

ПРАВИЛА
определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Прогресс-Недвижимость» под управлением ООО «ИнтерФинанс УА» и величины
обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов
на 2012 год.

- 1.1. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Прогресс-Недвижимость» под управлением ООО «ИнтерФинанс УА»** (далее – Фонд) разработаны в соответствии с Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных 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 2005г. №05-21/пз-н и Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001г. №156-ФЗ.
 - 1.2. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Фонда (далее – Правила), определяют:
 - периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке;
 - наименования и правила выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых переделываются признаваемые котировки ценных бумаг;
 - наименования и 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;
 - особенности учета дебиторской и кредиторской задолженности;
 - сведения о формировании резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда;
 - иные положения.
 - 1.3. Все термины, упоминаемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с законодательством о ценных бумагах Российской Федерации.
 - 1.4. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, применяются с 13 марта 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.
 - 1.5. Внесение изменений в настоящие 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.
 - 1.6. Данные Правила и все изменения и дополнения к ним подлежат раскрытию на сайте Управляющей компании.
- 2. Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке.**
- 2.1. Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, и иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, составляющего Фонд, осуществляется оценщиком, указанным в Правилах доверительного управления Фондом.

- 2.2. Оценочная стоимость указанного 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.
- 2.3. Оценочная стоимость составляющего активы Фонда земельного участка, на котором находится здание, строение или сооружение, составляющие указанные активы, доли в праве общей долевой 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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.
- 2.6. Для определения стоимости имущества, внесенного в Фонд при его формировании, в целях ее сравнения с минимальной стоимостью, по достижении которой Фонд является сформированным, применяется оценочная стоимость такого имущества, определенная на дату внесения имущества для включения его в состав активов Фонда.

3. Наименования и правила выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг.

- 3.1. 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, признается равной признаваемой котировке, определяемой ЗАО «ФБ ММВБ».
- 3.2. Оценочная стоимость государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается равной признаваемой котировке, определяемой ЗАО «ФБ ММВБ».
- 3.3. Оценочная стоимость муниципальных ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается равной признаваемой котировке, определяемой ЗАО «ФБ ММВБ».
- 3.4. Степень округления признаваемой котировки определяется данными, предоставленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.
- 3.5. Оценочная стоимость прочих ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается равной их признаваемой котировке, определённой следующими организаторами торговли:
 - ЗАО «ФБ ММВБ».
- 3.6. В случае если оценочная стоимость ценных бумаг не может быть определена в порядке, установленном настоящими Правилами, оценочная стоимость ценных бумаг определяется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами Федеральной службы по финансовым рынкам.

4. Наименования и правила выбора иностранных фондовых бирж, по итогам, закрытия торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов.

- 4.1. 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).
- 4.2. 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.

5. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда.

5.1. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, устанавливается в размере 10 (десять) процентов годовых. Если данная величина оказывается менее 2/3 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, устанавливается равной 2/3 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. В случае, если полученный результат окажется меньше 2/3 ставки рефинансирования, полученный результат округляется в большую сторону.

5.2. 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 с использованием ставок дисконтирования на дату определения стоимости активов, установленных в соответствии с п.5.1 настоящих Правил, по формуле:

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

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 измениться (требование с плавающей процентной ставкой), количество платёжных 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 которой 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, установленной на дату определения стоимости активов;

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

D_n – количество дней до даты осуществления n -ого платежа;

r_n - ставка дисконтирования в процентах годовых, предусмотренная настоящими Правилами.

6. Порядок, устанавливающий точность при определении результата расчета стоимости чистых активов Фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда и среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

6.1. Точность расчета стоимости активов Фонда и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, стоимости чистых активов, в том числе среднегодовой стоимости чистых активов, а также расчетная стоимость одного инвестиционного пая Фондом – до двух знаков после запятой, по правилам математического округления.

6.2. При выдаче одному владельцу инвестиционных паев, составляющих дробное число, количество инвестиционных паев определяется в соответствии с правилами доверительного управления Фонда

7. Хронологический порядок отражения данных, влекущих изменение стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

7.1. Стоимость чистых активов Фонда и расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется 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 между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов.

8. Особенности учета дебиторской и кредиторской задолженности.

8.1. При расчете стоимости активов Фонда учитывается дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с указанными активами, 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, а также дебиторская задолженность бюджета по налогу на добавленную стоимость.

8.2. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по составляющим активам Фонда денежным средствам на счетах, 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.

8.3. 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.

- 8.4. 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.
- 8.5. 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.
- 8.6. Величина обязательств Управляющей компании по выдаче инвестиционных паев считается равной сумме денежных средств и (или) оценочной стоимости иного имущества, поступивших в оплату инвестиционных паев Фонда.
- 8.7. 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.
- 8.8. Величина обязательств Управляющей компании Фонда по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.
- 8.9. Величина обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, считается равной сумме указанных денежных средств.
- 8.10. Величина обязательств по погашению за счет имущества, составляющего Фонд, займов и (или) кредитов, полученных Управляющей компанией Фонда для погашения инвестиционных паев, определяется исходя из суммы займов (кредитов) и размера процентов по таким займам (кредитам).
- 8.11. Величина обязательств по выплате владельцам инвестиционных паев Фонда дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, считается равной сумме подлежащего выплате дохода.

9. Сведения о формировании резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

- 9.1. Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев 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.
- 9.2. Расчетная величина вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и 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. 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.
- 9.3. Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.
- 9.4. Если не предусмотрено иное, в последний календарный день года неиспользованный в течение календарного года резерв подлежит восстановлению. Указанное восстановление учитывается при первом определении стоимости чистых активов в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резерв был сформирован.

10. Иные положения.

- 10.1. Не допускается формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, за счет имущества, составляющего такие резервы (Фонды).
- 10.2. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда рассчитывается как отношение суммы стоимости чистых активов фонда на каждый день календарного года к числу дней в календарном году.
- 10.3. 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.
- 10.4. Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паёв по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на момент определения расчетной стоимости.