

## ПРАВИЛА

### **определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Земля-Недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Основа» на 2016 год.**

#### **Общие положения**

Стоимость активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Земля-Недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Основа» (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 15.06.2005г. № 05-21/пз-н (далее - Положение).

Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Фонда (далее – Правила расчета СЧА) составлены в соответствии с требованиями Положения, иными нормативными актами и определяют порядок и сроки определения стоимости активов Фонда, а также величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, для целей расчета стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

Правила расчета СЧА являются документом Управляющей компании, утверждаются её уполномоченным органом на очередной календарный год и согласовываются со Специализированным депозитарием Фонда после завершения формирования Фонда не позднее, чем за месяц до начала календарного года.

Правила расчета СЧА и изменения в них представляются Управляющей компанией Фонда в регулирующий орган Российской федерации в течение 5 рабочих дней с даты их утверждения и согласования со Специализированным депозитарием Фонда.

Настоящие Правила расчета СЧА определяют:

- периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке;
- наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг, или правила выбора таких организаторов торговли;
- наименования иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов, или правила выбора таких фондовых бирж;
- ставку (ставки) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда;
- иные положения.

#### **1. Порядок определения стоимости чистых активов.**

1.1. Стоимость чистых активов (далее - СЧА) Фонда определяется как разница между стоимостью активов этого Фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

1.2. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда рассчитывается как отношение суммы СЧА Фонда на каждый день календарного года к числу дней в календарном году.

1.3. В расчет среднегодовой СЧА принимается значение СЧА на соответствующий день календарного года, а если на этот день СЧА не определялась, - на последний день ее определения, предшествующий такому дню.

#### **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 Фонда с периодичностью не реже одного раза в 6 (шесть) месяцев.

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 (шести) месяцев.

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

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 в порядке, установленном настоящим Положением, следующими организаторами торговли, в порядке убывания приоритета:

1. Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
2. Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»;
3. Закрытое акционерное общество «Санкт-Петербургская Валютная Биржа».

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

4.1. 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 (BloomberggenericMid/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 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 2 или более иностранных фондовых биржах, по итогам последнего торгового дня на следующих иностранных фондовых биржах, в порядке убывания приоритета:

1. Лондонская фондовая биржа (LondonStockExchange)
2. Немецкая фондовая биржа (DeutscheBorse)
3. Люксембургская фондовая биржа (LuxembourgStockExchange)
4. Шанхайская фондовая биржа (ShanghaiStockExchange)
5. Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange)
6. Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange)
7. Еuronекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris)
8. Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange)

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

Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, принимается равной двум третям ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на момент определения СЧА.

### **6. Резерв для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда.**

Резерв для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда не формируется.

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

7.1. СЧА Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов и расчетная стоимость инвестиционного пая, определяются в рублях с точностью до 2 знаков после запятой.

7.2. СЧА Фонда и расчетная стоимость инвестиционного пая определяются в рублях с точностью два знака после запятой по состоянию на 20 часов московского времени:

- до завершения формирования Фонда - каждый рабочий день;
- на дату завершения формирования Фонда;
- после завершения формирования - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- в случае погашения инвестиционных паев или увеличения количества выданных инвестиционных паев Фонда - на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

**Примечание:**

Настоящие Правила расчета СЧА соответствуют требованиям Положения. В связи со вступлением в силу с 01.01.2016 Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее - Указание), Правила расчета СЧА будут приведены в соответствие с требованиями Указания не позднее 24.12.2015.