

УТВЕРЖДЕНО
Генеральным директором
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Ю.И. Леошко
Приказ № 50-од от 18 мая 2011 года

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 3
в Правила доверительного управления
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Северная столица»
под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»

Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России
08 июня 2010 года за № 1801-94151596

Старая редакция

Новая редакция

Изложить подпункт 5 пункт 25.3 в новой редакции:	
5) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента (инвестиционного фонда) может составлять не более 15 процентов стоимости активов.	5) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента (инвестиционного фонда) и оценочная стоимость российских и иностранных депозитарных расписок на указанные ценные бумаги может составлять не более 15 процентов стоимости активов.
Изложить пункт 26.2. Правил в новой редакции:	
26.2 Требования пункта 26.1 настоящих Правил применяются с истечения 30 дней с даты завершения (окончания) формирования Фонда и до даты возникновения основания прекращения Фонда. Требование подпункта 2 пункта 26.1 настоящих Правил применяется по истечении одного года с даты завершения (окончания) формирования Фонда. Требование подпункта 2 пункта 26.1 настоящих Правил не применяется к структуре активов Фонда, если до окончания срока договора доверительного управления Фондом осталось менее 1 года. Требование подпункта 5 пункта 26.1 настоящих Правил не распространяется на государственные ценные бумаги Российской Федерации, а также на ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, если эмитенту таких ценных бумаг присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня «BBB-» по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings) или «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's) либо не ниже уровня «Baa3» по классификации рейтингового агентства «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service).	26.2. Требования пункта 26.1 настоящих Правил применяются с истечения 30 дней с даты завершения (окончания) формирования Фонда и до даты возникновения основания прекращения Фонда. Требование подпункта 2 пункта 26.1 настоящих Правил применяется по истечении одного года с даты завершения (окончания) формирования Фонда. Требование подпункта 2 пункта 26.1 настоящих Правил не применяется к структуре активов Фонда, если до окончания срока договора доверительного управления Фондом осталось менее 1 года. Требование подпункта 5 пункта 26.1 настоящих Правил не распространяется на государственные ценные бумаги Российской Федерации, а также на ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, если эмитенту таких ценных бумаг присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня «BBB-» по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings) или «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's) либо не ниже уровня «Baa3» по классификации рейтингового агентства «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service). Требование подпункта 5 п. 26.1. настоящих Правил, касающиеся ограничения на ценные бумаги одного эмитента, не распространяется на российские и иностранные депозитарные расписки.
Изложить пункт 29 в новой редакции:	

29. Управляющая компания: 1) без специальной доверенности осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими Фонд, в том числе право голоса по голосующим ценным бумагам; 2) предъявляет иски и выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению Фондом; 3) передает свои права и обязанности по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, в случае принятия соответствующего решения общего собрания владельцев инвестиционных паев; 4) вправе провести дробление инвестиционных паев на условиях и в порядке, установленных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг; 5) вправе выдать дополнительные инвестиционные паи в порядке и сроки, предусмотренные настоящими Правилами; 6) вправе погасить за счет имущества, составляющего Фонд, задолженность, возникшую в результате использования Управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев.	29. Управляющая компания: 1) без специальной доверенности осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими Фонд, в том числе право голоса по голосующим ценным бумагам; 2) предъявляет иски и выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению Фондом; 3) передает свои права и обязанности по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, в случае принятия соответствующего решения общего собрания владельцев инвестиционных паев; 4) вправе провести дробление инвестиционных паев на условиях и в порядке, установленных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг; 5) вправе выдать дополнительные инвестиционные паи в порядке и сроки, предусмотренные настоящими Правилами; 6) вправе принять решение о досрочном прекращении Фонда без решения общего собрания владельцев инвестиционных паев; 7) вправе погасить за счет имущества, составляющего Фонд, задолженность, возникшую в результате использования Управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев.
--	--

Изложить подпункт 4 пункт 36 в новой редакции:

