

УТВЕРЖДЕНЫ решением общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Торговая недвижимость» (Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Торговая недвижимость» от 25.10.2024 г.)

Решением АО «АБ Капитал»
№ ТН-1-251024Р от 25.10.2024 г.

Генеральный директор
АО «АБ Капитал»

_____ / Сокоиков М.Ю. /

**Изменения и дополнения № 21
в Правила доверительного управления
Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости
«Торговая недвижимость»**

(Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам «07» сентября 2010 года в реестре за № 1900-94169254)

№ п/п	Старая редакция	Новая редакция
1	7. Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда (далее - Специализированный депозитарий): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр».	7. Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда (далее - Специализированный депозитарий): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант».
2	8. ОГРН специализированного депозитария: 1027739461551.	8. ОГРН специализированного депозитария: 1027739142463.
3	9. Номер и дата выдачи лицензии специализированного депозитария на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов: № 22-000-0-00117 «11» июня 2015 г.	9. Номер и дата выдачи лицензии специализированного депозитария на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов: № 22-000-1-00010 от «27» сентября 2000 г.
4	10. Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее - Регистратор): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр».	10. Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее - Регистратор): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант».
5	11. ОГРН регистратора: 1027739461551.	11. ОГРН регистратора: 1027739142463.
6	12. Номер и дата выдачи лицензии регистратора на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов: № 22-000-0-00117 «11» июня 2015 г.	12. Номер и дата выдачи лицензии регистратора на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов: № 22-000-1-00010 от «27» сентября 2000 г.
7	28. Управляющая компания: 1) вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным Фондом; 2) вправе погасить за счет имущества, составляющего Фонд, задолженность, возникшую в результате использования Управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев; 3) передает свои права и обязанности по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании в порядке, предусмотренном абзацем первым пункта 5 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - Федеральный закон «Об инвестиционных фондах»), в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения о передаче прав и обязанностей Управляющей компании по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании; 4) вправе выдать дополнительные инвестиционные паи в порядке и сроки, предусмотренные настоящими Правилами; 5) вправе принять решение о досрочном прекращении Фонда без решения общего собрания владельцев инвестиционных паев; 6) вправе провести дробление инвестиционных паев на условиях и в порядке, установленных нормативными актами Банка России.	28. Управляющая компания: 1) вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным Фондом; 2) вправе погасить за счет имущества, составляющего Фонд, задолженность, возникшую в результате использования Управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев; 3) передает свои права и обязанности по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании в порядке, предусмотренном абзацем первым пункта 5 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - Федеральный закон «Об инвестиционных фондах»), в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения о передаче прав и обязанностей Управляющей компании по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании; 4) вправе выдать дополнительные инвестиционные паи в порядке и сроки, предусмотренные настоящими Правилами; 5) вправе принять решение о досрочном прекращении Фонда без решения общего собрания владельцев инвестиционных паев; 6) вправе провести дробление инвестиционных паев на условиях и в порядке, установленных нормативными актами Банка России;

№ п/п	Старая редакция	Новая редакция
		<p>7) вправе принять решение о количестве инвестиционных паев, подлежащих частичному погашению без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении.</p>
8	<p>29. Управляющая компания обязана:</p> <p>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;</p> <p>2) действовать разумно и добросовестно при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей;</p> <p>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 Банка России, не предусмотрено иное;</p> <p>4) передавать Специализированному депозитарию незамедлительно с момента их составления или получения копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего Фонд, а также подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество;</p> <p>5) раскрывать информацию о Фонде в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах»;</p> <p>6) страховать недвижимое имущество, за исключением земельных участков, от рисков его утраты и повреждения недвижимого имущества, при этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • минимальная страховая сумма должна составлять 50 процентов оценочной стоимости объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования; • максимальный размер франшизы, должен составлять 1 процент страховой суммы; • максимальный срок, в течение которого в соответствии с договором страхования должно начаться действие страхования в отношении недвижимого имущества, составляющего Фонд, должен составлять 20 рабочих дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества фонда; • максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (в течение которого должен быть заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре страхования, требованиям Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества, должен составлять 20 рабочих дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества. <p>Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом, на арендатора недвижимого имущества;</p> <p>7) раскрывать информацию о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для осуществления ими своих прав не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты составления указанного списка;</p> <p>8) раскрывать отчеты, требования к которым устанавливаются Банком России;</p> <p>9) соблюдать настоящие Правила доверительного управления Фондом.</p> <p>10) соблюдать иные требования, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами Банка России.</p>	<p>29. Управляющая компания обязана:</p> <p>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;</p> <p>2) действовать разумно и добросовестно при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей;</p> <p>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 Банка России, не предусмотрено иное;</p> <p>4) передавать Специализированному депозитарию незамедлительно с момента их составления или получения копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего Фонд, а также подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество;</p> <p>5) раскрывать информацию о Фонде в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах»;</p> <p>6) страховать недвижимое имущество, за исключением земельных участков, от рисков его утраты и повреждения недвижимого имущества, при этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • минимальная страховая сумма должна составлять 50 процентов оценочной стоимости объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования; • максимальный размер франшизы, должен составлять 1 процент страховой суммы; • максимальный срок, в течение которого в соответствии с договором страхования должно начаться действие страхования в отношении недвижимого имущества, составляющего Фонд, должен составлять 20 рабочих дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества фонда; • максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (в течение которого должен быть заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре страхования, требованиям Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества, должен составлять 20 рабочих дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества. <p>Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом, на арендатора недвижимого имущества;</p> <p>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 (трех) рабочих дней до даты составления указанного списка;</p> <p>8) раскрывать отчеты, требования к которым устанавливаются Банком России;</p> <p>9) соблюдать настоящие Правила доверительного управления Фондом.</p> <p>10) соблюдать иные требования, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами Банка России.</p>
9	<p>83. Случаи, когда Управляющая компания осуществляет погашение инвестиционных паев:</p> <p>1) предъявление владельцем инвестиционных паев требования о погашении всех или части инвестиционных паев, принадлежащих ему на дату составления списка лиц, имеющих право участвовать в общем собрании, в случае принятия общим собранием решения об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в настоящие Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом, против которого он голосовал;</p> <p>2) предъявление владельцем инвестиционных паев - физическим лицом требования о погашении принадлежащих ему инвестиционных паев в случае нарушения управляющей компанией положений, предусмотренных статьей 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»;</p> <p>3) прекращение Фонда.</p>	<p>83. Случаи, когда Управляющая компания осуществляет погашение инвестиционных паев:</p> <p>1) предъявление владельцем инвестиционных паев требования о погашении всех или части инвестиционных паев, принадлежащих ему на дату составления списка лиц, имеющих право участвовать в общем собрании, в случае принятия общим собранием решения об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в настоящие Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом, против которого он голосовал;</p> <p>2) предъявление владельцем инвестиционных паев - физическим лицом требования о погашении принадлежащих ему инвестиционных паев в случае нарушения управляющей компанией положений, предусмотренных статьей 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»;</p> <p>3) частичное погашение инвестиционных паев без</p>

