

УТВЕРЖДАЮ Управляющая компания: ОАО УК «Ингосстрах - Инвестиции»  Генеральный директор Н.А.Корабельникова  «        » ноября 2008г.	СОГЛАСОВАНО Специализированный депозитарий ООО «СД» ГАРАНТ»  Генеральный директор Т.С. Есаулкова  «        » ноября 2008г.
--	---

**ПРАВИЛА**  
**Определения стоимости активов и величины обязательств**  
**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости**  
**«Русская Недвижимость»**  
**под управлением ОАО УК «Ингосстрах - Инвестиции»**  
**на 2009 год**

(Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Русская Недвижимость» зарегистрированы ФСФР РФ 27.12.2007г. за № 1168-94140351)

**1. Общие положения**

- 1.1. Стоимость чистых активов **ЗПИФН «Русская Недвижимость»** (далее Фонд) определяется 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 от 15.06.05 №05-21/пз-н (далее Положение).
- 1.2. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств Фонда (далее – Правила расчета СЧА) составлены в соответствии с требованиями Положения и определяют порядок оценки ценных бумаг и иных активов, составляющих имущество Фонда, а также обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, для целей расчета стоимости чистых активов и расчетной стоимости пая Фонда, а также иные условия, оказывающие существенное влияние на определение стоимости чистых активов Фонда.
- 1.3. Правила расчета СЧА являются документом Управляющей компании, утверждаются ее генеральным директором на очередной календарный год и согласовываются со Специализированным депозитарием Фонда не позднее, чем за месяц до начала календарного года.
- 1.4. Правила расчета СЧА или изменения в них представляются Управляющей компанией в ФСФР РФ в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты их утверждения и согласования со Специализированным депозитарием Фонда.
- 1.5. Информация, содержащаяся в Правилах расчета СЧА, в течение 3 (трех) дней с даты направления их в ФСФР России подлежит раскрытию в сети Интернет на сайте Управляющей компании: [www.ingosinvest.ru](http://www.ingosinvest.ru)

**2. Порядок определения оценочной стоимости активов:**

- 2.1. **Оценочная стоимость составляющей активы Фонда проектно-сметной документации, на основе которой построен (создан) объект недвижимого имущества, признается равной нулю с момента включения указанного объекта в состав активов Фонда.**

**2.2. Оценочная стоимость имущественных прав по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объекта недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы Фонда, признается равной сумме денежных средств, перечисленных в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости чистых активов.**

**2.3. Порядок выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг и использования объявленных ими признаваемых котировок ценных бумаг для оценки активов фонда.**

2.3.1. Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, используются признаваемые котировки, объявленные следующими организаторами торговли, в порядке убывания приоритета:

1. ЗАО «Московская межбанковская валютная биржа»;
2. ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»;
3. ОАО «Фондовая биржа «Российская Торговая Система»;
4. Некоммерческое партнерство «Фондовая биржа Санкт-Петербург».

2.3.2. При определении оценочной стоимости ценных бумаг для расчета СЧА Фонда используются значения признаваемых котировок в рублях с максимальной точностью до 5-го знака после запятой. Котировки, объявленные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по курсу Банка России на дату расчета СЧА и округляются до 5-го знака после запятой. Котировки, объявленные в процентах от номинала ценной бумаги, пересчитываются в рубли и округляются до 5-го знака после запятой.

2.3.3. Если признаваемая котировка ценной бумаги по итогам торгового дня объявлена только одним из указанных выше организаторов торговли, то для оценки ценной бумаги при расчете СЧА Фонда используется признаваемая котировка данного организатора торговли.

2.3.4. Если признаваемая котировка ценной бумаги по итогам торгового дня объявлена несколькими организаторами торговли, то для оценки ценной бумаги при расчете СЧА Фонда используется признаваемая котировка того организатора торговли, который имеет самый высокий приоритет.

2.3.5. Если признаваемые котировки инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, допущенных к торгам указанными выше организаторами торговли, по итогам торгового дня отсутствуют – не объявлены ни одним из указанных организаторов торговли - то при расчете СЧА Фонда оценочная стоимость таких паев признается равной их расчетной стоимости на дату расчета СЧА, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционного пая не определялась, - на последнюю дату ее расчета, предшествующую дате расчета СЧА Фонда.

2.3.6. Если признаваемая котировка ценной бумаги (кроме инвестиционных паев) по итогам торгового дня отсутствует – не объявлена ни одним из указанных организаторов торговли - то для оценки ценной бумаги при расчете СЧА Фонда используется последняя (ближайшая) по дате объявления признаваемая котировка, при условии, что она была объявлена после момента приобретения этих ценных бумаг.