4) право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю: Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев по итогам каждого из четырех отчетных периодов календарного года. Под первым отчетным периодом календарного года понимается период с даты начала соответствующего календарного года до даты окончания первого календарного квартала соответствующего календарного года. Под вторым отчетным периодом календарного года понимается период с даты начала соответствующего календарного года до даты окончания второго календарного квартала соответствующего календарного года. Под третьим отчетным периодом календарного года понимается период с даты начала соответствующего календарного года до даты окончания третьего календарного квартала	4) право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю: Доход по инвестиционному паю выплачивается за каждый отчетный квартал. 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 квартала. Выплата дохода осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня окончания 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за последним рабочим днем отчетного квартала. Размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме составляющей 50 (Пятьдесят процентов) % от суммы остатков по всем расчетным банковским счетам Фонда, открытым в валюте Российской Федерации, рассчитанной на дату
--	---

соответствующего календарного года. Под четвертым отчетным периодом календарного года понимается период с даты начала соответствующего календарного года до даты окончания четвертого календарного квартала соответствующего календарного года. Доход по инвестиционным паям составляет 90 (Девяносто) процентов от разницы между суммой полученных в состав Фонда в отчетном периоде: а) дивидендов по акциям; б) процентного дохода по банковским вкладам и ценным бумагам; в) дохода от продажи прав аренды недвижимого имущества, акций акционерных инвестиционных фондов, инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, паев (акций) иностранных инвестиционных фондов и долговых инструментов; г) дохода от сдачи недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду; д) дохода от продажи иностранной валюты, и суммой: • оплаченных в отчетном периоде за счет имущества Фонда расходов, предусмотренных разделом VIII настоящих Правил; • кредиторской задолженности по оплате за счет имущества Фонда расходов, предусмотренных разделом VIII настоящих Правил, на последний рабочий день отчетного периода; • кредиторской задолженности по оплате за счет имущества Фонда налога на добавленную стоимость, на последний рабочий день отчетного периода; • налога на добавленную стоимость, уплаченного в бюджет в отчетном периоде; • начисленных в отчетном периоде за счет имущества Фонда вознаграждений, предусмотренных разделом VIII настоящих Правил; • дебиторской задолженности (суммы выплаченных авансов) в счет оплаты расходов, предусмотренных разделом VIII настоящих Правил; • выплаченного за предыдущие отчетные периоды календарного года дохода по инвестиционным паям; • убытков отчетного периода. Под процентным доходом по ценным бумагам понимается: • в периоде, в котором выплачивался процентный доход за период, в котором были приобретены ценные бумаги - разница сумм полученного процентного дохода с начала	составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Под отчетным кварталом понимается календарный квартал. Выплата дохода осуществляется путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев.
---	---

отчетного периода по дате окончания отчетного периода и уплаченного процентного дохода при приобретении данных ценных бумаг;

- в остальных периодах – сумма полученного процентного дохода по ценным бумагам в данном отчетном периоде.

Под доходом от продажи прав аренды недвижимого имущества, акций акционерных инвестиционных фондов, инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, паев (акций) иностранных инвестиционных фондов и долговых инструментов определяется как положительная разница между суммой денежных средств, поступивших в имущество Фонда от реализации указанных объектов инвестирования, и суммой затрат на их приобретение.

Под доходом от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду понимается сумма следующих величин:

- поступившая в отчетном периоде в имущество Фонда сумма денежных средств в счет оплаты за аренду и (или) субаренду недвижимого имущества в отчетном периоде и в предыдущих отчетных периодах;
- поступившая в предыдущих отчетных периодах в имущество Фонда сумма денежных средств в счет оплаты за аренду и (или) субаренду недвижимого имущества в отчетном периоде;
- поступившая в отчетном периоде в имущество Фонда сумма денежных средств в счет оплаты штрафных санкций и компенсации убытков в соответствии с договорами аренды и (или) субаренды;
- поступившая в отчетном периоде или в предыдущих отчетных периодах в имущество Фонда сумма денежных средств, признанная платой за аренду и (или) субаренду за отчетный период в соответствии с договорами аренды и (или) субаренды.

