

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДЕНО

Генеральный директор  
ОАО «Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»

Генеральный директор  
ООО «УК» Инвест Менеджмент Центр»

\_\_\_\_\_ / \_Прасс П.И. /

\_\_\_\_\_ / Сторчак.Р.С./

«25» \_ноября 2014\_ г.

« 25 » ноября 2014\_ г.

**ПРАВИЛА  
определения стоимости активов  
Закрытого  
паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Новосибирск - земельный»  
и величины обязательств, подлежащих исполнению  
за счет указанных активов,  
на 2015 год**

г. Новосибирск  
2014 год

1. Правила определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Новосибирск - земельный» (далее – Фонд) и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на 2015 год (далее – Правила) разработаны в соответствии с 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 15.06.2005 № 05-21/пз-н (далее – Положение).
2. Настоящие Правила определяют порядок определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, периодичность проведения оценщиком фонда оценки стоимости имущества фонда, подлежащего оценке, наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг, правила выбора таких организаторов торговли на рынке ценных бумаг, наименования иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов, правила выбора таких фондовых бирж, а также ставки дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы фонда.
3. Стоимость активов Фонда определяется как сумма денежных средств на счетах и во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего указанные активы, которая определяется в соответствии с Положением.
4. Порядок определения величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, установлен Положением.
5. Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего оценке, – при приобретении имущества, подлежащего оценке, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными актами в сфере финансовых рынков, при этом оценочная стоимость имущества признается равной итоговой величине стоимости этого имущества, содержащейся в отчете об оценке, если с даты составления указанного отчета оценщика прошло не более шести месяцев.
6. Оценочная стоимость ценных бумаг, допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, за исключением облигаций внешних облигационных займов РФ, признается равной их признаваемой котировке, определенной следующими организаторами торговли расположенных в порядке убывания приоритета:
  - 6.1 Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»
  - 6.2 Открытое акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»
  - 6.3 Открытое акционерное общество «Санкт – Петербургская биржа».
7. Оценочная стоимость акций иностранных акционерных обществ и облигаций иностранных коммерческих организаций, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже (за исключением еврооблигаций), признается равной цене закрытия рынка ценных бумаг по итогам последнего торгового дня на указанной фондовой бирже перед датой определения их оценочной стоимости, определенной на всех торговых площадках, входящих в группы следующих организаторов торговли:
  - 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).

В случае, если указанные ценные бумаги прошли процедуру листинга на двух или более иностранных фондовых биржах, по итогам последнего торгового дня на иностранной фондовой бирже, в целях определения оценочной стоимости выбирается:

Вариант 1. Биржа, на которой в интересах управляющей компании Д.У. Фонда была осуществлена последняя по времени сделка купли-продажи указанных ценных бумаг в течение торгового дня

8. Ставка (ставки) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, равна двум третям ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.
9. Превышение фактически понесенных за отчетный год расходов над максимальным размером расходов, предусмотренных правилами доверительного управления Фондом, возмещается Управляющей компанией за счет своих собственных средств и подлежит отражению в составе дебиторской задолженности при первом определении стоимости чистых активов фонда в году, следующим за отчетным.
10. При определении резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику паевого инвестиционного фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, в случае вступления в силу изменений и дополнений в правила доверительного управления Фондом в части изменения размера вознаграждения указанным выше лицам, расчетная величина вознаграждения должна определяться пропорционально числу дней, в течение которых действовал соответствующий размер вознаграждения (на основании действовавших правил доверительного управления фондом).
11. При расчете оценочной стоимости ценных бумаг, признаваемая котировка по данным организатора торговли используется с тем количеством знаков после запятой, которое объявляет организатор торговли.
12. Стоимость чистых активов фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, определяется в рублях с точностью до двух знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени в соответствии с Положением.