2.3.7. В указанных выше целях под моментом приобретения ценной бумаги понимается дата принятия к бухгалтерскому учету Фонда первой приобретенной партии данных ценных бумаг из общего количества данных ценных бумаг, входящих в активы Фонда на момент определения СЧА.

2.3.8. Если последняя (ближайшая) по дате объявления признаваемая котировка была объявлена до момента приобретения ценных бумаг, то для оценки ценных бумаг при расчете СЧА Фонда используется цена их приобретения (без учета расходов, связанных с их приобретением).

**2.4. Особенности учета ценных бумаг, составляющих активы фонда**

2.4.1. Ценные бумаги принимаются к бухгалтерскому учету по стоимости их приобретения. К затратам, связанным с приобретением ценных бумаг, относятся только суммы, уплаченные по договору продавцу ценной бумаги. Вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу (комиссия брокера,

комиссия организатора торговли) и расходы, связанные с обслуживанием и хранением ценных бумаг, не включаются в затраты на их приобретение и не увеличивают балансовую стоимость ценных бумаг.

- 2.4.2. При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется по методу оценки по средней стоимости (скользящей средней первоначальной стоимости).
- 2.4.3. Ценные бумаги принимаются к учету или снимаются с учета на основании отчета Специализированного депозитария или иного депозитария (если ценные бумаги не подлежат учету в Специализированном депозитарии) о проведении операций датой соответствующего отчета.
- 2.4.4. Ценные бумаги включаются в состав (исключаются из состава) активов Фонда и учитываются при определении оценочной стоимости активов Фонда по дате принятия к бухгалтерскому учету (снятия с учета).

## **2.5. Порядок определения оценочной стоимости ценных бумаг при отсутствии признаваемых котировок.**

- 2.5.1. Если с момента приобретения ценных бумаг (кроме инвестиционных паев), допущенных к торгам организатором торговли, отсутствуют их признаваемые котировки, то оценочная стоимость таких ценных бумаг признается равной цене их приобретения (без учета дополнительных расходов, связанных с их приобретением). Таким образом, оценочная стоимость таких ценных бумаг равна их учетной (балансовой) стоимости на момент определения стоимости активов, рассчитанной по методу средней стоимости.
- 2.5.2. Учет и оценка ценных бумаг ведется в разрезе каждого выпуска ценных бумаг. Но, если у одного эмитента существует несколько выпусков акций одного номинала, вида и типа, удостоверяющих одинаковый объем прав, то для оценки всех выпусков могут использоваться признаваемые котировки любого выпуска, по которому по итогам торгового дня существуют объявленные организатором торговли признаваемые котировки.  
Оценочная стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов фонда в результате реорганизации акционерного общества, признается равной признаваемой котировке основного выпуска акций данного эмитента того же номинала, вида и типа, удостоверяющих такой же объем прав, до определения признаваемой котировки хотя бы одним из организаторов торговли на рынке ценных бумаг.
- 2.5.3. Оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, признаваемая котировка которых отсутствует, и паев, не допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, признается равной их расчетной стоимости на дату определения стоимости активов Фонда, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась (в том числе если информация о расчетной стоимости пая не раскрыта в сети Интернет на сайте управляющей компании соответствующего фонда) - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения стоимости активов Фонда (информация о которой раскрыта в установленном законодательно порядке).
- 2.5.4. Оценочная стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения этих акций путем распределения среди акционеров или путем конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости акций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.
- 2.5.5. Оценочная стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в эти акции акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме присоединения, признается равной оценочной стоимости акций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.
- 2.5.6. Оценочная стоимость облигаций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения путем конвертации в них конвертируемых облигаций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости облигаций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.
- 2.5.7. Оценочная стоимость акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных в них акций.

