

<p><b>Согласовано с ЗАО «Первый Специализированный Депозитарий»</b></p> <p>Генеральный директор _____ Мосенкова Н.В.</p>	<p><b>Утверждено Приказом Генерального директора ЗАО «Центральная Управляющая Компания» № 00/0000 от 00.00.2009г.</b></p> <p>Генеральный директор _____ Галин Д.А.</p>
--	--

**Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центр Управления Недвижимостью-1» под управлением ЗАО «Центральная Управляющая Компания» на 2010 год**

**1. Общие положения.**

1.1. Правила определения стоимости активов паевого инвестиционного фонда и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов паевого инвестиционного фонда (далее – Правила) устанавливаются 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”, утвержденных приказом ФСФР России от 15.06.2005г. № 05-21/пз-н (далее – Положение).

1.2. Оценочная стоимость имущества, составляющего активы Фонда, и величина обязательств Фонда определяется в соответствии с Положением.

1.3. Настоящие правила определяют:

- ❖ порядок оценки имущества Фонда для целей расчета стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда;
- ❖ правила выбора и наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяется признаваемые котировки ценных бумаг;
- ❖ правило выбора и наименование иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов;
- ❖ определение ставки дисконтирования по денежным требованиям, составляющим имущество Фонда;
- ❖ порядок, устанавливающий точность при определении результата расчета стоимости чистых активов Фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда и среднегодовой стоимости чистых активов Фонда;
- ❖ порядок формирования резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда, формируемым за счет имущества, составляющего такой фонд;
- ❖ прочая информация, необходимая для определения стоимости активов и величины обязательств Фонда.

**2. Периодичность проведения оценщиком фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке.**

Оценка стоимости имущества Фонда, стоимость которого должна оцениваться оценщиком, осуществляется в порядках и с периодичностями, предусмотренными требованиями законодательства и соответствующими договорами с оценщиком, но не реже 1 раза в 6 месяцев.

### **3. Правила выбора Российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяется признаваемые котировки ценных бумаг.**

Организаторами торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг, являются ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» и ОАО «Фондовая биржа РТС». Приоритетной считать ЗАО «Фондовая биржа ММВБ». В случае отсутствия признаваемой котировки ЗАО «Фондовая биржа ММВБ», использовать признаваемую котировку ОАО «Фондовая биржа РТС». В случае отсутствия признаваемых корректировок на обеих биржах используется последняя признаваемая. Количество знаков после запятой в признаваемой котировке определяется организатором торговли.

### **4. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цены закрытия ценных бумаг иностранных эмитентов.**

4.1. Оценочная стоимость акций иностранных акционерных обществ и облигаций иностранных коммерческих организаций, прошедших процедуру листинга на одной из следующих фондовых бирж:

- ❖ Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- ❖ Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- ❖ Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- ❖ Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- ❖ Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- ❖ Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- ❖ Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- ❖ Корейская биржа (Korea Exchange);
- ❖ Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- ❖ Насдак (Nasdaq);
- ❖ Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- ❖ Открытое акционерное общество "Фондовая биржа "Российская Торговая Система";
- ❖ Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- ❖ Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- ❖ Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- ❖ Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).
- ❖ Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- ❖ Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);

признается равной цене закрытия рынка указанных ценных бумаг на той фондовой бирже, где они были приобретены, по итогам последнего торгового дня перед датой определения их оценочной стоимости.

4.2. В случае если акции иностранных акционерных обществ или облигации иностранных коммерческих организаций прошли процедуру листинга на двух и более иностранных биржах, то оценочная стоимость указанных ценных бумаг, признается равной цене закрытия по итогам последнего торгового дня того организатора торговли, где они были приобретены.

4.3. