

\_\_\_\_\_/Кондратьев П.А..  
М.П.

\_\_\_\_\_/Хачиков Б.С./  
«09»ноября 2011г.  
М.П.

## ПРАВИЛА

### определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Земля-Недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Основа» и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на 2012 год.

#### 1. Общие положения.

1.1. Стоимость чистых активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Земля-Недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Основа»** (далее по тексту - 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 по тексту - Положение).

1.2. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины, обязательств подлежащих исполнению за счет активов Фонда (далее по тексту – Правила определения СЧА) устанавливают порядок и сроки определения, стоимости чистых активов Фонда, в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а также порядок и сроки определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда.

1.3. Правила расчета СЧА являются документом Управляющей компании Фонда, утверждаются ее генеральным директором на очередной календарный год и согласовываются со Специализированным депозитарием Фонда.

#### 2. Порядок определения стоимости активов Фонда.

2.1. 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:

- 2.1.1. ЗАО ММВБ;
- 2.1.2. ЗАО «ФБ ММВБ»;
- 2.1.3. ОАО «Фондовая биржа РТС»;
- 2.1.4. ОАО «Санкт – Петербургская биржа»;
- 2.1.5. ЗАО «Биржа «Санкт – Петербург»;
- 2.1.6. ОАО "МФБ".

2.2. 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. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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, рассчитанная по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением).

2.8. 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 Лондонской фондовой бирже (London Stock Exchange).

2.9. Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда определяются в рублях с точностью до 2 знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени на последний рабочий день календарного месяца или в другие рабочие дни, предусмотренные законодательством РФ.

### **3. Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке.**

3.1. Оценка стоимости имущества, подлежащего оценке независимого оценщика, осуществляется не реже одного раза в 6 месяцев.

### **4. Резерв на выплату вознаграждений.**

4.1. За счет имущества, составляющего Фонд, формируется резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

4.2. Формирование указанного резерва в учете осуществляется отдельно на выплату вознаграждения управляющей компании и на выплату вознаграждений остальных лиц.

4.3. Формирование указанного резерва осуществляется нарастающим итогом в течение календарного года путем его ежемесячного увеличения на сумму равную одной двенадцатой расчетной величины вознаграждения установленного в правилах доверительного управления Фондом на дату определения стоимости чистых активов, рассчитанного исходя из стоимости чистых активов Фонда на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения суммы резерва.

4.4. Данный резерв уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

4.5. Расчетная величина вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику паевого инвестиционного 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.

4.6. 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.

4.7. Оплата вознаграждений Управляющей компании, Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудитору и Оценщику производится в соответствии с Правилами Фонда и условиями заключенных договоров.

4.8. Если на последний календарный 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.

4.9. Не использованные в течение календарного года резервы, подлежат восстановлению.

### **5. Особенности включения в состав обязательств Фонда кредиторской задолженности.**

5.1. Суммы кредиторской задолженности при расчете СЧА включаются в состав обязательств Фонда по данным бухгалтерского учета. Кредиторская задолженность признается в учете датой получения управляющей компанией документов, подтверждающих совершение соответствующих операций и/или оказание услуг.

5.2. Погашение кредиторской задолженности происходит по мере получения документов, подтверждающих оплату/погашение счетов/обязательств.

### **6. Особенности оценки стоимости денежных требований**

6.1. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, устанавливается в размере двух третей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации на дату определения стоимости активов Фонда.