- 2.5.8. Оценочная стоимость акций той же категории (типа) с иными правами, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных акций.
- 2.5.9. Оценочная стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при дроблении акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент дробления.
- 2.5.10. Оценочная стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при консолидации акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных акций, умноженной на коэффициент консолидации.
- 2.5.11. Оценочная стоимость акций или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной оценочной стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.
- 2.5.12. Оценочная стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме слияния признается равной оценочной стоимости конвертированных ценных бумаг, умноженной на коэффициент конвертации.
- 2.5.13. Оценочная стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент конвертации. В случае если в результате разделения или выделения создается два или более акционерных общества, на коэффициент конвертации делится оценочная стоимость конвертированных акций, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения.
- 2.5.14. Оценочная стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю.
- 2.5.15. Оценочная стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной оценочной стоимости конвертированных облигаций.
- 2.5.16. Оценочная стоимость вкладов участников общества с ограниченной ответственностью, паев членов производственного кооператива, включенных в состав активов акционерного инвестиционного фонда или активов паевого инвестиционного фонда в результате обмена на них составлявших указанные активы акций акционерного общества, реорганизованного в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью или производственный кооператив, признается равной оценочной стоимости указанных акций с учетом условий обмена.
- 2.5.17. До получения выписки со счета депо Фонда, подтверждающей списание облигаций, срок погашения которых наступил, их оценочная стоимость признается равной номинальной стоимости - до момента поступления денежных средств в счет их погашения в состав активов Фонда, нулю - с момента поступления денежных средств. В случае неисполнения эмитентом обязательств по выплате суммы основного долга по облигациям в течение 30 дней, по истечении 30 дней ее оценочная стоимость уменьшается на 30%, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30% годовых

## **2.6. Периодичность проведения оценщиком фонда, оценки имущества фонда:**

- 2.6.1. Оценка активов, для которых нормативными актами ФСФР предусмотрена оценка независимым оценщиком, производится при приобретении активов и в дальнейшем не реже одного раза в 6 месяцев. Оценочная стоимость такого имущества, в том числе при его отчуждении, признается равной итоговой величине стоимости указанного имущества, содержащейся в отчете об оценке, а

если отчет об оценке содержит диапазон цен и оценщиком не указана точная рекомендуемая для оценки активов цена, то максимальной цене диапазона. Если оценочная стоимость указана оценщиком в валюте, то она пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату составления отчета об оценке. Срок с даты составления отчета об оценке до даты определения стоимости активов фонда не может быть более 6 месяцев.

## **2.7. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов у которых определяются цены закрытия, используемые для оценки ценных бумаг.**

2.7.1. Оценочная стоимость облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств (за исключением государственных ценных бумаг Российской Федерации и ценных бумаг иностранных государств, 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 их приобретения.

2.7.2. 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 указанных ценных бумаг по итогам последнего торгового дня на указанной фондовой бирже перед датой определения их оценочной стоимости. При расчете оценочной стоимости ценных бумаг признаваемые корректировки организаторов торговли используются с таким количеством знаков после запятой, которое объявил организатор торговли;

Перечень иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов (приоритет нижеуказанных иностранных фондовых бирж установлен в порядке убывания):

- 1) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 2) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 4) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 5) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 6) Насдак (Nasdaq);
- 7) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 8) Следующие фондовые биржи, при условии, что в соответствии Правилами Д.У. Фондом в состав активов Фонда могут входить ценные бумаги иностранных эмитентов, прошедшие процедуру листинга на указанных фондовых биржах:

- Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- Корейская биржа (Korea Exchange);
- Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

2.7.3. Ставка (ставки) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы паевого инвестиционного фонда, не может быть менее двух третей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

## **2.8. Признание в учете и оценка денежных средств:**

- 2.8.1. Операции, связанные с движением денежных средств Фонда, отражаются в бухгалтерском учете Фонда на основании документов, подтверждающих их совершение. Учет денежных средств Фонда на счетах в банках ведется на основании выписок по указанным счетам. При этом датой отражения в бухгалтерском учете Фонда зачисления и списания денежных средств является дата выписки по счету. Выписка должна быть получена не позднее следующего рабочего дня после совершения операции по счету.
- 2.8.2. Денежные средства в иностранной валюте для оценки активов подлежат пересчету в рубли по курсу Банка России на дату определения СЧА.

