

ОТЧЕТ

об итогах голосования на Общем собрании владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Новосибирск девелопмент-1» (далее – «Общее собрание»)

Город Новосибирск

«14» декабря 2018 года

Название фонда: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новосибирск девелопмент-1» (далее – «Фонд»), Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Банком России 16 апреля 2014 года за № 2770.

Полное фирменное наименование управляющей компании Фонда: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 14 мая 2013 года № 21-000-1-00955, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам).

Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» (лицензия Специализированного депозитария на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов № 22-000-1-00013 от 04 октября 2000 года, выдана ФКЦБ России).

Полное фирменное наименование лица, созвавшего Общее собрание: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр».

Форма проведения Общего собрания: Заочное голосование.

Дата проведения Общего собрания: 12 декабря 2018 года.

Общее количество голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании: 28 006.00000.

Количество голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в Общем собрании: 23 507.00000.

Количество недействительных бюллетеней для голосования: 0 шт.

Общее количество голосов по недействительным бюллетеням: 0 шт.

Председатель Общего собрания: Сторчак Руслан Сергеевич.

Секретарь Общего собрания: Гусева Ксения Владимировна.

Повестка дня Общего собрания:

Вопрос №1 «Утверждение изменений и дополнений, вносимых в Правила доверительного управления Фондом, связанных с изменением инвестиционной декларации Фонда».

Вопрос №2 «Утверждение изменений и дополнений, вносимых в Правила доверительного управления Фондом, связанных с установлением права владельцев инвестиционных паев Фонда на получение дохода по инвестиционным паям».

Вопрос №3 «Утверждение изменений и дополнений, вносимых в Правила доверительного управления Фондом, связанных с увеличением максимального размера расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд».

Формулировки решений, принятых Общим собранием по каждому вопросу повестки дня общего собрания, а также число (количество) голосов, отданных за каждый из вариантов голосования («ЗА» или «ПРОТИВ») по каждому вопросу повестки дня Общего собрания.

Результаты голосования по вопросу № 1 повестки дня:

«ЗА» - 23 507.00000 голосов;

«ПРОТИВ» - 0 голосов.

Формулировка решения, принятого Общим собранием по вопросу № 1 повестки дня: «Утвердить изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Фондом, связанные с изменением инвестиционной декларации Фонда».

Результаты голосования по вопросу № 2 повестки дня:

«ЗА» - 23 507.00000 голосов;

«ПРОТИВ» - 0 голосов.

Формулировка решения, принятого Общим собранием по вопросу № 2 повестки дня: «Утвердить изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Фондом, связанные с установлением права владельцев инвестиционных паев Фонда на получение дохода по инвестиционным паям».

Результаты голосования по вопросу № 3 повестки дня:

«ЗА» - 23 507.00000 голосов;

«ПРОТИВ» - 0 голосов.

Формулировка решения, принятого Общим собранием по вопросу № 3 повестки дня: «Утвердить изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Фондом, связанные с увеличением максимального размера расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд».

Приложение: Утвержденный Общим собранием проект изменений и дополнений в правила доверительного управления Фондом.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным Фондом.

Получить подробную информацию о Фонде, ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, а также иными документами, предусмотренными в Федеральном законе от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», можно по адресу: г.Новосибирск, ул.Дуси Ковальчук, д.260/2 или по телефону 8 (383) 207-54-23.

Председатель Общего собрания

Р.С. Сторчак

Секретарь Общего собрания

К.В. Гусева

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Новосибирск девелопмент-1»
(Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2770 от «16» апреля 2014 года)

Внести в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Новосибирск девелопмент-1» (далее – Правила Фонда) следующие изменения и дополнения:

