

**Обращаем внимание, что стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды.**

**Прежде, чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.**

## УТВЕРЖДЕНЫ

Решением общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК»

(Протокол об итогах проведения заочного голосования для принятия решений общим собранием владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» от 24.08.2026)

Приказом Генерального директора  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания Д8»  
№ 2026-08-24/2 от 24.08.2026

### ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 12 В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК»

(далее – Фонд, Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 22.05.2007 за № 0814-94127652)

| №  | Старая редакция                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Новая редакция                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 15. Полное фирменное наименование юридического лица, осуществляющего оценку имущества, составляющего фонд (далее – оценщик):<br>15.1 Акционерное общество «Международный центр оценки» (далее – оценщик-1).<br>15.2. Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза собственности» Торгово-промышленной палаты (далее – оценщик-2). | 15. Полное фирменное наименование юридического лица, осуществляющего оценку имущества, составляющего фонд (далее – оценщик):<br>15.1. Акционерное общество «НЭО Центр».<br>15.2. Общество с ограниченной ответственностью «Эверест Консалтинг».<br>15.3. Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт». |
| 2. | 16. ОГРН оценщика:<br>16.1. ОГРН оценщика-1: 1027739313766.<br>16.2. ОГРН оценщика-2: 1027700123835.                                                                                                                                                                                                                                      | 16. ОГРН оценщика:<br>16.1. ОГРН Акционерного общества «НЭО Центр»: 1137746344933.<br>16.2. ОГРН Общества с ограниченной ответственностью «Эверест Консалтинг»: 1107746971210.<br>16.3. ОГРН Общества с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»: 1037739546866.                                              |
| 3. | Изложить раздел II Правил доверительного управления Фондом в следующей редакции:                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## **«II. Инвестиционная декларация»**

22. Целью инвестиционной политики управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего фонд, в объекты, предусмотренные настоящими Правилами, в соответствии с инвестиционной политикой управляющей компании.

23. Инвестиционной политикой управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду, а также инвестирование в иные объекты, предусмотренные пунктом 24.1 настоящих Правил.

23.1. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления.

Способом реализации управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является приобретение активов (группы активов), определенных в качестве преимущественных объектов инвестирования фонда в соответствии с подпунктом 23.2 настоящих Правил, и последующая эффективная сдача в аренду таких объектов инвестирования и (или) их реализация (продажа) с учетом следующего:

1) актив (активы) находится (находятся) в составе объектов, которые введены в эксплуатацию,

2) актив (активы), предусмотренный (предусмотренные) подпунктом 3 пункта 24.1 настоящих Правил, находится (находятся) по адресу: Российская Федерация, город Москва, муниципальный округ Зябликово, Шипиловская улица, дом № 50, корпус 1.

Также способом реализации управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является вложение в иные активы в соответствии с перечнем объектов инвестирования и требованиями к структуре активов фонда, предусмотренными инвестиционной декларацией.

До момента приобретения объектов недвижимого имущества остаток средств, составляющих фонд, размещается во вклады (депозиты) в российских кредитных организациях для целей аккумулирования необходимой суммы для приобретения объектов недвижимого имущества.

23.2. Группой активов, определенных в настоящих Правилах в качестве преимущественных объектов инвестирования фонда, является группа активов, указанная в подпунктах 3 и 8 пункта 24.1 настоящих Правил.

23.3. Выбор активов при принятии инвестиционных решений осуществляется управляющей компанией с точки зрения наилучшего соотношения рисков и ожидаемой доходности отдельных активов и (или) инвестиционного портфеля фонда в совокупности.

При таком подходе управляющая компания в ходе управления имуществом фонда осуществляет анализ соотношения рисков и ожидаемой доходности всех активов, указанных в перечне объектов инвестирования, эффективности арендных ставок, а также изменения справедливой стоимости активов, указанных в перечне объектов инвестирования.

23.4. Причины, по которым индикатор (индекс), по отношению к которому управляющая компания оценивает результативность реализации инвестиционной стратегии активного управления, не может быть установлен управляющей компанией: недвижимость, как класс активов, имеет низкую корреляцию с иными классами активов, а также в виду отсутствия большого объема открытых данных по фактическим ценам сделок с недвижимостью и доходностей (как, например, биржевые котировки).