## **2.9. Определение оценочной стоимости дебиторской задолженности в составе активов Фонда:**

- 2.9.1. Суммы накопленных процентных доходов по составляющим активы фонда денежным средствам на счетах и во вкладах рассчитываются и включаются в оценочную стоимость активов в качестве дебиторской задолженности в сумме, исчисленной исходя из ставки процента, установленной в договоре банковского счета или вклада, ежемесячно при расчете стоимости чистых активов на последний рабочий день месяца, а также на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.
- Если договором банковского счета/вклада не установлена конкретная ставка процента, а указан порядок определения ставки и условия выплаты в зависимости от соблюдения каких-либо параметров счета (например, величины среднего остатка за период), определить которые в ежедневном режиме невозможно, то накопленные проценты включаются в оценочную стоимость активов Фонда по факту получения документа, подтверждающего их начисление банком.
- 2.9.2. Суммы накопленных купонных доходов по ценным бумагам каждый рабочий день принимаются в расчет стоимости активов в качестве дебиторской задолженности в сумме, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг до момента их выплаты.
- 2.9.3. При этом для расчета сумм накопленных купонных доходов ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли, используются данные о размере накопленного купонного дохода, публикуемые организаторами торгов, указанными в п. 2.4.1. В случае если при определении оценочной стоимости ценных бумаг использовалась признаваемая котировка одного из указанных в п. 2.4.1. организатора торговли, то и данные о размере накопленного купонного дохода используются того же организатора торговли, в случае если на дату расчета стоимости чистых активов Фонда признаваемые котировки по ценной бумаге отсутствуют у всех организаторов торговли, но данные о размере накопленного купонного дохода опубликованы, то для определения размера накопленного купонного дохода применяется тот же приоритет организаторов торговли, что указан в п.2.4.1.
- 2.9.4. Если номинал ценных бумаг выражен в иностранной валюте, то размер накопленного купонного дохода в валюте номинала на дату расчета СЧА Фонда пересчитывается в рубли по курсу Банка России на дату расчета СЧА.
- 2.9.5. В состав дебиторской задолженности при расчете стоимости активов включаются суммы за погашенные ценные бумаги, начиная с даты выписки со счета депо Фонда о списании ценных бумаг до даты выписки с банковского счета Фонда о поступлении денежных средств в счет погашения.
- 2.9.6. Средства, переданные профессиональным участникам рынка ценных бумаг (брокерам) по брокерским и приравненным к ним договорам принимаются в расчет стоимости активов в сумме дебиторской задолженности по данным бухгалтерского учета. Начисление и списание дебиторской задолженности в результате операций, связанных с перечислением денежных средств с расчетного на брокерский счет или выводом средств с брокерского на расчетный счет, отражаются в учете на основании документов учета денежных средств (выписок банка с приложениями). Иные операции по изменению дебиторской задолженности брокера осуществляются на основании полученных отчетов брокера о проведении операций с активами фонда.
- 2.9.7. В расчет стоимости активов также принимаются суммы дебиторской задолженности по незавершенным сделкам с активами Фонда. Основанием для

начисления дебиторской задолженности являются передача ценных бумаг по договору купли-продажи ценных бумаг в случае предпоставки ценных бумаг при продаже или перечисление денежных средств в случае предоплаты по договору купли-продажи ценных бумаг при покупке.

2.9.8. В случае, если дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами паевого инвестиционного 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.

2.9.9. В стоимость активов может входить иная дебиторская задолженность возникающая в процессе деятельности фонда, в том числе:

- суммы расходов по оплаченным, но не исполненным третьими лицами обязательствам, связанные с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом, считаются дебиторской задолженностью до момента исполнения обязательств и получения документов, подтверждающих факт выполнения обязательств,
- суммы превышения оплаченных в течение календарного года расходов, связанных с доверительным управлением фондом, над суммой максимального размера расходов, возмещаемых за счет имущества, установленного Правилами доверительного управления Фондом, до возмещения этих расходов Управляющей компанией по окончании отчетного года,
- суммы превышения выплаченных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, над величиной сформированного резерва на выплату вознаграждений - до формирования достаточного резерва для их списания либо до возмещения сумм превышения Управляющей компанией по окончании отчетного года.

2.9.10. Расчеты с дебиторами и кредиторами Фонда учитываются развернуто в разрезе каждого дебитора или кредитора и документов-оснований возникновения задолженности.

## **2.10. Не принимаются в расчет стоимости активов паевого инвестиционного фонда:**

- начисленный процентный (купонный) доход по ценным бумагам в случае, если указанный доход включен в оценочную стоимость таких ценных бумаг, а также в случае опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода или сведений о применении к эмитенту процедур банкротства;
- объявленные, но не полученные дивиденды по акциям, составляющим активы Фонда.

## **2.11. Особенности определения оценочной стоимости объектов недвижимости в целях расчета СЧА Фонда:**

2.11.1. Приобретаемые в состав имущества Фонда объекты недвижимости принимаются к бухгалтерскому учету по стоимости затрат на их приобретение и включаются в состав имущества фонда с даты получения управляющей компанией свидетельства о государственной регистрации прав Фонда на объект недвижимости.

2.11.2. Объекты недвижимости включаются в активы Фонда в целях расчета СЧА с даты принятия к бухгалтерскому учету по оценочной стоимости, определенной оценщиком, без учета величины налога на добавленную стоимость (НДС). Величина НДС (уплаченного) по объектам недвижимости учитывается и включается в расчет СЧА отдельно в составе прочей дебиторской задолженности.