Доход от продажи иностранной валюты определяется как положительная разница между суммой денежных средств, поступивших в имущество Фонда от реализации иностранной валюты, и затратами на приобретение такой иностранной валюты. В целях расчета дохода от продажи иностранной валюты учитываются только операции покупки и (или) продажи иностранной валюты за рубли.

Убытки отчетного периода определяются как сумма:

- абсолютной величины отрицательной разницы между суммой денежных средств, поступивших в имущество Фонда от реализации недвижимого имущества, прав аренды недвижимого имущества, акций акционерных инвестиционных фондов, инвестиционных паев

паевых инвестиционных фондов, паев (акций) иностранных инвестиционных фондов, долговых инструментов и иностранной валюты, и суммой затрат на их приобретение. В целях расчета убытка от продажи иностранной валюты учитываются только операции покупки и (или) продажи иностранной валюты за рубли. • уплаченного процентного дохода по ценным бумагам в случае дефолта и (или) неисполнения (просрочки исполнения) оферты эмитентом по данным ценным бумагам. 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 инвестиционному паю. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода. Выплата дохода осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня окончания 10 (Десяти) рабочих дней, следующих за последним рабочим днем отчетного периода, путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев.	
Изложить пункт 115 в новой редакции:	
115. За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения Управляющей компании в размере 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента без учета НДС среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а также Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудитору и Оценщику в размере не более 2 (Двух) процентов без учета НДС среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.	115. За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения Управляющей компании в размере 5 (Пяти) процентов без учета НДС среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, но не более 5 900 000 (Пяти миллионов девятисот тысяч) рублей в год с учетом НДС, а также Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудитору и Оценщику в размере не более 2 (Двух) процентов без учета НДС среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.
Изложить часть 4 пункта 118 в новой редакции:	
Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, составляет 7 (Семь) процентов без учета НДС среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.	Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, составляет 85 (Восемьдесят) процентов без учета НДС среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг
Изложить пункта 134 в новой редакции:	
134. Фонд должен быть прекращен в случае, если:	134. Фонд должен быть прекращен в случае, если:

1) принята (приняты) заявка (заявки) на погашение всех инвестиционных паев либо на погашение 75 и более процентов инвестиционных паев при отсутствии оснований для выдачи инвестиционных паев на дату окончания срока выплаты денежной компенсации; 2) аннулирована лицензия Управляющей компании и в течение 3 месяцев со дня принятия решения об аннулировании лицензии не вступили в силу вносимые в настоящие Правила изменения, связанные с передачей ее прав и обязанностей другой управляющей компании; 3) аннулирована лицензия Специализированного депозитария и в течение 3 месяцев со дня принятия решения об аннулировании указанной лицензии Управляющей компанией не приняты меры по передаче другому специализированному депозитарию активов Фонда для их учета и хранения, а также по передаче документов, необходимых для осуществления деятельности нового специализированного депозитария; 4) истек срок действия договора доверительного управления Фондом; 5) наступили иные основания, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».	1) принята (приняты) заявка (заявки) на погашение всех инвестиционных паев либо на погашение 75 и более процентов инвестиционных паев при отсутствии оснований для выдачи инвестиционных паев на дату окончания срока выплаты денежной компенсации; 2) аннулирована лицензия Управляющей компании и в течение 3 месяцев со дня принятия решения об аннулировании лицензии не вступили в силу вносимые в настоящие Правила изменения, связанные с передачей ее прав и обязанностей другой управляющей компании; 3) аннулирована лицензия Специализированного депозитария и в течение 3 месяцев со дня принятия решения об аннулировании указанной лицензии управляющей компанией не приняты меры по передаче другому специализированному депозитарию активов Фонда для их учета и хранения, а также по передаче документов, необходимых для осуществления деятельности нового специализированного депозитария; 4) истек срок действия договора доверительного управления Фондом; 5) Управляющей компанией принято соответствующее решение; 6) наступили иные основания, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».
---	--

Генеральный директор
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Ю.И. Леошко