

Согласовано
ООО «СЗФК»

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «ИнтерФинанс УА»

_____/ /

_____/Н.П. Огнева/

« » ноября 2011 г.

« » ноября 2011 г.

м.п.

м.п.

ПРАВИЛА
определения стоимости активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Оптимальный»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерФинанс
Управление Активами»
и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов

Москва
2011 г.

1. Общие положения.

1.1 Настоящие Правила определения стоимости Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Оптимальный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерФинанс Управление Активами» и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее Правила) разработаны в соответствии с требованиями Положения, утвержденного Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15.06.2005г. № 05-21/пз-н «Об утверждении 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 Положение).

1.2 Настоящие Правила устанавливают порядок определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Оптимальный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерФинанс Управление Активами» (далее Фонд), а именно:

- периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества Фонда;
- 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;
- размер ставки дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда;
- количество знаков после запятой в стоимости чистых активов, в том числе в среднегодовой стоимости чистых активов, в расчетной стоимости инвестиционного пая.

1.3 Настоящие Правила вступают в силу с 01 января 2012 г. и действуют по 31 декабря 2012 г. На очередной календарный год Правила утверждаются управляющей компанией Фонда и согласовываются со специализированным депозитарием Фонда не позднее, чем за месяц до начала календарного года.

1.4 Внесение изменений в Правила допускается в исключительных случаях, в том числе в случае внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие Правила определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, изменения ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, приостановления действий или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется признаваемая котировка ценных бумаг.

1.5 Данные Правила и все изменения и дополнения к ним доступны на сайте www.interfinanceua.com.

2. Стоимость чистых активов Фонда

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

2. Стоимость активов Фонда определяется как сумма денежных средств на счетах и во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего указанные активы Фонда. В состав активов Фонда могут приобретаться только ценные бумаги, определяемые инвестиционной декларацией в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

3. При определении оценочной стоимости ценных бумаг российских организаций используется признаваемая котировка, определяемая российскими организаторами торговли в следующем порядке:

- сначала используется признаваемая котировка ЗАО «ММВБ» на 19:15;
- в случае отсутствия признаваемой котировки на ЗАО «ММВБ» используется признаваемая котировка НП «Фондовая биржа РТС» на 19:00;

- в случае отсутствия признаваемой котировки на НП «Фондовая биржа РТС» используется признаваемая котировка ОАО "Фондовая биржа РТС» на 19:00.

При определении оценочной стоимости государственных ценных бумаг используется признаваемая котировка, рассчитанная ЗАО «ММВБ» на 16:45.

При определении накопленного купонного дохода (процентов) по ценным бумагам используются данные, рассчитанные ЗАО «ММВБ» на 19:15.

4. 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, а 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.

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) Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- 5) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- 6) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- 7) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- 8) Корейская биржа (Korea Exchange);
- 9) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 10) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- 11) Насдак (Nasdaq);
- 12) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 13) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 14) Открытое акционерное общество "Фондовая биржа «Российская Торговая Система»;
- 15) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- 16) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- 17) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- 18) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

5. Ставки дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, устанавливается в размере десять процентов годовых. Если данная величина оказывается менее $2/3$ ставки рефинансирования ЦБ РФ, ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям устанавливается равной $2/3$ ставки рефинансирования ЦБ РФ.

6. 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 настоящими Правилами, 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 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 следующем порядке:

6.1. оценочная стоимость инвестиционного пая Фонда и ипотечного сертификата признается равной их расчетной стоимости на дату определения стоимости активов, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционного пая и ипотечного сертификата не определялась, - на

последнюю дату ее расчета, предшествующую дате определения стоимости активов;

6.2. 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;

6.3. 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:

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

где:

S - оценочная стоимость облигаций на дату определения стоимости активов 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;

6.4. 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

6.5. 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.

7. 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.

В случае, если ценные бумаги допущены к торгам двумя или более российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, их признаваемая котировка определяется по результатам торгов у организатора торговли, указанного в Правилах доверительного управления Фондом и в соответствии с данными Правилами.

8. Оценочная стоимость облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств (за исключением ценных бумаг, указанных в пункте 9 настоящих Правил), 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).