№ п/п	Старая редакция	Новая редакция
10	83 (1). Отсутствовал	<p>заявления владельцем инвестиционных паев требования о погашении инвестиционных паев; 4) прекращение Фонда.</p> <p>83 (1). Управляющая компания вправе принять решение о частичном погашении инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении в случаях и порядке, которые установлены нормативными актами Банка России и настоящими Правилами.</p> <p>Частичное погашение инвестиционных паев осуществляется без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении.</p> <p>Управляющая компания принимает решение о количестве инвестиционных паев, подлежащих частичному погашению.</p> <p>Количество инвестиционных паев, подлежащих частичному погашению, выражается в процентах от общего количества выданных инвестиционных паев на дату составления списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения.</p> <p>Максимальное количество погашаемых инвестиционных паев не может быть более 20 процентов от общего количества выданных инвестиционных паев Фонда на дату составления списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения.</p> <p>Даты, по состоянию на которые, на основании распоряжения Управляющей компании в соответствии с требованиями подпункта 8.1 пункта 2 статьи 39 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», составляется список владельцев инвестиционных паев для частичного погашения: 17.01.2025 г., 18.04.2025 г., 22.07.2025 г., 23.10.2025 г., 26.01.2026 г., 27.04.2026 г., 28.07.2026 г., 29.10.2026 г., 01.02.2027 г., 03.05.2027 г., 09.08.2027 г., 10.11.2027 г., 11.02.2028 г., 15.05.2028 г., 16.08.2028 г., 17.11.2028 г., 20.02.2029 г., 22.05.2029 г., 24.08.2029 г., 27.11.2029 г., 01.03.2030 г., 02.07.2030 г., 04.10.2030 г., 13.01.2031 г., 15.04.2031 г., 17.07.2031 г., 21.10.2031 г., 26.01.2032 г., 28.04.2032 г. Если одна из указанных дат приходится на нерабочий день, список владельцев составляется на ближайший следующий за ним рабочий день.</p> <p>В информации о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения инвестиционных паев, раскрываемой Управляющей компанией в соответствии с подпунктом 7 п. 29 настоящих Правил, указывается количество погашаемых инвестиционных паев, подлежащих частичному погашению.</p> <p>Управляющая компания направляет регистратору распоряжение о составлении списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения, содержащее количество подлежащих погашению инвестиционных паев Фонда, указанное в информации о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения.</p> <p>При этом отношение количества погашаемых инвестиционных паев к количеству инвестиционных паев, принадлежащих владельцу инвестиционных паев на дату составления списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения инвестиционных паев, должно быть одинаковым для каждого владельца инвестиционных паев.</p> <p>Частичное погашение инвестиционных паев осуществляется в течение 10 рабочих дней с даты составления списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения.</p> <p>Частичное погашение инвестиционных паев не осуществляется после возникновения основания для прекращения Фонда.</p>
11	95. 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>95. 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 с частичным погашением инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на дату составления списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения инвестиционных паев.</p>
12	99. Выплата денежной компенсации осуществляется в течение 1 (Одного) месяца со дня окончания срока приема заявок на погашение инвестиционных паев, а в случае погашения инвестиционных паев без заявления требования их владельца - в течение 1 (Одного) месяца со дня такого погашения. Требование настоящего пункта не распространяется на случаи погашения инвестиционных паев при прекращении Фонда.	99. Выплата денежной компенсации осуществляется в течение 1 (Одного) месяца со дня окончания срока приема заявок на погашение инвестиционных паев, а в случае погашения инвестиционных паев без заявления требования их владельца - в течение 1 (Одного) месяца со дня такого погашения. Требование настоящего пункта не распространяется на случаи погашения инвестиционных паев при прекращении Фонда.

№ п/п	Старая редакция	Новая редакция
		<p>Выплата денежной компенсации в связи с частичным погашением инвестиционного пая без заявления владельцем инвестиционных паев требования о его погашении должна осуществляться в течение 5 (Пяти) 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 инвестиционных паев до даты совершения операций по лицевым счетам в реестре владельцев инвестиционных паев и по счетам депо в связи с погашением этих инвестиционных паев.</p>

Генеральный директор
АО «АБ Капитал»

_____ / Соковиков М.Ю. /