

УТВЕРЖДЕНЫ
Приказом Генерального директора
ЗАО «УК «НИМБУС»
№ 2010/03-УК от 20 октября 2014 г.

_____ / Е.И. Торхов /

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 0350-76604338 от 20 апреля 2005 г., с последующими изменениями и дополнениями)

Старая редакция	Новая редакция
<p>25.2. В целях настоящих Правил под долговыми инструментами понимаются:</p> <p>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);</p> <p>б) биржевые облигации российских хозяйственных обществ;</p> <p>в) государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги.</p>	<p>25.2. В целях настоящих Правил под долговыми инструментами понимаются:</p> <p>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);</p> <p>б) биржевые облигации российских хозяйственных обществ;</p> <p>в) государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации.</p> <p>Облигации, указанные в подпункте «а» и «б» настоящего пункта, могут входить в состав активов Фонда при условии, что эмитентом указанных облигаций являются следующие российские хозяйственные общества: ОАО «Газпром», ОАО «РЖД», ОАО «ЛУКОЙЛ», ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», ОАО «НК «Роснефть», ОАО «Ростелеком».</p> <p>Государственные ценные бумаги Российской Федерации, указанные в подпункте «в» настоящего пункта, могут входить в состав активов Фонда при условии, что указанные ценные бумаги выпущены Министерством финансов Российской Федерации.</p> <p>Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации, указанные в подпункте «в» настоящего пункта, могут</p>

	<p>входить в состав активов Фонда при условии, что указанные ценные бумаги выпущены следующими субъектами Российской Федерации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - город Москва; - Ханты-Мансийский автономный округ- Югра; - Ленинградская область.
<p>25.3. Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги могут входить в состав активов Фонда только, если они допущены к организованным торгам.</p> <p>Лица, обязанные по:</p> <ul style="list-style-type: none"> - государственным ценным бумагам Российской Федерации, государственным ценным бумагам субъектов Российской Федерации, муниципальным ценным бумагам, облигациям российских хозяйственных обществ, должны быть зарегистрированы в Российской Федерации. <p>Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - российские органы государственной власти; - органы местного самоуправления; - российские юридические лица. <p>Объектами недвижимого имущества, в которые (в права аренды на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществление на них строительства, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики), - дороги, сети инженерно-технического обеспечения, - здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, домовладения, объекты недвижимого имущества административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы. <p>В состав Фонда не может входить недвижимое имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>Объекты недвижимого имущества, в которые (в права аренды на которые) может</p>	<p>25.3. Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации могут входить в состав активов Фонда только, если они допущены к организованным торгам.</p> <p>Лица, обязанные по государственным ценным бумагам Российской Федерации, государственным ценным бумагам субъектов Российской Федерации, облигациям российских хозяйственных обществ, должны быть зарегистрированы в Российской Федерации.</p> <p>Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - российские органы государственной власти; - российские юридические лица. <p>Объектами недвижимого имущества, в которые (в права аренды на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществление на них строительства, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики), - дороги, сети инженерно-технического обеспечения, - здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, домовладения, объекты недвижимого имущества административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы. <p>В состав Фонда не может входить недвижимое имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>Объекты недвижимого имущества, в которые (в права аренды на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться на территории Российской Федерации.</p> <p>За исключением аренды земельных</p>

<p>быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться на территории Российской Федерации.</p> <p>За исключением аренды земельных участков, срок аренды иных объектов недвижимого имущества не может превышать срок действия договора доверительного управления Фондом, указанный в пункте 22 настоящих Правил.</p> <p>Ценные бумаги, составляющие Фонд, могут быть как включены, так и не включены в котировальные списки фондовых бирж, как допущены, так и не допущены к организованным торгам.</p>	<p>участков, срок аренды иных объектов недвижимого имущества не может превышать срок действия договора доверительного управления Фондом, указанный в пункте 22 настоящих Правил.</p> <p>Ценные бумаги, составляющие Фонд, могут быть как включены, так и не включены в котировальные списки фондовых бирж, как допущены, так и не допущены к организованным торгам.</p>
<p>26.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:</p> <p>1) денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;</p> <p>2) не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 25.1 настоящих Правил, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов;</p> <p>3) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента может составлять не более 15 процентов стоимости активов.</p>	<p>26.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:</p> <p>1) денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;</p> <p>2) не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 25.1 настоящих Правил, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов;</p> <p>3) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента может составлять не более 10 процентов стоимости активов.</p>
<p>36. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:</p> <p>1) долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее Фонд;</p> <p>2) право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;</p> <p>3) право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;</p> <p>4) право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю.</p> <p>Доход по инвестиционному паю выплачивается владельцам инвестиционных паев по итогам отчетного периода и рассчитывается по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.</p> <p>Под отчетным периодом понимается календарный год.</p> <p>Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется в срок с 15 января по 15 февраля включительно года, следующего за отчетным периодом.</p> <p>Промежуточные выплаты дохода по инвестиционному паю в течение отчетного периода не производятся.</p>	<p>36. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:</p> <p>1) долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее Фонд;</p> <p>2) право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;</p> <p>3) право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;</p> <p>4) право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю.</p> <p>Доход по инвестиционному паю выплачивается владельцам инвестиционных паев по итогам отчетного периода и рассчитывается по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.</p> <p>Под отчетным периодом понимается календарный год.</p> <p>Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется в срок с 01 февраля по 15 февраля включительно года, следующего за отчетным периодом.</p> <p>Промежуточные выплаты дохода по инвестиционному паю в течение отчетного периода не производятся.</p>