24. Перечень объектов инвестирования, их состав и описание.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>24.1. Имущество, составляющее фонд, может быть инвестировано в:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании фонда в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме);</li> <li>2) нежилые помещения в многоквартирном доме, предназначенные для размещения транспортных средств части (машино-места) многоквартирного дома, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании фонда в праве собственности;</li> <li>3) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 № 4129-У «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов», в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании фонда в праве собственности;</li> <li>4) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании фонда в праве собственности;</li> <li>5) единые недвижимые комплексы, в случае если в их состав входит только недвижимое имущество, разрешенное для включения в состав активов фонда, в соответствии с настоящим пунктом;</li> <li>6) сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего фонд или приобретаемого в состав активов фонда на основании заключенного договора;</li> <li>7) земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании фонда в праве собственности;</li> <li>8) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;</li> <li>9) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;</li> <li>10) земельные участки, которые имеют общую границу (смежные земельные участки) с земельными участками, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее фонд, и которые (права аренды которых) входят в состав фонда, при условии, что на таких смежных земельных участках размещено дорожное полотно (дорожное покрытие) для стоянки (парковки) транспортных средств и (или) проезда транспортных средств к указанным земельным участкам, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее фонд, и (или) на таких смежных земельных участках размещены инженерное оборудование и (или) сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании фонда в праве собственности, а также права аренды на такие смежные земельные участки;</li> <li>11) инструменты денежного рынка: <ul style="list-style-type: none"> <li>- денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях;</li> <li>- государственные ценные бумаги Российской Федерации;</li> </ul> </li> <li>12) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте;</li> </ol> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

13) иные активы, включаемые в состав активов фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим фонд.

24.2. Активы, предусмотренные подпунктами 3 – 5 пункта 24.1 настоящих Правил, могут входить в состав активов фонда только при одновременном соблюдении следующих условий:

1) за предыдущий календарный год средняя доля фактически сданной в аренду полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса (площадь помещений, непосредственно предназначенных для использования собственниками или арендаторами здания или помещения при осуществлении ими деятельности и не относящихся к помещениям общего пользования, как то: общие входные помещения, общие коридоры, лифтовые холлы и шахты, туалетные комнаты, лестницы, лестничные холлы, переходы, внутренние открытые лестницы и пандусы, наружные балконы и портики, подвалы, чердаки, технические этажи, парковки, площадки, места (помещения) размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего здание либо его часть, контрольно-пропускные пункты, помещения для обслуживающего персонала) от общего размера полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса составляет не менее 40 процентов полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса;

2) для целей определения стоимости чистых активов фонда договор о проведении оценки такого объекта недвижимости заключен с юридическим лицом, которое на дату оценки заключало договоры на проведение оценки объектов недвижимости ежегодно в течение последних календарных 10 лет и выручка которого за последний отчетный год от договоров на проведение оценки объектов недвижимости составляет не менее 100 миллионов рублей.

24.2.1. Требования подпункта 1 пункта 24.2 настоящих Правил не распространяются на активы, предусмотренные подпунктами 3 и 4 пункта 24.1 настоящих Правил, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) здание (здание, в котором находится помещение) введено в эксплуатацию не ранее двух лет до даты включения здания (помещения) в состав фонда;

2) отчет об оценке здания (помещения), составленный для целей определения стоимости чистых активов фонда не ранее шести месяцев до даты включения здания (помещения) в состав фонда, содержит в соответствии с федеральными стандартами оценки, предусмотренными статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», указание на расчетную денежную сумму, за которую здание (помещение) может быть сдано в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (далее - рыночная арендная плата);

3) не менее 80 процентов полезной площади здания (помещения) сдано в аренду на срок не менее двух лет;

4) арендная плата за пользование имуществом, указанным в подпункте 3 настоящего пункта, составляет в совокупности не менее 80 процентов рыночной арендной платы, указанной в отчете об оценке здания (помещения), предусмотренном подпунктом 2 настоящего пункта;

5) договор аренды имущества, указанного в подпункте 3 настоящего пункта, не предусматривает право арендатора требовать досрочного расторжения такого договора в течение двух лет с даты его заключения (за исключением случаев, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации) или предусматривает обязанность арендатора уплатить арендодателю в случае расторжения такого договора до истечения двух лет с даты его заключения денежную сумму, равную разнице между размером арендной платы за два года и размером уплаченной арендатором арендной платы;

6) исполнение арендатором обязательств по договору аренды имущества,

указанного в подпункте 3 настоящего пункта, обеспечено внесением обеспечительного платежа или банковской гарантией на сумму не менее установленного таким договором размера арендной платы за два месяца.

