

Решением Общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Георгиевский» (Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев от 16 декабря 2024 г.)

Приказом Генерального директора ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ» № 52-Ф от 25 декабря 2024

## ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 14 В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«Георгиевский»

(Правила зарегистрированы Банком России «17» сентября 2019 года в реестре за № 3851)

Старая редакция	Новая редакция
Раздел II. Правил изложить в следующей редакции:	
<b>II. Инвестиционная декларация</b>	<b>II. Инвестиционная декларация</b>
<p>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.</p> <p>23. Инвестиционной политикой управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду.</p> <p>24. Объекты инвестирования, их состав и описание.</p> <p>24.1. Имущество, составляющее фонд, может быть инвестировано в:</p> <p>1). следующее недвижимое имущество и имущественные права:</p> <p>а) жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме);</p> <p>б) нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;</p> <p>в) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям настоящих</p>	<p>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.</p> <p>23. Инвестиционной политикой управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду.</p> <p>24. Перечень объектов инвестирования, их состав и описание.</p> <p>24.1. Имущество, составляющее фонд, может быть инвестировано в:</p> <p>1). следующее недвижимое имущество и имущественные права:</p> <p>а) жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме);</p> <p>б) 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 в праве собственности;</p>

Правил, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;

г) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;

д) 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;

е) сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего фонд или приобретаемого в состав активов фонда на основании заключенного договора;

ж) земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;

з) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;

и) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях, депозитные сертификаты российских кредитных организаций, государственные ценные бумаги Российской Федерации;

3) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте;

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

Активы, предусмотренные подпунктами в), г), д) подпункта 1) пункта 24.1 настоящих Правил, могут входить в состав активов фонда при одновременном соблюдении следующих

в) 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 в праве собственности;

г) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;

д) 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;

е) сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего фонд или приобретаемого в состав активов фонда на основании заключенного договора;

ж) земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;

з) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;

и) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях, депозитные сертификаты российских кредитных организаций, (выданные на условиях обездвижения, не подлежащие хранению в специализированном депозитарии), государственные ценные бумаги Российской Федерации;

3) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте;

4) иные активы, включаемые в состав активов

условий:

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) от общего размера полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса составляет не менее 40 процентов полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса;

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. Имущество, составляющее фонд, может быть инвестировано в государственные ценные бумаги, эмитентами которых могут быть федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации.

24.3. Лица, обязанные по:

- депозитным сертификатам российских кредитных организаций, государственным ценным бумагам Российской Федерации, должны быть зарегистрированы в Российской Федерации.

24.4. Объектами недвижимого имущества, в которые (в имущественные права, на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее фонд, могут являться:

- земельные участки (земли

фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим фонд.

24.2 Активы, предусмотренные подпунктами в), г), д) подпункта 1) пункта 24.1 настоящих Правил, могут входить в состав активов фонда при одновременном соблюдении следующих условий:

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;

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.

24.3 Требования абзаца 2 пункта 24.2 не распространяются на активы, предусмотренные подпунктами в) и г) подпункта 1) пункта 24.1 Правил, при одновременном соблюдении следующих условий:

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

сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения);

- здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, домовладения,

- нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке; единые недвижимые комплексы, в случае если в их состав входит только недвижимое имущество, разрешенное для включения в состав активов фонда;

- объекты незавершенного строительства.

Объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 24.4, могут быть также следующего назначения:

- административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы.

В состав активов фонда может входить недвижимое имущество (права на недвижимое имущество) за исключением предприятий и недвижимого имущества, изъятого из оборота или ограниченного в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В состав активов фонда может входить недвижимое имущество (права на недвижимое имущество) при условии, что указанное недвижимое имущество находится на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области.

25. Структура активов фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

Оценочная стоимость ценных бумаг одного юридического лица, денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в таком юридическом лице (если соответствующее юридическое лицо является кредитной организацией), права требования к такому юридическому лицу, возникающие в результате приобретения (отчуждения) ценных бумаг, а также возникающие на основании договора на брокерское обслуживание с таким юридическим лицом, в совокупности не должны превышать 15 процентов стоимости активов фонда.