1. Изложить п. 1 Правил Фонда в новой редакции:
 1. Полное название паевого инвестиционного фонда: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Серебро- инвестиции в недвижимость-2» (далее - Фонд).
2. Изложить п. 2 Правил Фонда в новой редакции:
 2. Краткое название Фонда: ЗПИФ недвижимости «Серебро- инвестиции в недвижимость-2»
3. Изложить п. 15 Правил Фонда в новой редакции:
 15. Полное фирменное наименование юридического лица, осуществляющего оценку имущества, составляющего Фонд (далее - Оценщик): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»
4. Изложить п. 16 Правил Фонда в новой редакции:
 16. Место нахождения Оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната № 2.
5. Внести изменения в раздел II. Инвестиционная декларация:
Изложить п. 24.1 Правил Фонда в новой редакции:
 24. 1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:
 - 24.1.1- жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме);
 - 24.1.2- нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;
 - 24.1.3- нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям настоящего Указания, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;
 - 24.1.4- помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;
 - 24.1.5- единые недвижимые комплексы, в случае если в их состав входит только недвижимое имущество, разрешенное для включения в состав активов фондов для неквалифицированных инвесторов, относящихся к категории фондов недвижимости, в соответствии с настоящим пунктом;
 - 24.1.6- сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего фонд либо приобретаемого в состав активов фонда на основании заключенного договора;

-Активы, предусмотренные подпунктами 24,1,4- 24,1,6 пункта 24,1 настоящих Правил, могут входить в состав активов инвестиционного фонда для неквалифицированных инвесторов,

относящегося к категории фондов недвижимости, 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) от общего размера полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса составляет не менее 40 процентов полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса;

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

24.1.8- права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;

24.1.9- имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, ст. 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, ст. 7643; 2013, № 30, ст. 4074, ст. 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237) (далее - Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) (далее при совместном упоминании - инвестиции в недвижимое имущество).

24.1.10- Инструменты денежного рынка.

В целях настоящих Правил под инструментами денежного рынка понимаются:

а) денежные средства находящиеся во вкладах в кредитных организациях, которым присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня, установленного Советом директоров Банка России.

б) облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных ценных бумаг и государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг (проспект эмиссии ценных бумаг, план приватизации, зарегистрированный в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг);

в) биржевые облигации российских хозяйственных обществ;

г) государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги;

Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги могут входить в состав активов Фонда только, если они допущены к торгам организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть:

- российские органы государственной власти;

- иностранные органы государственной власти;
- органы местного самоуправления;
- международные финансовые организации;
- российские юридические лица;
- иностранные юридические лица.

д) облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций, если по ним предусмотрен возврат суммы основного долга в полном объеме и присвоенный облигациям код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «D», вторая буква – значение «Y», «B», «C», «T»;

Ценные бумаги иностранных государств и ценные бумаги международных финансовых организаций могут входить в состав активов Фонда при условии, что информация о заявках на покупку и/или продажу указанных ценных бумаг размещается информационными агентствами Блумберг (Bloomberg) или Томсон Рейтерс (Thompson Reuters), либо такие ценные бумаги обращаются на организованном рынке ценных бумаг.

е) российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги, предусмотренные настоящим пунктом.

24.1.11- Производные финансовые инструменты (допущенные к организованным торгам на биржах Российской Федерации и биржах, расположенных в иностранных государствах и включенных в перечень иностранных бирж), изменение стоимости которых зависит от величины процентных ставок, уровня инфляции, курсов валют.

24.1.12- Права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте.

24.1.13- Иные активы, включаемые в состав активов инвестиционного фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим инвестиционный фонд.

Активы, предусмотренные [абзацами 24.1.4- 24.1.6 пункта 24.1](#) настоящих Правил, могут входить в состав активов инвестиционного фонда для неквалифицированных инвесторов, относящегося к категории фондов недвижимости, 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) от общего размера полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса составляет не менее 40 процентов полезной площади здания, помещения, единого недвижимого комплекса;

Изложить п. 24.2 Правил Фонда в новой редакции:

24.2. Объектами недвижимого имущества, в которые (в права аренды, на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществление на них строительства, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики), дороги, сети инженерно-технического обеспечения, объекты незавершенного строительства, здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, домовладения, административные, торговые, выставочные, складские, гаражные, офисные комплексы, за исключением недвижимого имущества, изъятого из оборота или

ограниченного в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства, на территории которого находятся объекты недвижимого имущества.

