

УТВЕРЖДЕНЫ

Генеральным директором

ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции»

(Приказ № 26-11/2012 от «26» ноября 20



А.В. Аболяев

СОГЛАСОВАНО:

Начальник отдела Специализированного
депозитария по обслуживанию п
инвестиционных фондов ЗАО «ДК РЕГИОН»



О.В. Полякова

«26» ноября 2012г.

**Правила определения стоимости активов и величины обязательств,
подлежащих исполнению за счет указанных активов
паевого инвестиционного фонда
«Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Коммерческая Недвижимость»
на 2013 год**

(Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России
28 февраля 2012г. за № 2321)

Настоящие Правила определения стоимости активов паевого инвестиционного фонда "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая Недвижимость» (далее – Фонд) и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, (далее – Правила) разработаны на основании «Положения 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» (далее именуется – Положение), утвержденного Приказом ФСФР РФ от 15 июня 2005г. №05-21/пз-н.

Правила вступают в силу с 01 января 2013 года и действуют по 31 декабря 2013 года.

Правила определяют порядок определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, стоимости чистых активов Фонда, 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.

Стоимость чистых активов Фонда определяется как разница между стоимостью активов этого фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

1. Правила определения стоимости активов.

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 настоящими Правилами.

1.1. Оценочная стоимость ценных бумаг, допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, признается равной их признаваемой котировке, определенной этим организатором торговли на рынке ценных бумаг в порядке, установленном Положением, с учетом требований к деятельности по организации торговли на рынке ценных бумаг, установленных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. В случае если признаваемая котировка указанных ценных бумаг не может быть определена в порядке, установленном Положением (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 следующем порядке:

1.1.1. оценочная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда признается равной его расчетной стоимости на дату определения стоимости активов, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционного пая не определялась, - на последнюю дату ее расчета, предшествующую дате определения стоимости активов;

1.1.2. оценочная стоимость облигаций, по которым исполнены обязательства по выплате суммы основного долга, признается равной нулю с даты поступления в состав активов Фонда денежных средств или иного имущественного эквивалента в счет погашения указанных облигаций;

1.1.3. в случае неисполнения предусмотренного облигацией обязательства по выплате суммы основного долга оценочная стоимость таких облигаций по истечении 7 дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства определяется по формуле:

$$S = \max[0; ((0,7 - (i - 7) \times 0,03) \times S_0)],$$

где:

S - оценочная стоимость облигаций на дату определения стоимости активов акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда;

S₀ - оценочная стоимость указанных облигаций на дату истечения предусмотренного ими срока исполнения обязательств по выплате суммы основного долга;

i - количество полных календарных дней, прошедших с даты окончания срока исполнения обязательств по выплате суммы основного долга, предусмотренной указанными облигациями;

1.1.4. в случае опубликования в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений о признании эмитента облигаций банкротом оценочная стоимость облигаций такого эмитента с даты опубликования указанных сведений признается равной нулю.

1.1.5. оценочная стоимость иных ценных бумаг признается равной их последней признаваемой котировке, а если с момента их приобретения они не имели признаваемой котировки, - цене приобретения этих ценных бумаг, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением), т.е. путем деления стоимости приобретения ценных бумаг на их количество, складывающихся соответственно из стоимости приобретения и количества ценных бумаг по их остатку на предыдущий момент определения стоимости чистых активов и по ценным бумагам, поступившим в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов.

1.2. Признаваемая котировка ценной бумаги определяется как средневзвешенная цена по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение 1 торгового дня, если число таких сделок составляет не менее 10.

В случае если в течение одного торгового дня совершено менее десяти сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка ценной бумаги определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних 2 торговых дней, если число таких сделок составляет не менее 10.

В случае если в течение последних 2 торговых дней совершено менее 10 сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка ценной бумаги определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних 3 торговых дней, если число таких сделок составляет не менее 10.

В случае если в течение последних 3 торговых дней совершено менее 10 сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка ценной бумаги определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних 5 торговых дней, если число таких сделок составляет не менее 10.