Требования подпункта 5 настоящего пункта не распространяются на договор аренды, предусматривающий право арендатора, выручка которого по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний заверченный отчетный период, определяемый в соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», составляет более 1 миллиарда рублей, отказаться от договора (исполнения договора) аренды во внесудебном порядке в течение двух лет с даты его заключения исключительно по основаниям, предусмотренным пунктами 1 - 4 статьи 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Совокупная площадь смежных земельных участков, предусмотренных подпунктом 10 пункта 24.1. настоящих Правил, которые (права аренды которых) входят в состав фонда, не должна превышать 20 процентов совокупной площади земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее фонд, которые имеют общую границу с такими смежными земельными участками и которые (права аренды которых) входят в состав фонда.

24.3. Лица, обязанные по государственным ценным бумагам Российской Федерации, должны быть зарегистрированы в Российской Федерации.

Имущество, составляющее фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть российские органы государственной власти.

24.4. Видами объектов недвижимого имущества, составляющего фонд, могут являться: здания, строения, сооружения, помещения, единые недвижимые комплексы в соответствии с перечнем, установленным в пункте 24.1 настоящих Правил. Назначение объектов недвижимого имущества, составляющих фонд, может являться жилое и нежилое недвижимое имущество в соответствии с перечнем, установленным в пункте 24.1 настоящих Правил.

24.5. Земельными участками, в которые (в права аренды на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее фонд, могут являться земельные участки следующих категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, за исключением земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

24.6. Объекты недвижимого имущества, в которые (права аренды на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее фонд, могут располагаться только на территории Российской Федерации.

25. Структура активов фонда:

25.1. Структура активов фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

1) денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в одном юридическом лице (если юридическое лицо является кредитной организацией), права требования к такому юридическому лицу в совокупности не должны превышать 10 % (десять процентов) стоимости активов фонда;

2) Для целей расчета ограничения, указанного в подпункте 1) настоящего пункта, при определении доли оценочной стоимости активов в стоимости активов фонда в сумме денежных средств в рублях и в иностранной валюте на счетах в одном юридическом лице, составляющих фонд, не учитывается сумма (или ее часть) денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев фонда или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим фонд, на момент расчета ограничения.

При этом общая сумма денежных средств и стоимость прав требований, которые

не учитываются при расчете ограничений, в отношении всех денежных средств в рублях и в иностранной валюте на всех счетах, составляющих фонд, в совокупности не должны превышать общую сумму денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев фонда или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим фонд, на момент расчета ограничения.

Для целей расчета ограничения, указанного в подпункте 1) настоящего пункта, при определении доли оценочной стоимости активов в стоимости активов фонда в сумме денежных средств в рублях и в иностранной валюте на счетах в одном юридическом лице, составляющих фонд, не учитывается сумма (или ее часть) денежных средств, находящихся на указанных счетах (одном из указанных счетов) и включенных в фонд при выдаче инвестиционных паев, в течение не более 2 (двух) рабочих дней с даты указанного включения.

Размер принятых обязательств по поставке активов по сделкам, дата исполнения которых не ранее 4 рабочих дней с даты заключения сделки (за исключением сделок с активами, предусмотренными подпунктами 1 – 10 пункта 24.1 настоящих Правил), и заемные средства, предусмотренные подпунктом 5 пункта 1 статьи 40 Федерального закона от 29.11.2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее – Федеральный закон «Об инвестиционных фондах»), в совокупности не должны превышать 40 процентов стоимости чистых активов инвестиционного фонда.

На дату заключения договоров займа, кредитных договоров или сделок, дата исполнения которых не ранее 4 рабочих дней с даты заключения сделки (за исключением сделок с активами, предусмотренными подпунктами 1 – 10 пункта 24.1 настоящих Правил), совокупная стоимость активов, указанных в абзаце четвертом подпункта 2 подпункта 25.1 пункта 25 настоящих Правил, с учетом заключенных ранее сделок, указанных в настоящем абзаце, и заемных средств, предусмотренных подпунктом 5 пункта 1 статьи 40 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», не должна превышать 20 % (двадцати процентов) стоимости чистых активов фонда.

25.2. Совокупная оценочная стоимость преимущественных объектов инвестирования фонда, указанных в подпунктах 3 и 8 пункта 24.1 настоящих Правил, должна составлять не менее 80 процентов стоимости активов фонда. Требования настоящего пункта считаются соблюденными при условии, что не менее двух третей рабочих дней в течение каждого календарного квартала (за исключением периода с даты возникновения основания прекращения фонда) совокупная оценочная стоимость объектов инвестирования фонда, указанных в подпунктах 3 и 8 пункта 24.1 настоящих Правил, будет составлять не менее 80 процентов стоимости активов фонда.