9. Оценочная стоимость государственных ценных бумаг Российской Федерации и ценных бумаг иностранных государств, условия эмиссии и обращения которых не предусматривают возможности их обращения на вторичном рынке, признается равной цене их приобретения, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением).

В случае если доходом по государственным ценным бумагам Российской Федерации или ценным бумагам иностранных государств, условия эмиссии и обращения которых не предусматривают возможности их обращения на вторичном рынке, является дисконт, то есть разница между номинальной стоимостью ценной бумаги и ценой ее приобретения (без учета расходов на приобретение), или дисконт и процент (купон), оценочная стоимость таких ценных бумаг определяется исходя из условий их эмиссии, содержащихся в решении о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг, и подлежит перерасчету на дату определения стоимости чистых активов с учетом равномерного отнесения дисконтного дохода на оценочную стоимость таких ценных бумаг. До момента первого перерасчета такие ценные бумаги оцениваются по стоимости их приобретения (без учета расходов на приобретение).

10. 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, а 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, (указанной в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил).

11. Оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, не допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, признается равной их расчетной стоимости на дату определения оценочной стоимости, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась, - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения оценочной стоимости указанных инвестиционных паев.

12. Оценочная стоимость денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа признается равной текущей совокупной стоимости оставшихся платежей по таким требованиям, дисконтированной по схеме сложного процента на дату определения стоимости активов с использованием ставок, установленных в соответствии с пунктом 5 настоящих Правил, по формуле:

$$T_p = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1 + r_n)^{D_n/365}} \quad \text{где}$$

T_p - оценочная стоимость денежного требования по обязательству из кредитного договора или договора займа;

N - количество периодов, по окончании которых должником по требованию должны быть выплачены соответствующие платежи (платежных периодов). В случае если количество

платежных периодов зависит от значения процентной ставки, которая может изменяться (требование с плавающей процентной ставкой), количество платежных периодов определяется исходя из фактического значения процентной ставки, установленного на дату определения стоимости активов;

P_n - сумма платежа по требованию за n -ый платежный период. Для требования с плавающей процентной ставкой, в котором сумма платежа зависит от значения процентной ставки в каждый платежный период, сумма такого платежа за n -ый платежный период определяется исходя из фактического значения процентной ставки, установленного на дату определения стоимости активов;

n - порядковый номер платежного периода, начиная с даты определения стоимости активов;

D_n - количество дней до даты осуществления n -го платежа;

r_n - ставка дисконтирования в процентах годовых.

При расчете оценочной стоимости активов по вышеприведенной формуле все промежуточные значения определяются без учета округления, итоговое значение округлять до 2 (двух) знаков после запятой по правилам математического округления. Просроченные платежи по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа считать правами требований из кредитных договоров или договоров займа.

13. 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.

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.

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.

14. 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.

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.

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.

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.

Положения настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций, в которые были конвертированы акции, составлявшие активы Фонда.

15. 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 или облигаций, в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

Положения настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций или облигаций, в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы Фонда.

16. 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.

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 создаются 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.

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.

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.

Оценочная стоимость вкладов участников общества с ограниченной ответственностью, паев членов производственного кооператива, включенных в состав активов 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.

Положения абзацев первого, второго и четвертого настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций (облигаций), включенных в состав активов Фонда.

Положения абзаца третьего настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций.

16.1 Оценочная стоимость залладных определяется в порядке, установленном для определения оценочной стоимости денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа.

16.2 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.

Оценочная стоимость составляющей активы Фонда проектно-сметной документации, на основе которой реконструирован объект недвижимого имущества, составляющий указанные активы, признается равной нулю с момента изменения стоимости реконструированного объекта недвижимого имущества в результате его переоценки после принятия работ по реконструкции указанного объекта.

16.3 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, или реконструкция объектов недвижимого имущества, составляющих указанные активы, признается равной сумме денежных средств, перечисленных в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости чистых активов.

17. Оценочная стоимость имущества, не указанного в пунктах 6, 8-16, 16.1-16.3 настоящих Правил, определяется оценщиком Фонда. При приобретении такого имущества в состав активов Фонда его оценочная стоимость может определяться иным независимым оценщиком. 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.

