

УТВЕРЖДЕНО
Генеральный директор
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

СОГЛАСОВАНО
Начальник отдела специализированных
депозитарных операций
ООО «ДКТ»

_____/ Горин Д.В. /
25 ноября 2015 г.

_____/И.А. Белоносов /
25 ноября 2015 г.

**ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ
И ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ИСПОЛНЕНИЮ ЗА СЧЕТ АКТИВОВ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
«СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА»
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЭВЕРЕСТ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
на 2016 год**

Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Северная столица» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – Фонд) разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию, утвержденным Приказом ФСФР РФ от 15 июня 2005г. № 05-21/пз-н.

Правилами доверительного управления Фондом не указано, что инвестиционные паи Фонда предназначены для квалифицированных инвесторов.

1. Общие положения

Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда (далее – Правила) определяют:

- периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке;
- правила выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг;
- правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов;
- ставку (ставки) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда;
- порядок, устанавливающий точность при определении результата расчета стоимости чистых активов Фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда и среднегодовой стоимости чистых активов Фонда;
- хронологический порядок отражения данных, влекущих изменение стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда;
- особенности учета дебиторской и кредиторской задолженности;
- сведения о формировании резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда;
- иные положения.

Все термины, упоминаемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с законодательством о ценных бумагах Российской Федерации.

Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, применяются в течение 2016 года.

Внесение изменений в Правила в течение календарного года допускается в исключительных случаях, в том числе в случае внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие Правила, изменения ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется признаваемая котировка ценных бумаг.

Настоящие Правила в срок до 24 декабря 2015 года будут приведены в соответствие с Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» и их содержание с учетом внесенных изменений и дополнений будет раскрыто на сайте Управляющей компании по адресу: <http://everest.ru> в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Банка России.

2. Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке

Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, и иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, составляющего Фонд, осуществляется оценщиком, указанным в Правилах доверительного управления Фондом.

Оценочная стоимость указанного в настоящем пункте имущества, в том числе при его отчуждении, признается равной итоговой величине стоимости этого имущества, содержащейся в отчете о его оценке, если с даты составления указанного отчета прошло не более 6 месяцев.

Оценочная стоимость составляющего активы Фонда земельного участка, на котором находится здание, строение или сооружение, составляющие указанные активы, доли в праве общей собственности на такой земельный участок, права аренды такого земельного участка, или права пользования таким земельным участком может отдельно не определяться, если его стоимость учитывается в оценочной стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

3. Наименование и порядок выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг

Оценочная стоимость государственных ценных бумаг Российской Федерации, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, признается равной признаваемой котировке, определяемой ЗАО "ФБ ММВБ".

Оценочная стоимость государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается равной признаваемой котировке, определяемой ЗАО "ФБ ММВБ".

Оценочная стоимость муниципальных ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается равной признаваемой котировке, определяемой ЗАО "ФБ ММВБ".

Степень округления признаваемой котировки определяется данными, предоставленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

Оценочная стоимость прочих ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается равной их признаваемой котировке, определенной организатором торговли ЗАО "ФБ ММВБ".

В случае, если оценочная стоимость ценных бумаг не может быть определена в порядке, установленном настоящими Правилами, оценочная стоимость ценных бумаг определяется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами Банка России (Федеральной службы по финансовым рынкам.)

4. Порядок выбора иностранных фондовых бирж, по итогам закрытия торгов которых определяется оценочная стоимость ценных бумаг иностранных эмитентов

Оценочная стоимость ценных бумаг иностранных государств (за исключением ценных бумаг, условия эмиссии и обращения которых не предусматривают возможности их обращения на вторичном рынке), ценных бумаг международных финансовых организаций, а также еврооблигаций иностранных

коммерческих организаций признается равной средней цене закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой "Блумберг" (Bloomberg). При отсутствии на дату определения оценочной стоимости указанных ценных бумаг информации о средней цене закрытия рынка оценочная стоимость указанных ценных бумаг признается равной последней средней цене закрытия рынка, а если с момента приобретения ценных бумаг средняя цена закрытия рынка не рассчитывалась, - цене приобретения указанных ценных бумаг, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением).