25.3. При определении структуры активов фонда учитываются активы, принятые к расчету стоимости его чистых активов.

25.4. Установленные настоящими Правилами требования к структуре активов фонда не применяются со дня возникновения основания прекращения фонда.

26. Описание рисков, связанных с инвестированием в объекты, указанные в настоящей главе Правил.

Инвестирование в объекты, предусмотренные инвестиционной декларацией фонда, связано с высокой степенью рисков и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов.

Стоимость объектов вложения средств и, соответственно, расчетная стоимость инвестиционного пая могут увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в фонд. Заявления любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционного пая могут расцениваться не иначе как предположения.

Настоящее описание рисков не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при инвестировании.

В наиболее общем виде понятие риска связано с возможностью положительного или отрицательного отклонения результата деятельности от ожидаемых или плановых значений, т.е. риск характеризует неопределенность получения ожидаемого финансового результата по итогам инвестиционной деятельности.

Для целей настоящего описания под риском при осуществлении операций по инвестированию понимается возможность наступления события, влекущего за собой потери для инвестора.

Инвестор неизбежно сталкивается с необходимостью учитывать факторы риска самого различного свойства. Риски инвестирования в активы, указанные в инвестиционной декларации фонда, включают, но не ограничиваются следующими рисками:

- Нефинансовые риски;
- Финансовые риски.

Нефинансовые риски.

К нефинансовым рискам, в том числе, могут быть отнесены следующие риски:

Стратегический риск связан с социально-политическими и экономическими условиями развития Российской Федерации или стран, где выпущены или обращаются соответствующие ценные бумаги, иные финансовые инструменты и активы. Данный риск не связан с особенностями того или иного объекта инвестирования. На этот риск оказывает влияние изменение политической ситуации, возможность наступления неблагоприятных (с точки зрения существенных условий бизнеса) изменений в российском законодательстве или законодательстве других стран, девальвация национальной валюты, кризис рынка государственных долговых обязательств, банковский кризис, валютный кризис, представляющие собой прямое или опосредованное следствие рисков политического, экономического и законодательного характера. На уровень стратегического риска могут оказывать влияние и многие другие факторы, в том числе вероятность введения региональных экономических санкций или ограничений на инвестиции в отдельные отрасли экономики. К стратегическим рискам также относится возможное наступление обстоятельств непреодолимой силы, главным образом, стихийного и геополитического характера (например, военные действия). Стратегический риск не может быть объектом разумного воздействия и управления со стороны управляющей компании, не подлежит диверсификации и не снижаем.

Системный риск связан с нарушением финансовой стабильности и возникшей неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои функции и обязательства. В силу большой степени взаимодействия и взаимозависимости финансовых институтов между собой оценка системного риска сложна, но его реализация может повлиять на всех участников финансового рынка. Управляющая компания не имеет возможностей воздействия на системный риск. К системным рискам относятся в том числе: приостановление или прекращение расчетных, торговых, клиринговых, депозитарных и иных операций соответствующими биржами, иными торговыми площадками или организаторами торговли, регистраторами/депозитариями, банковскими учреждениями, обеспечивающими денежные расчеты на рынке ценных бумаг; кризис рынка государственных долговых обязательств; банковский кризис; возникновение неблагоприятных для ведения инвестиционной деятельности изменений в законодательстве Российской



Федерации; изменение политической ситуации как в России, так и за рубежом, действия (бездействия) органов государственной власти, в том числе регулирующих рынок ценных бумаг.

Операционный риск, связанный с возможностью неправильного функционирования оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильных действий, бездействия или недобросовестностью персонала организаций, участвующих и привлечённых к управлению активами фонда, в расчетах, осуществлении депозитарной деятельности, а также вследствие внешних факторов, в том числе противоправных действий третьих лиц. К операционным рискам относятся также возможные убытки, явившиеся результатом сбоев и поломок компьютерных систем и программного обеспечения, ошибок операторов компьютерных систем и телекоммуникационного оборудования, неумышленных ошибок при осуществлении доверительного управления, нарушения требований инвестиционной декларации, ошибок в расчетах, раскрытии информации, предоставлении отчетов, нарушения работы, некачественного или недобросовестного исполнения своих обязательств организаторами торговли, клиринговыми организациями другими инфраструктурными организациями или банками, осуществляющими расчёты. С целью минимизации операционного риска управляющая компания с должной предусмотрительностью относится к подбору сотрудников, оптимизации бизнес-процессов и выбору контрагентов.