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 июля 1998 года N 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);

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

арендная плата за пользование имуществом, указанным в абзаце четвертом настоящего пункта, составляет в совокупности не менее 80 процентов рыночной арендной платы, указанной в отчете об оценке здания (помещения), предусмотренном абзацем третьим настоящего пункта;

договор аренды имущества, указанного в абзаце четвертом 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;

исполнение арендатором обязательств по договору аренды имущества, указанного в абзаце четвертом настоящего пункта, обеспечено внесением обеспечительного платежа или банковской гарантией на сумму не менее установленного таким договором размера арендной платы за два месяца.

Требования абзаца шестого настоящего пункта не распространяются на договор аренды, предусматривающий право арендатора, выручка которого по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний завершенный отчетный период, определяемый в соответствии с частью 1

Требования настоящего абзаца не распространяются на государственные ценные бумаги Российской Федерации и на права требования к центральному контрагенту.

Требования второго абзаца настоящего пункта не применяются до даты завершения (окончания) формирования фонда и в течение месяца после этой даты.

Для целей расчета ограничения, указанного в абзаце втором настоящего пункта, в сумме денежных средств в рублях и в иностранной валюте на счетах в одном юридическом лице, составляющей фонд, не учитывается сумма (или ее часть) денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим фонд, на момент расчета ограничения. При этом общая сумма денежных средств, которая не учитывается при расчете указанного ограничения, в отношении всех денежных средств в рублях и в иностранной валюте на всех счетах, составляющих фонд, не может превышать общую сумму денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим фонд, на момент расчета ограничения.

Размер принятых обязательств по поставке активов по сделкам, дата исполнения которых не ранее 3 рабочих дней с даты заключения сделки (за исключением сделок с активами, предусмотренными подпунктом 1 пункта 24.1. настоящих Правил), и заемные средства, предусмотренные подпунктом 5 пункта 1 статьи 40 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ, в совокупности не должны превышать 40 процентов стоимости чистых активов фонда.

На дату заключения договоров займа, кредитных договоров или сделок, дата исполнения которых не ранее 3 рабочих дней с даты заключения сделки (за исключением сделок с активами, предусмотренными подпунктом 1 пункта 24.1. настоящих Правил), совокупная стоимость активов, указанных в предыдущем абзаце настоящего пункта, с учетом заключенных ранее сделок, указанных в настоящем абзаце, и заемных средств, предусмотренных подпунктом 5 пункта 1 статьи 40 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ, не должна превышать 20 процентов стоимости чистых активов фонда.

статьи 15 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 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.

24.4. Имущество, составляющее фонд, может быть инвестировано в государственные ценные бумаги, эмитентами которых могут быть федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации.

24.5. Лица, обязанные по:

- депозитным сертификатам российских кредитных организаций, государственным ценным бумагам Российской Федерации, должны быть зарегистрированы в Российской Федерации.

24.6. Объектами недвижимого имущества, в которые (в имущественные права, на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее фонд, могут являться:

- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения);

- здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, домовладения,

- нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке; единые недвижимые комплексы, в случае если в их состав входит только недвижимое имущество, разрешенное для включения в состав активов фонда;

- объекты незавершенного строительства.

Объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 24.6, могут быть также следующего назначения:

- административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы.

