

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор ООО  
«АКТИВО»



Клименко Егор Юрьевич

Приложение к Приказу  
№ 01/2019-ПДн от  
«01» августа 2019 г.

**ПОЛИТИКИ В ОТНОШЕНИИ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АКТИВО»**

Версия 1.0

г. Москва 2019 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии со ст 50 ГК РФ и положениями Федерального закона от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изменениями и дополнениями) основной целью деятельности ООО «Активо» (далее по тексту – Общество) является извлечение прибыли.

Основным видом деятельности Общества является «Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки», код ОКВЭД 64.99.

Настоящие Политики определяют ключевые принципы и процессы, составляющие основной вид деятельности Общества.

### 1.1. Основные понятия, используемые в Политиках:

**Основной вид деятельности Общества** – деятельность, осуществление которой приносит наибольший маржинальный доход, может обособленно осуществляться вне зависимости от дополнительных видов деятельности. В ходе своего существования Общество имеет право изменить критерии оценки основного вида деятельности;

**Вспомогательный вид деятельности Общества** – деятельность, осуществление которой самостоятельно не приносит доход, но способствует увеличению экономических выгод от основного вида деятельности;

**ЗПИФН** – закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости, фонд, активом (объектом владения) которого является надлежащий объект коммерческой недвижимости с потенциально стабильным рентным доходом;

**Належащий объект коммерческой недвижимости** – объект коммерческой недвижимости, с потенциально стабильным рентным доходом, очищенный от рисков недобросовестного владения и незаконной эксплуатации. Степень физического износа здания (сооружения) не более 30%<sup>1</sup>, не влечет за собой капитальных вложений и ремонтов, требующих остановки эксплуатации объекта. Степень морального устаревания не более 30%, может быть снижена за счет ребрендинга и изменения маркетинговой политики.

**Рентный доход** – доход, сформированный как разница между арендными платежами, полученными от арендаторов объекта коммерческой недвижимости и расходами на его содержание и эксплуатацию, равномерно распределяемый на каждый пай ЗПИФН;

**Первичный пайщик ЗПИФН** – пайщик, наделенный паями фонда в ходе его создания, инициатор создания ЗПИФН;

**Первичная цена пая ЗПИФН** – цена пая вновь созданного ЗПИФН, сформированная исходя из величины взноса Первичного пайщика и количества паёв в фонде;

**Взнос первичного пайщика** – сумма денежных средств<sup>2</sup>, внесенных Первичным пайщиком ЗПИФН на счет соответствующего ЗПИФН с целью приобретения надлежащего объекта коммерческой недвижимости и оплаты сопутствующих регистрационных сборов и пошлин.

**Инвестор** – приобретатель пая ЗПИФН, как сторона Договора купли-продажи

<sup>1</sup> Оценка износа осуществляется в рамках технического аудита объекта, привлеченными специалистами

<sup>2</sup> Денежные средства могут быть, как принадлежащие первичному пайщику, так и привлеченные им для целей создания ЗПИФН.

(предварительного договора купли-продажи) пая/паёв Обществом, где Общество – продавец пая соответствующего ЗПИФН.

## **2. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОСНОВНОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА**

- 2.1. Общество, в ходе осуществления основного вида деятельности, привлекает в коллективные инвестиции на коммерческую недвижимость, инвесторов, заинтересованных в таком инвестировании, посредством продажи паев Закрытых Паевых Инвестиционных Фондах Недвижимости (ЗПИФН), созданных (сформированных) непосредственно самим Обществом;
- 2.2. Общество самостоятельно подбирает надлежащий объект коммерческой недвижимости, с целью последующего приобретения его в ЗПИФН, созданный Обществом;
- 2.3. Общество всегда является первичным пайщиком ЗПИФН;
- 2.4. Цена продажи паёв ЗПИФН всегда отличается от первичной цены пая ЗПИФН, включает в себя комиссии и сборы первичного пайщика за организацию и сопровождение процедур по подбору надлежащего объекта коммерческой недвижимости, за сопровождение сделки купли-продажи объекта ЗПИФН и сделок купли-продажи паёв ЗПИФН;
- 2.5. Структура и размер комиссий и сборов Общества при продаже первичных паев ЗПИФН устанавливаются для каждого вновь созданного ЗПИФН индивидуально и утверждаются внутренними локально-нормативными актами общества. Инвестор, подписывая, или другим способом акцептуя, Договор купли-продажи (предварительный договор купли-продажи) паёв, подтверждает свое согласие с его условиями, и порядком формирования цены приобретаемых им паёв ЗПИФН;
- 2.6. Комиссии и сборы Общества при продаже паев ЗПИФН, которые приобретались Обществом у третьих лиц, состоят из фиксированной наценки, зависящей, в том числе, от объема (в денежном эквиваленте) приобретаемых инвестором паёв и устанавливаются в локально -нормативном акте Общества в отношении вторичных продаж паёв в ЗПИФН, созданных Обществом.

## **3. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО / ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.**

- 3.1. Дополнительными, к основному виду деятельности, являются<sup>3</sup>,
  - поиск надлежащего объекта коммерческой недвижимости,
  - формирование модели окупаемости вложений в объект коммерческой недвижимости,
  - всесторонняя оценка рисков владения объектом коммерческой недвижимости,
  - проведение переговоров с владельцами объекта коммерческой недвижимости,
  - разработка структуры сделки по отчуждению объекта недвижимости в интересах вновь создаваемого ЗПИФН,
  - анализ эффективности вложенных в ЗПИФН инвестиций и доходности паев, с оперативным информированием инвесторов через публикацию в личном кабинете на сайте [aktivo.ru](http://aktivo.ru)

---

<sup>3</sup> Является предметом исключительной компетенции и Ноу-хау ООО «Активо»

- 3.2. Расходы на осуществление работ по подбору, оценке и сопровождению сделки купли-продажи надлежащего объекта коммерческой недвижимости компенсируются Обществом через формирование цены продажи паёв, вновь созданных Обществом ЗПИФН.
- 3.3. Детальный анализ финансово-экономических показателей результатов деятельности объектов, которыми владеют ЗПИФН и их оперативное обновление на сайте [aktivo.ru](http://aktivo.ru), информирует действительных инвесторов ЗПИФН о состоянии дел в отношении их инвестиций, и позволяет новым инвесторам (пайщикам) принимать взвешенные инвестиционные решения.

#### **4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 4.1. Положения настоящих политик могут быть пересмотрены Обществом с течением времени, исходя из целей и приоритетов развития Общества, экономической ситуации и по решению участников Общества.
- 4.2. Положения настоящих политик распространяются, среди прочего, на подходы к организации регламентированного учета Общества в соответствии с законом Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".
- 4.3. Положения настоящих политик отражают, в основном, аспекты и подходы к порядку осуществления предусмотренных Уставом Общества видов деятельности и должны быть доступны для ознакомления с ними работникам Общества и иным заинтересованным лицам, в том числе посредством публикации на сайте [aktivo.ru](http://aktivo.ru).