Инфраструктурный риск финансового рынка, связанный с возможностью неблагоприятного изменения стоимости финансовых активов, вызванной нарушениями в деятельности иных, отдельных участников инвестиционного процесса (контрагенты, специализированные депозитариусы, банки, организаторы торгов и т.д.), с которыми связана деятельность по доверительному управлению имуществом фонда.

Правовой риск, связанный с непредсказуемостью изменений действующего законодательства, а также с несовершенством законов и иных нормативных актов, стандартов саморегулируемых организаций, в том числе, регулирующих условия выпуска и/или обращения активов, указанных в инвестиционной декларации. Совершение сделок на рынках в различных юрисдикциях связано с дополнительными рисками.

Необходимо также принимать во внимание риски, связанные со сложностью налогового законодательства и противоречивостью его толкования и применения в сфере инвестиционной деятельности, а также риски изменения налогового законодательства, которые могут привести к негативному влиянию на итоговый инвестиционный результат.

При этом крайне затруднительно прогнозировать степень влияния таких изменений на деятельность по управлению фондом или финансовый результат инвестора.

С целью минимизации правового риска управляющая компания со всей тщательностью относится к изучению изменений в нормативной базе. Также управляющая компания в полной мере использует все легальные механизмы взаимодействия с органами государственной власти, с Банком России с целью влияния на принятие решений по изменениям в законодательстве в пользу инвесторов.

Регуляторный риск может проявляться в форме применения к управляющей компании санкций регулирующих органов по причине несоответствия законам, общепринятым правилам и стандартам профессиональной деятельности. Следствием реализации регуляторного риска могут стать финансовые или репутационные потери управляющей компании, запрет на проведение отдельных

операций по управлению фондом или аннулирование лицензии управляющей компании. С целью исключения регуляторного риска, управляющая компания выстроила систему корпоративного управления и внутреннего контроля и оперативно принимает меры по приведению своей деятельности в полное соответствие с действующими нормативными актами.

Финансовые риски.

К финансовым рискам, в том числе, могут быть отнесены следующие риски:

Рыночный/ценовой риск, связанный с колебаниями цен активов, указанных в инвестиционной декларации, курсов валют, процентных ставок и пр. вследствие изменения конъюнктуры рынков, в том числе снижения ликвидности. Эти факторы сами по себе находятся под влиянием таких обстоятельств, как неблагоприятная социально-экономическая или политическая ситуация, изменение регуляторной среды, девальвация или существенные колебания курсов обмена валюты, стихийные бедствия.

Валютный риск характеризуется возможным неблагоприятным изменением курса рубля или иной валюты, в которой номинирован финансовый инструмент, по отношению к курсу рубля или иной валюты, в которой рассчитывается инвестиционный результат инвестора. При этом негативно может измениться как стоимость активов в результате инфляционного воздействия и снижении реальной покупательной способности активов, так и размер обязательств по финансовым инструментам, исполняемым за счет активов фонда.

Процентный риск заключается в потерях, которые фонд может понести в результате неблагоприятного изменения процентной ставки, влияющей на курсовую стоимость облигаций с фиксированным доходом. Процентный риск также возникает в случае, если наступление срока исполнения обязательств за счет активов, размещенных в инструменты с фиксированным доходом, не совпадает со сроком получения процентного дохода от таких активов.

Риск ликвидности реализуется при сокращении или отсутствии возможности приобрести или реализовать финансовые инструменты в необходимом объеме и по необходимой цене. При определенных рыночных условиях, если ликвидность рынка неадекватна, может отсутствовать возможность определить стоимость или установить справедливую цену финансового актива, совершить сделку по наиболее привлекательной цене. На рынке могут присутствовать только индикативные котировки, что может привести к тому, что актив нельзя будет реализовать и, таким образом, инструмент будет находиться в портфеле фонда до конца срока погашения без возможности реализации.

(1) Разные виды рисков могут быть взаимосвязаны между собой, реализация одного риска может изменять уровень или приводить к реализации других рисков.

(2) Помимо финансовых и нефинансовых рисков инвестирование в активы, предусмотренные инвестиционной декларацией фонда, может включать следующие риски:

(а) Кредитный риск, связанный с неисполнением должником своих финансовых обязательств или неблагоприятным изменением их стоимости вследствие ухудшения способности должника исполнять такие обязательства.