В состав активов фонда может входить недвижимое имущество (права на недвижимое

<p>Требования настоящего пункта применяются до даты возникновения основания прекращения фонда.</p> <p>26. Описание рисков, связанных с инвестированием.</p> <p>Инвестирование в имущество, предусмотренное пунктом 24 настоящих Правил, связано с высокой степенью рисков и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов.</p> <p>Стоимость объектов вложения средств и соответственно расчетная стоимость инвестиционного пая фонда 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 фонда могут расцениваться не иначе как предположения.</p> <p>Настоящее описание рисков не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при инвестировании.</p> <p>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.</p> <p>Для целей настоящего описания под риском при осуществлении операций по инвестированию понимается возможность наступления события, влекущего за собой потери для инвестора.</p> <p>Инвестор неизбежно сталкивается с необходимостью учитывать факторы риска самого различного свойства. Риски инвестирования в ценные бумаги, в недвижимое имущество и (или) в права на недвижимое имущество включают, но не ограничиваются следующими рисками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, падением цен на энергоресурсы и прочие обстоятельства;</li> <li>– системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых</li> </ul>	<p>имущество) за исключением предприятий и недвижимого имущества, изъятого из оборота или ограниченного в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>В состав активов фонда может входить недвижимое имущество (права на недвижимое имущество) при условии, что указанное недвижимое имущество находится на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области.</p> <p>25. Структура активов фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:</p> <p>Оценочная стоимость ценных бумаг одного юридического лица, денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в таком юридическом лице (если соответствующее юридическое лицо является кредитной организацией), права требования к такому юридическому лицу, в совокупности не должны превышать 10 процентов стоимости активов фонда. Требования настоящего абзаца не распространяются на государственные ценные бумаги Российской Федерации и на права требования к центральному контрагенту, а также на имущественные права, указанные в подпункте и) подпункта 1 пункта 24.1.</p> <p>Для целей расчета ограничения, указанного в абзаце втором 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, и стоимости прав требований к одному юридическому лицу, возникших на основании договора о брокерском обслуживании с таким лицом (при условии, что указанным договором предусмотрено исполнение таким юридическим лицом обязательств в течение одного рабочего дня с даты предъявления указанных требований к исполнению), составляющей фонд, не учитывается сумма (или ее часть) денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев 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, указанных в абзаце втором настоящего пункта в отношении всех денежных средств в рублях и в иностранной валюте на всех счетах и в отношении всех прав требований к юридическим лицам, возникших на основании</p>
---	--

институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам относится риск банковской системы;

– рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок;

– ценовой риск, проявляющийся в изменении цен на недвижимость и (или) права на недвижимость, изменении цен на государственные ценные бумаги, которое может привести к падению стоимости активов фонда;

– риск неправомочных действий в отношении ценных бумаг, недвижимого имущества и прав на него со стороны третьих лиц;

– кредитный риск, связанный, в частности, с возможностью неисполнения принятых обязательств со стороны эмитентов ценных бумаг и контрагентов по сделкам;

– риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам;

– операционный риск, связанный с возможностью неправильного функционирования оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильных действий или бездействия персонала организаций, участвующих в расчетах, осуществлении депозитарной деятельности и прочие обстоятельства;

– риск, связанный с изменениями действующего законодательства;

– риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы и военные действия.

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. 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.

Результаты деятельности управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов фонда в будущем, и решение о приобретении инвестиционных паев фонда

указанных договоров о брокерском обслуживании, составляющих фонд, в совокупности не должны превышать общую сумму денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением инвестиционных паев или в связи с выплатой дохода от доверительного управления имуществом, составляющим фонд, на момент расчета ограничения.

Для целей расчета ограничений, указанных в абзаце втором 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 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 подпунктом 1 пункта 24.1. настоящих Правил), и заемные средства, предусмотренные подпунктом 5 пункта 1 статьи 40 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ, в совокупности не должны превышать 40 процентов стоимости чистых активов 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 подпунктом 1 пункта 24.1. настоящих Правил), совокупная стоимость активов, указанных в предыдущем абзаце настоящего пункта, с учетом заключенных ранее сделок, указанных в настоящем абзаце, и заемных средств, предусмотренных подпунктом 5 пункта 1 статьи 40 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ, не должна превышать 20 процентов стоимости чистых активов фонда.

Требования настоящего пункта применяются до даты возникновения основания прекращения фонда.

В состав активов фонда не могут входить цифровые валюты, а также ценные бумаги, изменение стоимости которых (выплаты по которым) в соответствии с их условиями (условиями их выпуска) зависит (зависят) от изменения курсов цифровых валют и (или)

принимается инвестором самостоятельно после ознакомления с настоящими Правилами.

изменения стоимости иных производных финансовых инструментов (ценных бумаг), изменение стоимости которых (выплаты по которым) в соответствии с их условиями (условиями их выпуска, правилами доверительного управления (проспектом (правилами) инвестиционного фонда) зависит (зависят) от изменения курсов цифровых валют.