Оценочная стоимость паев (акций) иностранных инвестиционных фондов (за исключением паев (акций) инвестиционных фондов открытого типа), облигаций иностранных коммерческих организаций, иностранных депозитарных расписок, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже (за исключением еврооблигаций), признается равной цене закрытия рынка указанных ценных бумаг по итогам последнего торгового дня на указанной фондовой бирже перед датой определения их оценочной стоимости, а в случае если указанные ценные бумаги прошли процедуру листинга на 2 или более иностранных фондовых биржах, - по итогам последнего торгового дня на иностранной фондовой бирже, на которой совершена покупка ценных бумаг иностранных эмитентов.

Указанные ценные бумаги должны пройти процедуру листинга на одной из следующих бирж:

- 1) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 2) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 4) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- 5) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- 6) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- 7) Корейская биржа (Korea Exchange);
- 8) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 9) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- 10) Насдак (Nasdaq);
- 11) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 12) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 13) ЗАО "ФБ ММВБ
- 14) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- 15) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- 16) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- 17) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

5. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда

Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, устанавливается равной двум третям ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Итоговое значение округляется до двух знаков после запятой по правилам математического округления.

6. Порядок, устанавливающий точность при определении результата расчета стоимости чистых активов Фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда и среднегодовой стоимости чистых активов Фонда

Точность расчета стоимости активов Фонда и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, стоимости чистых активов, в том числе среднегодовой стоимости чистых активов, одного инвестиционного пая - до двух знаков после запятой, по правилам математического округления.

7. Хронологический порядок отражения данных, влекущих изменение стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда

Стоимость чистых активов Фонда и расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях по состоянию на 20:00 московского времени. При определении стоимости чистых активов учитываются изменения в активах Фонда и обязательствах, подлежащих исполнению за счет указанных активов, произошедшие в период с 20:00 московского времени предыдущего дня, за который рассчитывалась стоимость чистых активов, до 20:00 московского времени текущего дня.

8. Особенности учета дебиторской и кредиторской задолженности

В расчет стоимости активов Фонда принимается также дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с указанными активами, в том числе в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется ремонт объектов недвижимости, составляющих указанные активы, а также дебиторская задолженность бюджета по налогу на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по составляющим активы Фонда денежным средствам на счетах и во вкладах и ценным бумагам принимается в расчет стоимости активов в сумме, исчисленной исходя из ставки процента (купонного дохода), установленной в договоре банковского счета, договоре банковского вклада или решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

В случае, если дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, не погашена по истечении 6 месяцев с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с условиями сделок, сумма этой задолженности уменьшается для целей определения стоимости чистых активов на 30 процентов на дату истечения указанного 6-месячного срока, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30 процентов годовых.

Дебиторская задолженность признается равной нулю (погашается) в момент исполнения сделок, в результате совершения которых она возникла.

Величина обязательств Управляющей компании по выдаче инвестиционных паев считается равной сумме денежных средств и (или) оценочной стоимости иного имущества, поступивших в оплату инвестиционных паев Фонда.

Величина обязательств Управляющей компании Фонда по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.

Величина обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, считается равной сумме указанных денежных средств.

Величина обязательств по погашению за счет имущества, составляющего Фонд, займов и (или) кредитов, полученных Управляющей компанией Фонда для погашения инвестиционных паев, определяется исходя из суммы займов (кредитов) и размера процентов по таким займам (кредитам).

Величина обязательств по выплате владельцам инвестиционных паев Фонда дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, считается равной сумме подлежащего выплате дохода.

9. Сведения о формировании резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждений Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда

Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года. Сумма резерва ежемесячно увеличивается на сумму, равную одной двенадцатой расчетной величины вознаграждения на дату определения стоимости чистых активов.

Расчетная величина вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления Фондом. При этом, если размер вознаграждения указанным лицам определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, для определения расчетной величины вознаграждения принимается значение стоимости чистых активов на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения суммы резерва. Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

Если не предусмотрено иное, в последний календарный день года неиспользованный в течение календарного года резерв, подлежит восстановлению. Указанное восстановление отражается при первом определении стоимости чистых активов в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резерв был сформирован.

10. Иные положения

Не допускается формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом за счет имущества, составляющего Фонд.

Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда рассчитывается как отношение суммы стоимости чистых активов фонда на каждый день календарного года к числу дней в календарном году.

В расчет среднегодовой стоимости чистых активов принимается значение стоимости чистых активов на соответствующий день календарного года, а если на этот день стоимость чистых активов не определялась, - на последний день ее определения, предшествующий такому дню.

Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на момент определения расчетной стоимости.