К числу кредитных рисков, в том числе, относятся:

Риск дефолта по облигациям, который заключается в возможной неплатежеспособности эмитента долговых ценных бумаг и (или) лиц, предоставивших обеспечение по этим ценным бумагам, что приведет к невозможности или снижению вероятности погасить долговые ценные бумаги (произвести купонные выплаты по ним, исполнить обязательства по выкупу, в том числе досрочному, долговых ценных бумаг) в срок и в полном объеме.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Инвестор несет риск дефолта в отношении активов, входящих в состав фонда.</p> <p>С целью поддержания соотношения риск/доходность в соответствии с инвестиционной декларацией фонда управляющая компания выстроила систему управления портфелем фонда и риск-менеджмента.</p> <p>Риск контрагента — третьего лица проявляется в риске неисполнения обязательств перед управляющей компанией со стороны контрагентов. Управляющая компания не может гарантировать благие намерения и способность в будущем выполнять принятые на себя обязательства со стороны рыночных контрагентов, брокеров, расчетных организаций, депозитариев, клиринговых систем, расчетных банков, платежных агентов, бирж и прочих третьих лиц, что может привести к потерям клиента, несмотря на предпринимаемые управляющей компанией усилия по добросовестному выбору вышеперечисленных лиц.</p> <p>(б) Инвестированию в недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество присущи описанные выше риски со следующими особенностями.</p> <p>В связи с материальным характером объектов недвижимого имущества процесс эксплуатации сопровождается рисками несоответствующего хозяйственного управления объектом недвижимости и, как следствие, снижения его эксплуатационных характеристик. Градостроительные, проектные и технологические риски связаны с неправильным выбором места реализации проекта, его несоответствием окружающей застройке, ошибками в конструктивных решениях, неверным выбором материалов.</p> <p>В результате физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов (природных бедствий, техногенных чрезвычайных ситуаций, в том числе пожаров) происходит уменьшение работоспособности объектов недвижимого имущества.</p> <p>При инвестировании в недвижимое имущество учитываются также следующие принципы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- невозможность/неспособность эффективного использования, которое подразумевает такое использование объектов недвижимого имущества, которое максимизирует ее продуктивность, что соответствует ее наибольшей стоимости, и которое физически возможно, юридически разрешено и финансово оправданно;</li> <li>- невозможность/неспособность продажи объекта недвижимого имущества по цене, выше цены инвестирования;</li> <li>- невозможность/неспособность найти арендаторов на объекты недвижимого имущества;</li> <li>- невозможность/задержка перевода имущественных прав на недвижимое имущество в объекты недвижимого имущества.</li> </ul> <p>Инвестированию в земельные участки также характерны риски ненадлежащего использования участка относительно его категории, что касается ситуации, когда земельные участки используются не в соответствии с установленным для них целевым назначением. Одним из возможных следствий данного риска является снижение качественных свойств участков отдельных категорий. Кроме того, права на земельные участки могут быть прекращены или ограничены (изъятие, реквизиция, установление сервитута и прочее) в соответствии с земельным законодательством.</p> <p>Иные объекты инвестирования также подвержены вышеуказанным рискам, а также рискам их утраты, повреждения, утраты их ценности ввиду изменения конъюнктуры рынка, потребностей потребителей, негативному внешнему воздействию и пр.</p> <p>Общеизвестна прямая зависимость величины ожидаемой прибыли от уровня принимаемого риска. Оптимальное соотношение уровней риска и ожидаемой прибыли различно и зависит от целого ряда объективных и субъективных факторов.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>При планировании и проведении операций с инвестиционными паями инвестор всегда должен помнить, что на практике возможности положительного и отрицательного отклонения реального результата от запланированного (или ожидаемого) часто существуют одновременно и реализуются в зависимости от целого ряда конкретных обстоятельств, степень учета которых, собственно, и определяет результативность операций инвестора.</p> <p>Высокую степень влияния на результаты инвестирования могут оказать риски, описание которых содержится в настоящей инвестиционной декларации, в случае их реализации. Оценка управляющей компанией влияния рисков в случае их реализации на результаты инвестирования отражает точку зрения и собственные оценки управляющей компании и в силу этого не является исчерпывающей.</p> <p>Результаты деятельности управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов фонда в будущем, и решение о приобретении инвестиционных паев принимается инвестором самостоятельно после ознакомления с настоящими Правилами.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания Д8»

Д. А. Маматов