В состав активов фонда не могут входить ценные бумаги, в соответствии с условиями выпуска которых лицо, обязанное по ценным бумагам, осуществляет деятельность по оказанию услуг, направленных на обеспечение выпуска цифровой валюты и (или) совершения гражданско-правовых сделок и (или) операций, влекущих за собой переход цифровой валюты от одного обладателя к другому (далее - ценные бумаги организатора обращения цифровой валюты), а также ценные бумаги, изменение стоимости которых (выплаты по которым) в соответствии с их условиями (условиями их выпуска, правилами доверительного управления (проспектом (правилами) инвестиционного фонда) зависит (зависят) от изменения стоимости ценных бумаг организатора обращения цифровой валюты и (или) изменения стоимости иных производных финансовых инструментов (ценных бумаг), изменение стоимости которых (выплаты по которым) в соответствии с их условиями (условиями их выпуска, правилами доверительного управления (проспектом (правилами) инвестиционного фонда) зависит (зависят) от изменения стоимости ценных бумаг организатора обращения цифровой валюты.

25.1. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления.

Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления путем приобретения и продажи активов, предусмотренных пунктом 24 Правил фонда, а также извлечения текущей доходности, путем сдачи в аренду объектов недвижимости, получения процентов по вкладам (депозитам), получения выплат по ценным бумагам, предусмотренных инвестиционной декларацией фонда.

Способ реализации управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления:

Управляющая компания использует способы (критерии) выбора активов из числа перечисленных объектов инвестирования в



инвестиционной декларации фонда при совершении сделок с такими активами за счет имущества фонда, в виде соотношения рисков и ожидаемой доходности от инвестирования. При принятии инвестиционных решений управляющая компания выбирает активы для инвестирования с точки зрения наилучшего соотношения рисков и ожидаемой доходности отдельных активов и (или) инвестиционного портфеля фонда в совокупности. Для этих целей производится углубленный анализ каждого объекта инвестирования, сообщений в лентах новостей и иных сведений, в том числе сведений, публикуемых на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: <https://e-disclosure.ru/>, <https://cian.ru/> и <https://domclick.ru/>

Управляющая компания при управлении имуществом фонда регулярно осуществляет анализ соотношения рисков и ожидаемой доходности всех активов указанных в перечне объектов инвестирования, согласно пункту 24 Правил фонда.

Преимущественный объект инвестирования (актив или группы активов) отсутствует, поскольку Управляющая компания в процессе инвестирования активов фонда стремится минимизировать риски и получить объект (объекты) инвестирования, которые в меняющихся условиях рынка недвижимости принесут наибольшую доходность. Под критерием определения эффективности последующей наиболее коммерчески эффективной сдачи в аренду для целей настоящих Правил фонда Управляющая компания понимает: ставку не ниже рыночной. При определении рыночной ставки арендной платы Управляющая компания использует данные о рыночных ценах, полученных как от независимых экспертов (оценщиков), либо сформированные самостоятельно путем изучения рыночных цен в открытом доступе. Ставка арендной платы прогнозирование эффективности сдачи в аренду осуществляется Управляющей компанией на основе индекса цен на недвижимость и динамики арендных ставок по отдельно взятому региону. Индикатором, по отношению к которому управляющая компания оценивает результативность реализации инвестиционной стратегии активного управления, является индекс потребительских цен, рассчитываемый Росстатом и раскрываемый на сайте <https://rosstat.gov.ru/>.

Сведения об отклонении прироста расчетной

стоимости инвестиционного пая фонда за отчетные периоды от прироста индекса потребительских цен за соответствующие периоды раскрываются управляющей компанией в разделе «Основные результаты инвестирования» Ключевого информационного документа о фонде, размещаемого управляющей компанией на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://www.redbridge-am.com/info/zpif-georgievskiy/>

26. Описание рисков, связанных с инвестированием.

Инвестирование в имущество, предусмотренное пунктом 24 настоящих Правил, 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 фонда 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 фонда могут расцениваться не иначе как предположения.

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

Риски инвестирования в активы Фонда, указанные в пункте 24.1 настоящих Правил, включают, но не ограничиваются следующими рисками:

- нефинансовые риски;
- финансовые риски.