В случае если в течение последних 5 торговых дней совершено менее 10 сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка ценной бумаги определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних 10 торговых дней, если число таких сделок составляет не менее 10.

Расчет признаваемой котировки ценных бумаг осуществляется при условии, что объем сделок, по которым рассчитывается их средневзвешенная цена, составляет не менее 500 тыс. рублей.

Список организаторов торговли, признаваемые котировки которых будут использоваться при определении оценочной стоимости ценных бумаг, составляющих имущество Фонда:

ФБ ММВБ – ЗАО «ФБ ММВБ»;

СПВБ – ЗАО «Санкт-Петербургская Валютная Биржа».

На день определения стоимости чистых активов оценочная стоимость ценной бумаги определяется на основании признаваемой котировки, рассчитанной ФБ ММВБ, в случае отсутствия признаваемой котировки на ФБ ММВБ – рассчитанной на СПВБ. Степень округления признаваемой котировки определяется данными, предоставленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

1.3. Оценочная стоимость иного имущества, в том числе недвижимого имущества и имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, определяется оценщиком Фонда. 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

1.4. В расчет стоимости активов Фонда, если иное не предусмотрено настоящими Правилами, 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.

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, в том числе в момент включения в состав активов Фонда подготовленной проектно-сметной документации.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется ремонт объекта недвижимости, составляющего активы Фонда, признается равной нулю (погашается) одновременно с изменением стоимости отремонтированного объекта недвижимости в результате его переоценки.

1.5. Не принимаются в расчет стоимости активов Фонда:

1.5.1. начисленный процентный (купонный) доход по ценным бумагам, составляющим активы Фонда, 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;

1.5.2. объявленные, но не полученные дивиденды по акциям, составляющим активы Фонда;

1.5.3. начисленные, но не полученные доходы по инвестиционным паям закрытых паевых инвестиционных фондов, составляющим активы Фонда.

2. Выбор иностранной фондовой биржи, по результатам торгов на которой определяется цена закрытия рынка ценных бумаг для определения оценочной стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже, осуществляется по наименованию той биржи, на которой совершена покупка ценных бумаг иностранных эмитентов. В случае отсутствия информации на указанной иностранной фондовой бирже, оценочная стоимость ценных бумаг иностранных эмитентов, равна последней оценочной стоимости.

3. Ставка (ставки) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы паевого инвестиционного фонда, равна двум третьим ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, округленной до двух знаков после запятой в большую сторону.

4. Правила определения величины обязательства.

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

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

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

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

4.5. Величина обязательств по выплате владельцам инвестиционных паев Фонда дохода от доверительного управления имуществом, составляющим такой фонд, считается равной сумме подлежащего выплате дохода. Доход по инвестиционным паям определяется по состоянию на 21.00 последнего рабочего дня календарного года и отражается в учете первым рабочим днем года, следующего за расчетным. Расчетная стоимость дохода на один пай определяется с точностью до двух знаков после запятой.

4.6. Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года в следующем порядке:

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, 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 в момент получения Управляющей Компанией Фонда документов, подтверждающих выполнение работ или оказание услуг на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

Резерв для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, за счет имущества, составляющего Фонд не формируется.

4.7. Не использованные в течение календарного года резервы, предусмотренные в пункте 4.6 настоящих Правил, подлежат восстановлению.

4.8. Величина обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, не предусмотренных в пунктах 4.1 – 4.6 настоящих Правил, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, считается равной сумме кредиторской задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

4.9. Величина налога на добавленную стоимость, налога на имущество фонда и земельного налога определяется в соответствии с законодательством РФ.

5. 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.

6. Выраженные в иностранной валюте активы Фонда, а также обязательства, подлежащие исполнению за счет указанных активов, принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации и определяются на каждый рабочий день.

7. Стоимость чистых активов Фонда определяется согласно действующему законодательству.

8. Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях с точностью не меньшей чем до 2 знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени. При определении стоимости чистых активов учитываются изменения в активах Фонда и обязательствах, подлежащих исполнению за счет указанных активов, произошедшие в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов.

9. 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.