

Центральный Банк
Российской Федерации (Банк России)

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Дата 25 октября 2016

№ 1289-94147270-6

УТВЕРЖДЕНЫ
Решением общего собрания
владельцев инвестиционных паев
ЗПИФ недвижимости «Ангара Эстейт»
(Протокол от 14.09.2016 г.) и
Приказом Генерального директора
Общества с ограниченной
ответственностью
«ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
№ ТПМ-103/161012/0-001
от 12.10.2016

Генеральный директор
ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

В. В. Баланович

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ
в ПРАВИЛА доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Ангара Эстейт» под управлением
ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

(зарегистрированы ФСФР России «23» октября 2008 года № 1289-94147270)

1. Изложить пункт 30 Правил Фонда в новой редакции:

Старая редакция	Новая редакция
<p>30. Управляющая компания обязана:</p> <ol style="list-style-type: none">1) осуществлять доверительное управление Фондом в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», другими федеральными законами, нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг 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 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 риска утраты и повреждения, при этом	<p>30. Управляющая компания обязана:</p> <ol style="list-style-type: none">1) осуществлять доверительное управление Фондом в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», другими федеральными законами, нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг 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 правовыми 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,

минимальная страховая сумма должна составлять не менее 50 процентов оценочной стоимости страхуемого объекта недвижимого имущества. Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом на арендатора недвижимого имущества.

помещения, составляющие Фонд, от рисков их утраты и повреждения, при этом минимальная страховая сумма должна составлять 50 (Пятьдесят) процентов оценочной стоимости страхуемого объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования; максимальный размер частичного освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения (франшизы), составляет 1 (Один) 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 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.

2. Дополнить Правила Фонда пунктом 82 (1):

Старая редакция	Новая редакция
	82 (1). Частичное погашение инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении (далее – частичное

погашение) осуществляется только при соблюдении всех следующих условий:

1) частичное погашение не осуществляется после возникновения основания для прекращения Фонда;

2) список владельцев инвестиционных паев Фонда для частичного погашения (далее - список владельцев) составляется на основании распоряжения Управляющей компании в соответствии с требованиями подпункта 8.1 пункта 2 статьи 39 Федерального закона от 29.11.2001 года №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» по состоянию на **«15» декабря, «15» апреля, «15» августа**, соответствующего каждого календарного года, но не ранее одного года с даты завершения (окончания) формирования Фонда (дата, по состоянию на которую составляется список владельцев, не может быть ранее, чем через 3 (Три) месяца с даты, по состоянию на которую составлялся предыдущий список владельцев);

3) максимальное количество инвестиционных паев Фонда, которое погашается, может составлять не более 20 процентов от общего количества выданных инвестиционных паев Фонда на дату составления списка владельцев;

4) частичное погашение осуществляется в течение 10 рабочих дней с даты составления списка владельцев.

Количество инвестиционных паев Фонда, подлежащих частичному погашению, указывается в информации о дате составления списка владельцев, раскрываемой Управляющей компанией Фонда. Количество инвестиционных паев Фонда, подлежащих частичному погашению, выражается в процентах от общего количества выданных инвестиционных паев Фонда на дату составления списка владельцев и соответствует содержащимся в Правилах требования положения о количестве инвестиционных паев Фонда, которые погашаются в рамках частичного погашения.

При частичном погашении Управляющая компания направляет Регистратору распоряжение о составлении списка владельцев, содержащее количество подлежащих погашению инвестиционных паев, указанное в информации о дате составления списка владельцев. Отношение количества погашаемых инвестиционных паев к количеству инвестиционных паев, принадлежащих владельцу инвестиционных паев на дату составления списка владельцев, является одинаковым для каждого владельца инвестиционных паев.

Частичное погашение осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

3. Изложить пункт 93 Правил в следующей редакции:

Старая редакция	Новая редакция
<p>93. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев.</p>	<p>93. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев.</p> <p>Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в связи частичным погашением, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на дату составления списка владельцев.</p>

4. Изложить пункт 96 Правил в следующей редакции:

Старая редакция	Новая редакция
<p>96. Выплата денежной компенсации осуществляется в течение 1 (одного) месяца со дня окончания срока приема заявок на погашение инвестиционных паев.</p> <p>Требование настоящего пункта не распространяется на случаи погашения инвестиционных паев при прекращении Фонда.</p>	<p>96. Выплата денежной компенсации осуществляется в течение 1 (одного) месяца со дня окончания срока приема заявок на погашение инвестиционных паев.</p> <p>Требование настоящего пункта не распространяется на случаи погашения инвестиционных паев при прекращении Фонда.</p> <p>Выплата денежной компенсации в связи с частичным погашением осуществляется в течение 5 рабочих дней со дня погашения инвестиционного пая. В этом случае инвестиционные паи блокируются на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев и на счетах депо в депозитариях, с даты составления списка владельцев до даты совершения операций по лицевым счетам в реестре владельцев инвестиционных паев и по счетам депо, в связи с погашением этих инвестиционных паев.</p>