#### I. 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, как внутри страны, так и за ее пределами, 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 экспроприации, национализации, введения региональных экономических санкций или ограничений инвестиций 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 может быть понижен.

**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 риска сложна, но его реализация может повлиять на всех участников финансового рынка. К системным рискам относится риск банковской системы. Управляющая компания не имеет возможностей воздействия на системный риск.

**Операционный риск**, связанный с нарушениями бизнес-процессов и неправильным функционированием технического оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильными действиями (бездействием) или недобросовестностью персонала управляющей компании, ее контрагентов и партнеров, привлекаемых к управлению активами Фонда, а также вследствие внешних факторов, в том числе, противоправных действий третьих лиц. К операционному риску относятся возможные убытки, явившиеся результатом нарушений работы, некачественного или недобросовестного исполнения своих обязательств организаторами торговли, клиринговыми организациями, другими инфраструктурными организациями или банками, осуществляющими расчеты. С целью минимизации операционного риска управляющая компания с должной предусмотрительностью относится к подбору сотрудников, оптимизации

бизнес-процессов и выбору контрагентов.

**Правовой риск**, связанный с непредсказуемостью изменений действующего законодательства, а также с несовершенством законов и прочих нормативных актов, стандартов саморегулируемых организаций, в том числе регулирующих условия выпуска/обращения активов, указанных в инвестиционной декларации. Совершение сделок на рынках в различных юрисдикциях связано с дополнительными рисками. Данный вид риска включает в себя также риск, связанный 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 для инвесторов. 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, а также в полной мере использует все легальные механизмы взаимодействия с органами государственной власти и 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.

#### II. Финансовые риски

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

- **рыночный/ценовой риск**, связанный с колебаниями цен активов, указанных в пункте 23.1, курсов валют, инфляции, 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**, характеризуемый 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**, заключающийся 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**, который 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 выгодной 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.

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

Помимо финансовых и нефинансовых рисков, инвестирование в активы Фонда может включать **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 и иным долговым ценным бумагам, 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.

Инвестор несет риск дефолта в отношении активов, входящих в состав Фонда. С целью поддержания соотношения риск/доходность в соответствии с инвестиционной декларацией Фонда управляющая компания выстроила систему управления портфелем Фонда и риск-менеджмента;

- **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.

Инвестированию в недвижимое имущество присущи описанные выше риски со следующими особенностями.

Процесс эксплуатации объектов недвижимого имущества 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 и др.

В результате физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов (природных бедствий, техногенных чрезвычайных ситуаций, в том числе пожаров и

др.) происходит уменьшение работоспособности объектов недвижимого имущества.

При инвестировании в недвижимое имущество учитываются также следующие принципы:

- 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;

- невозможность/неспособность продажи объекта недвижимого имущества по цене, выше цены инвестирования;

- невозможность/неспособность найти арендаторов на объекты недвижимого имущества;

- невозможность/задержка перевода имущественных прав на недвижимое имущество в объекты недвижимого имущества.

Инвестированию в земельные участки также характерны риски ненадлежащего использования земельного участка относительного 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) в соответствии с земельным законодательством.

Инвестированию в иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией Фонда, присущи описанные выше риски.

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. 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>Риски, описание которых содержится в настоящей инвестиционной декларации, в случае их реализации могут оказать высокую степень влияния (существенное влияние) на результаты инвестирования, при этом приведенные сведения отражают точку зрения и собственные оценки управляющей компании и в силу этого не являются исчерпывающими.</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, инвестиционной декларацией Фонда и оценки соответствующих рисков.</p>
<p>38. Общее количество выданных управляющей компанией инвестиционных паев составляет 124,82897 (Сто двадцать четыре целых восемьдесят две тысячи восемьсот девяносто семь сотысячных) штук.</p>	<p>38. Общее количество выданных управляющей компанией инвестиционных паев составляет <b>123,70864 (Сто двадцать три целых семьдесят тысяч восемьсот шестьдесят четыре сотысячных) штуки.</b></p>

Генеральный директор  
ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»

\_\_\_\_\_

Р.Н. Соколов