Объекты недвижимого имущества, в которые (права аренды на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться на территории Российской Федерации или следующих иностранных государств:

Австралийский союз, Австрийская республика, Азербайджанская республика, Соединенные Штаты Америки, Республика Армения, Республика Беларусь, Королевство Бельгия, Республика Болгария, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Венгерская республика, Федеративная Республика Германия, Греческая республика, Королевство Дания, Республика Ирландия, Республика Исландия, Королевство Испания, Итальянская республика, Республика Казахстан, Канада, Республика Кипр, Республика Корея, Кыргызская республика, Латвийская республика, Литовская республика, Великое Герцогство Люксембург, Республика Мальта, Мексиканские Соединенные Штаты, Республика Молдова, Королевство Нидерланды, Новая Зеландия, Королевство Норвегия, Республика Польша, Португальская республика, Румыния, Словацкая республика, Республика Словения, Республика Таджикистан, Турецкая республика, Туркменистан, Республика Узбекистан, Украина, Финляндская республика, Французская республика, Чешская республика, Швейцарская конфедерация, Королевство Швеция, Эстонская республика, Япония.

Изложить п. 24.3 Правил Фонда в новой редакции:

24.3. Ценные бумаги, составляющие Фонд, могут быть как включены, так и не включены в котировальные списки фондовых бирж. Ценные бумаги, составляющие Фонд, могут быть как допущены, так и не допущены к торгам организаторов торговли на рынке ценных бумаг.

Приобретение в состав активов Фонда иностранной валюты, ценных бумаг в иностранной валюте осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле.

Изложить п. 24.4 Правил Фонда в новой редакции:

24.4. За исключением аренды земельных участков, срок аренды объектов недвижимого имущества не может превышать срок действия договора доверительного управления Фондом, указанного в пункте 21 настоящих Правил Фонда.

Пункты 24.5- 24.10 исключить.

Изложить п. 25.1 Правил Фонда в новой редакции:

25.1. Структура активов Фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

1) денежные средства, находящиеся во вкладах в кредитной организации, могут составлять до 100 процентов стоимости активов, при условии, что данной кредитной организации присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня, установленного Советом директоров Банка России.

2) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента и оценочная стоимость российских и иностранных депозитарных расписок на указанные ценные бумаги может составлять не более 15 процентов стоимости активов.

6. Добавить в раздел IV. «Права владельцев инвестиционных паев. Инвестиционные паи» в п. 36 подпункт 4):

4) право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю; Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев раз в полгода.

Под отчетными периодами понимаются следующие периоды календарного года:

- с 1 января по 30 июня;
- с 1 июля по 31 декабря;

Под первым отчетным периодом понимается период, начинающийся с даты завершения (окончания) формирования Фонда до 30 июня 2019.

Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

Выплата дохода осуществляется в течение 3 месяцев с даты окончания отчетного периода.

Доход по инвестиционному паю определяется путем деления Дохода по всем инвестиционным паям, подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев, на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

Доход по всем инвестиционным паям, подлежащий выплате владельцам инвестиционных паев, составляет 50 (Пятьдесят) процентов от дохода от деятельности Фонда за отчетный период. Доход от деятельности Фонда за отчетный период определяется как сумма:

- доходов по полученным в отчетном периоде процентам по депозитам;
- доходов от сдачи объектов недвижимости в аренду;
- доходов от реализации недвижимого имущества, прав аренды недвижимого имущества (далее – объекты инвестирования),

Под доходом от реализации объектов инвестирования понимается положительная разница между суммой денежных средств (выручка) (без НДС), поступившей на расчетный счет Фонда:

- в текущем отчетном периоде за реализованные в текущем отчетном периоде объекты инвестирования;
- в предыдущих отчетных периодах (авансы) за реализованные в текущем отчетном периоде объекты инвестирования;
- в текущем отчетном периоде за реализованные в предыдущих отчетных периодах объекты инвестирования,
- и суммой денежных средств, затраченных на приобретение объектов инвестирования.

Под доходом от сдачи объектов недвижимости в аренду понимается сумма денежных средств, поступивших в отчетном периоде в имущество Фонда в соответствии с договорами аренды, уменьшенная на сумму НДС, за исключением авансов и обеспечительных (гарантийных) платежей. Авансы и обеспечительные (гарантийные) платежи включаются в расчет дохода только, если они зачтены в счет оплаты аренды в отчетном периоде.

Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паев. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода;

5. Перенумеровать подпункты № 4 и №5 п. 36 в № 5 и №6.

6. В разделе VIII. Вознаграждения и расходы, в пункте 117. последний абзац изложить в новой редакции:

Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением Фондом, составляет 10 процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Генеральный директор

Р.С./

_____ / Сторчак

М.П.