18. Для определения стоимости имущества, внесенного в Фонд при его формировании, в целях ее сравнения с минимальной стоимостью, по достижении которой паевой инвестиционный фонд является сформированным, применяется оценочная стоимость такого имущества, определенная на дату внесения имущества для включения его в состав активов Фонда.

19. В расчет стоимости активов принимается также дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с указанными активами, если иное не предусмотрено настоящими Правилами, в том числе в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется подготовка проектно-сметной документации, а также договоров, на основании которых осуществляется ремонт объектов недвижимости, составляющих указанные активы.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по 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.

Оценочная стоимость финансовых инструментов по фьючерсным и опционным договорам (контрактам) признается равной сумме денежных средств, иностранной валюты и стоимости ценных бумаг, которые предоставлены в распоряжение клирингового центра в обеспечения исполнения обязательств по указанным контрактам. При этом указанная оценочная стоимость увеличивается на величину, определяемую исходя из количества опционных контрактов, не предусматривающих уплату стороной (сторонами) вариационной маржи, и по которым лицо, действующее за счет активов Фонда, является управомоченным лицом, и теоретической цены этих опционных контрактов, и уменьшается на величину, определяемую исходя из количества опционных контрактов, не предусматривающих уплату стороной (сторонами) вариационной маржи, и по которым лицо, действующее за счет активов Фонда, является обязанным лицом, и теоретической цены этих опционных контрактов.

20. 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 государственной регистрации прав Фонда на объект недвижимости.

21. Объекты недвижимости исключаются из состава активов Фонда с даты государственной регистрации договора продажи объекта недвижимости.

22. Не принимаются в расчет стоимости активов Фонда:

22.1 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;

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

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

22.4. начисленные, но не полученные платежи по обязательствам (выплаты по ипотечным сертификатам участия), требования по которым составляют ипотечное покрытие, долю в праве общей собственности на которое удостоверяют ипотечные сертификаты участия, составляющие активы Фонда.

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

24. Величина обязательств управляющей компании Фонда, инвестиционные паи которого обмениваются на инвестиционные паи другого паевого инвестиционного фонда, по передаче денежных средств и (или) иного имущества в паевой инвестиционный фонд, на инвестиционные паи которого осуществляется обмен, считается равной сумме передаваемых денежных средств и (или) оценочной стоимости иного передаваемого имущества на дату их передачи.

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

26. 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.

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

28. Величина обязательств по выплате владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда дохода от доверительного управления имуществом, составляющим такой фонд, считается равной сумме подлежащего выплате дохода.

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

30. Расчетная величина вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору инвестиционного фонда, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления паевым инвестиционным 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.

В случае, если в течение календарного месяца, за который определяется резерв расходов на выплату вознаграждения, осуществлялось формирование Фонда, расчетная величина вознаграждения определяется исходя из соотношения суммы стоимостей чистых активов на каждый день календарного месяца к числу дней в календарном месяце. При этом стоимость чистых активов за те дни, когда она не определялась, признается равной последней определенной стоимости чистых активов.

Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору инвестиционного фонда, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого

инвестиционного фонда, уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

31. Не допускается формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением инвестиционными резервами Фонда, за счет имущества, составляющего такие резервы (фонды).

32. Не использованный в течение календарного года резерв, предусмотренный в пункте 29-31 настоящих Правил, подлежит восстановлению.

33. Величина обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, не предусмотренных в пунктах 23 - 31 настоящих Правил, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, обязательств по возмещению расходов управляющей компании, связанных с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом, уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) управляющей компании Фонда и (или) агентам по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев, считается равной сумме кредиторской задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

34. 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.

35. 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 на момент определения стоимости чистых активов.

36. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

36.1. до завершения формирования паевого инвестиционного фонда - каждый рабочий день;

36.2. на дату завершения формирования паевого инвестиционного фонда;

36.3. в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;

36.4. в случае прекращения паевого инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения.

36.5. после завершения формирования паевого инвестиционного фонда 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.

37. Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов и расчетная стоимость пая Фонда определяются в рублях с точностью до двух 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.

При выдаче одному владельцу инвестиционных паев, составляющих дробное число, количество инвестиционных паев определяется с точностью до пяти знаков после запятой. Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда на момент определения расчетной стоимости.