2.11.3. Объекты недвижимости исключаются из состава активов Фонда по факту получения Управляющей компанией экземпляра договора продажи объекта недвижимости с отметкой о его государственной регистрации или копии свидетельства о государственной регистрации права покупателя на объект недвижимости.

### **3. Порядок определения оценочной стоимости обязательств, на суммы которых уменьшается стоимость активов при расчете стоимости чистых активов Фонда:**

#### **3.1. Резерв на выплату вознаграждений:**

- 3.1.1. За счет имущества, составляющего Фонд, формируется резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
- 3.1.2. Формирование указанного резерва в учете осуществляется отдельно на выплату вознаграждения Управляющей компании и на выплату вознаграждений остальных лиц.
- 3.1.3. Формирование указанного резерва осуществляется нарастающим итогом в течение календарного года путем его ежемесячного увеличения на сумму, равную одной двенадцатой от максимального размера указанных расходов, установленного в правилах доверительного управления фондом, рассчитанного исходя из стоимости чистых активов фонда на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения суммы резерва.
- 3.1.4. Данный резерв уменьшается на суммы выплачиваемого в течение календарного года вознаграждения указанным лицам путем начисления кредиторской задолженности.
- 3.1.5. Если на последний рабочий день отчетного года вознаграждение за услуги, оказанные за отчетный год, и подлежащее оплате за счет резерва отчетного года, не выплачено, то для целей расчета стоимости чистых активов резерв уменьшается путем начисления кредиторской задолженности на суммы указанных вознаграждений, определенные исходя из условий соответствующих договоров. Начисленная таким образом кредиторская задолженность принимается в расчет стоимости обязательств Фонда при расчете СЧА.
- 3.1.6. В последний календарный день года, после расчета стоимости чистых активов на последний рабочий день года, не использованные в течение календарного года резервы подлежат восстановлению.

#### **3.2. Признание и включение в состав обязательств Фонда кредиторской задолженности:**

- 3.2.1. Суммы кредиторской задолженности при расчете стоимости чистых активов включаются в состав обязательств Фонда по данным бухгалтерского учета. Кредиторская задолженность формируется датой отражения в учете соответствующих операций, оказания услуг.
- 3.2.2. Кредиторской задолженностью Фонда признаются:
  - суммы, поступившие на счета Фонда в оплату инвестиционных паев – до их выдачи,
  - суммы денежной компенсации за погашенные паи – до их выплаты,
  - суммы денежных средств или оценочная стоимость иного имущества, подлежащая передаче в паевой инвестиционный фонд, на паи которого осуществляется обмен – до их выплаты или передачи,
  - суммы денежной компенсации за погашенные паи, выплаченные Управляющей компанией за счет собственных средств – до их компенсации из средств Фонда,
  - суммы доходов от доверительного управления, подлежащие выплате владельцам паев закрытого паевого фонда, - с момента их начисления в учете согласно правилам доверительного управления Фондом до момента их выплаты,
  - суммы скидок и надбавок к стоимости инвестиционных паев, подлежащие уплате агентам Фонда и управляющей компании, начисленные согласно правилам доверительного управления Фондом, в день совершения записи в реестре владельцев инвестиционных паев - до момента их выплаты,
  - суммы кредиторской задолженности по сделкам с активами Фонда, когда денежные средства (активы) получены до поставки активов (перечисления денежных средств)- соответственно, предоплата или предпоставка ценных бумаг,
  - суммы неоплаченных расходов, возмещаемых за счет имущества Фонда, подлежащие уплате за выполнение работ и оказание услуг сторонними организациями,

- не оплаченная кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированного депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитора, оценщика;
  - суммы кредиторской задолженности по расчетам по налогам и сборам, предусмотренным Российским законодательством.
- 3.2.3. Штрафы, пени, неустойки, возникающие при невыполнении Управляющей компанией каких-либо обязательств в процессе управления Фондом, не признаются обязательствами Фонда и уплачиваются Управляющей компанией за счет собственных средств.
- 3.2.4. Погашение кредиторской задолженности происходит по мере оплаты соответствующих обязательств (счетов).

#### **4. Иные сведения по порядку и особенностям расчета стоимости пая**

- 4.1. СЧА Фонда и расчетная стоимость инвестиционного пая определяются в рублях с точностью до 2 (двух) знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени:
- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
  - в случае погашения инвестиционных паев или увеличения количества выданных инвестиционных паев – на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.
- 4.2. При определении СЧА учитываются изменения в активах и обязательствах Фонда, произошедшие в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов, по которым Управляющей компанией получены соответствующие подтверждающие документы.