по 31 декабря 2022 года;  
с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года;  
с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года.

Доход по инвестиционным паям определяется в порядке, установленном действующей редакцией Правил, в том числе для отчетного периода, который начался до вступления в силу изменений в Правила Фонда, устанавливающих новый порядок расчета дохода по инвестиционным паям.

Размер подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода по инвестиционным паям составляет 100 (Сто) процентов от дохода по инвестиционным паям, но не более суммы денежных средств на расчетных счетах, открытых в кредитных организациях для расчетов в российских рублях по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом на последний рабочий день отчетного периода за вычетом 5 000 000 (пяти миллионов) рублей.

Доход по инвестиционным паям за отчетный период определяется в соответствии со следующей формулой:

$$IN = A - (E + V + T)$$

где:

*IN* - Доход по инвестиционным паям;

*A* - суммы денежных средств от сдачи имущества Фонда в аренду, поступившие в отчетном периоде в имущество Фонда в соответствии с договорами аренды и (или) субаренды, уменьшенная на сумму НДС, за исключением обеспечительных (гарантийных) платежей;

*E* - расходы, предусмотренные правилами Фонда, и выплаченные из средств Фонда в отчетном периоде;

*V* - вознаграждения Управляющей компании, Специализированному депозитарию, Аудитору и Оценщикам Фонда, выплаченные из средств Фонда в отчетном периоде;

*T* - налоги и сборы, предусмотренные действующим законодательством и выплаченные из средств Фонда в отчетном периоде.

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 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 насто-

	<p>ящими Правилами;</p> <p>6) право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления Фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении Фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на инвестиционный пай доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.</p>
<p><b>2. Изложить п. 118 Правил Фонда в следующей редакции:</b></p>	
<p>118. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом:</p> <p>1) оплата услуг организаций по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций или от имени Управляющей компании;</p> <p>2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе оплата услуг кредитных организаций по предоставлению возможности Управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам);</p> <p>3) расходы Специализированного депозитария по оплате услуг других депозитариев, привлеченных им к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество Фонда, а также расходы Специализированного депозитария, связанные с операциями по переходу прав на указанные ценные бумаги в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг;</p> <p>4) расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого Специализированным депозитарием;</p> <p>5) расходы по оплате услуг клиринговых организаций по определению взаимных обязательств по сделкам, совершенным с имуществом Фонда, если такие услуги оказываются Управляющей компанией;</p> <p>6) расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценными бумагами, составляющими имущество Фонда, в частности, почтовые или иные аналогичные расходы по направлению бюллетеней для голосования;</p> <p>7) расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом;</p> <p>8) расходы, возникшие в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах в</p>	<p>118. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом:</p> <p>1) оплата услуг организаций, индивидуальных предпринимателей по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций или от имени Управляющей компании;</p> <p>2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе оплата услуг кредитных организаций по предоставлению возможности Управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам);</p> <p>3) расходы Специализированного депозитария по оплате услуг других депозитариев, привлеченных им к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество Фонда, расходы Специализированного депозитария, связанные с операциями по переходу прав на указанные ценные бумаги в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг, а также расходы специализированного депозитария, связанные с оплатой услуг кредитных организаций по осуществлению функций агента валютного контроля при проведении операций с денежными средствами, поступившими специализированному депозитарию и подлежащими перечислению в состав имущества Фонда, а также по переводу этих денежных средств</p> <p>4) расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого Специализированным депозитарием;</p> <p>5) расходы по оплате услуг клиринговых организаций по определению взаимных обязательств по сделкам, совершенным с имуществом Фонда, если такие услуги оказываются Управляющей компанией;</p> <p>6) расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценными бумагами, составляющими имущество Фонда, в частности, почтовые или иные аналогичные расходы по направлению бюллетеней для голосования;</p>

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

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

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

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

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

13) расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;

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

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

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

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

18) расходы, связанные с обследованием тех-

7) расходы по уплате вознаграждения за выдачу банковских гарантий, обеспечивающих исполнение обязательств по сделкам, совершаемым с имуществом Фонда, в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие банковской гарантии является обязательным условием при совершении таких сделок;

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

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

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

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

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

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

14) расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;

15) расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды

нического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего Фонд;

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

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

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". Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением фондом, составляет 30 (тридцать) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии;

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

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

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

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

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

21) 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

22) иные расходы, не указанные в настоящих правилах, при этом совокупный предельный размер таких расходов, составляет 0,1 процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

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

Управляющая компания не вправе возмещать из имущества, составляющего Фонд, расходы, понесенные ею за свой счет, за исключением возмещения сумм налогов, объектом которых является имущество, составляющее Фонд, и обязательных платежей, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, а также расходов, возмещение которых предусмотрено Федеральным законом "Об инвестиционных фондах".

Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением фондом, составляет 30 (тридцать) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Всего прошито и пронумеровано

*И. Мень*

Генеральный директор

АО «Управляющая компания «Стратегия»

Лист 02

Д.И. Жибицкий

2016 года