5. Изложить пункт 102 Правил в следующей редакции:

Старая редакция	Новая редакция
<p>102. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • оплата услуг организаций по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций или от имени Управляющей компании; • 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 	<p>102. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного

кредитных организаций по предоставлению возможности Управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам);

- 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;
- расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого Специализированным депозитарием;
- расходы по оплате услуг клиринговых организаций по определению взаимных обязательств по сделкам, совершенным с имуществом Фонда, если такие услуги оказываются Управляющей компании;
- расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценными бумагами, составляющими имущество Фонда, в частности, почтовые или иные аналогичные расходы по направлению бюллетеней для голосования;
- расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом;
- 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;
- расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии Правил доверительного управления Фондом, иных документов и подлинности подписи на документах, необходимых для осуществления доверительного управления имуществом Фонда, а также

(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);

- 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, 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;**
- расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, **осуществляемых Специализированным депозитарием;**
- расходы по оплате услуг клиринговых организаций по определению взаимных обязательств по сделкам, совершенным с имуществом Фонда, если такие услуги оказываются Управляющей компании, **осуществляющей доверительное управление имуществом Фонда;**
- расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценными бумагами, составляющими имущество Фонда, в частности, почтовые или иные аналогичные расходы по направлению бюллетеней для голосования;
- 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;
- расходы, возникшие в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах в качестве истца, ответчика,

нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав Фонда, требующих такого удостоверения;

- расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев Фонда, 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;
- расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой управляющей компании по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев Фонда;
- расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними;
- расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;
- расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии;
- 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;
- расходы, связанные с благоустройством земельного участка, составляющего имущество Фонда;
- расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда, за исключением реконструкции объектов недвижимого имущества;
- расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего Фонд;
- 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

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;

- 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 с нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав Фонда, требующих такого удостоверения;
- расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев Фонда, 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;
- расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой управляющей компании по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев Фонда;
- расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними;
- расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;
- расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной **земельных участков**, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда **(права аренды которых составляют имущество Фонда)**, и поддержанием их в надлежащем состоянии;
- 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

инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания, возмещаются за счет имущества, составляющего Фонд. Оплата и возмещение иных расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с доверительным управлением Фондом, за счет имущества, составляющего Фонд, не допускаются.

Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, составляет 20 (Двадцать) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Фонда и до момента государственной регистрации права долевой собственности владельцев инвестиционных паев **этого паевого инвестиционного фонда;**

- расходы, связанные с благоустройством земельного участка, составляющего имущество Фонда (**право аренды которого составляет имущество Фонда**);
- расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда, за исключением реконструкции объектов недвижимого имущества;
- расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего **имущество Фонда**;
- расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости (имущественных прав), составляющих **имущество Фонда**;
- **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;**
- **иные расходы, не указанные в настоящем пункте, при условии, что такие расходы допустимы в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и совокупный предельный размер таких расходов составляет не более 0,1 (Одной десятой) процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.**

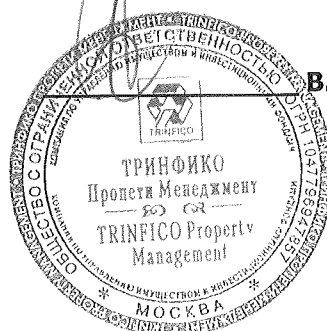
Расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев инвестиционных паев Специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания, возмещаются за счет имущества, составляющего Фонд. **Управляющая компания не вправе возмещать из 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".**

	<p>Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением Фонда, составляет 20 (Двадцать) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.</p>
--	--

6. Изложить пункты 105 и 106 Правил в следующей редакции:

Старая редакция	Новая редакция
<p>105. Оценка стоимости имущества, стоимость которого должна оцениваться Оценщиком, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в 6 (шесть) месяцев, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.</p>	<p>105. Оценка стоимости имущества, которая должна осуществляться Оценщиком, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в 6 месяцев. Стоимость указанного имущества определяется на основании отчета Оценщика с наиболее близкой датой оценки, при этом дата предыдущей оценки его стоимости не может быть ранее 6 месяцев.</p>
<p>106. Порядок определения расчетной стоимости одного инвестиционного пая. Расчетная стоимость одного инвестиционного пая определяется путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев на момент определения расчетной стоимости.</p>	<p>106. Порядок определения расчетной стоимости одного инвестиционного пая. Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда 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 Фонда на дату определения расчетной стоимости.</p>

Генеральный директор



В. В. Баланович

ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

08 ЛИСТ(ОВ)
(Всего)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БАЛАНОВИЧ В.В.

