

СОГЛАСОВАНО

Начальник отдела специализированных
депозитарных операций
ООО «ДКТ»

УТВЕРЖДЕНО

Генеральный директор
ООО «ЭйЭмЭс»

_____/И.А. Белоносов/
«23» ноября 2015 года

_____/А.В. Гришин/
«23» ноября 2015 года

**ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ,
ПОДЛЕЖАЩИХ ИСПОЛНЕНИЮ ЗА СЧЕТ АКТИВОВ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА РЕНТНОГО
«КОТТЕДЖИО ПАРК»**

(Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 04 апреля 2014 года за № 2768)

**ПОД УПРАВЛЕНИЕМ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ
СОЛЮШНС»
на 2016 год**

Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Коттеджо Парк» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солюшнс» (далее – Фонд) разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 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 России от 15 июня 2005 года № 05-21/пз-н.

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;
- иные положения.

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

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 будут приведены в соответствие с требованиями Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 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», которое вступает в силу с 01 января 2016 года, в срок не позднее 24 декабря 2015 года.

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

Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, и иного предусмотренного нормативными правовыми актами в сфере финансовых рынков 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. Правила 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, государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, муниципальных ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, и прочих 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.

В случае если признаваемая котировка ценных бумаг не может быть определена в порядке, установленном настоящими Правилами (ценные бумаги не имеют признаваемой котировки), в том числе, если на дату расчета стоимости активов российским организатором торговли на рынке ценных бумаг не проводились торги, а также если ценные бумаги, приобретенные на торгах у российского организатора торговли на рынке ценных бумаг, исключены из списка ценных бумаг, допущенных к торгам, оценочная стоимость указанных ценных бумаг определяется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами в сфере финансовых рынков.

4. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов, на которых определяется цена закрытия рынка 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) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- 14) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- 15) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- 16) 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, не устанавливается, так как в соответствии с инвестиционной декларацией Правил доверительного управления Фондом денежные требования не могут входить в состав активов Фонда.

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. Иные положения

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.