<p>Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления распределяемого дохода по инвестиционным паям на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.</p> <p>Распределяемый доход по инвестиционному паю составляет 50 (Пятьдесят) процентов от положительной разницы между суммой фактически полученных на расчетные счета Фонда в отчетном периоде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - процентов, начисленных на остатки по расчетным счетам, и по банковским вкладам; - процентов по ценным бумагам, уменьшенных на величину процентов, уплаченных при приобретении (поступлении) данных ценных бумаг; - положительной разницы между стоимостью продажи и приобретения (поступления) ценных бумаг за вычетом расходов, связанных с приобретением (поступлением) реализованных ценных бумаг и реализацией ценных бумаг; - положительной разницы между стоимостью продажи и приобретения (поступления) объектов недвижимости, без учета НДС; - положительной разницы между стоимостью продажи и приобретения (поступления) имущественных прав на недвижимое имущество, без учета НДС, имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; - дохода от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду, <p>и суммой начисленных в отчетном периоде за счет имущества Фонда расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, указанных в пункте 101 настоящих Правил, а также начисленных за отчетный период вознаграждений, указанных в пункте 98 настоящих Правил,</p> <p>но не более 70 (Семьдесят) процентов от суммы денежных средств, находящихся на расчетных и депозитных счетах Фонда, рассчитанной по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.</p> <p>Доход от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду определяется как сумма денежных средств, поступивших на расчетные счета Фонда в соответствии с договорами аренды и (или)</p>	<p>Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления распределяемого дохода по инвестиционным паям на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.</p> <p>Распределяемый доход по инвестиционному паю составляет 50 (Пятьдесят) процентов от положительной разницы между суммой фактически полученных на расчетные счета Фонда в отчетном периоде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - процентов, начисленных по банковским вкладам (депозитам); - процентов по ценным бумагам, уменьшенных на величину процентов, уплаченных при приобретении (поступлении) данных ценных бумаг; - дохода от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду, <p>а также:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разницы между стоимостью продажи и приобретения (поступления) ценных бумаг; - разницы между стоимостью продажи и приобретения (поступления) объектов недвижимости, без учета НДС; - разницы между стоимостью продажи и приобретения (поступления) имущественных прав на недвижимое имущество, имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», без учета НДС, <p>и суммой начисленных в отчетном периоде за счет имущества Фонда расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, указанных в пункте 101 настоящих Правил, а также начисленных за отчетный период вознаграждений, указанных в пункте 98 настоящих Правил,</p> <p>но не более 70 (Семьдесят) процентов от суммы денежных средств, находящихся на расчетных и депозитных счетах Фонда, рассчитанной по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.</p> <p>Доход от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду определяется как сумма денежных средств, поступивших на расчетные счета Фонда в соответствии с договорами аренды и (или) субаренды, за исключением суммы поступивших авансовых платежей и (или) обеспечительных депозитов по указанным договорам, уменьшенная на сумму НДС.</p> <p>Результаты переоценки стоимости активов</p>
--	---

<p>субаренды, за исключением суммы поступивших авансовых платежей и (или) обеспечительных депозитов по указанным договорам, уменьшенная на сумму НДС.</p> <p>Результаты переоценки стоимости активов Фонда при расчете дохода по инвестиционному паю не учитываются.</p> <p>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 отчетного периода.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Фонда при расчете дохода по инвестиционному паю не учитываются.</p> <p>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 отчетного периода.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
--	--

**Генеральный директор
 ЗАО «УК «НИМБУС»**

Е.И. Торхов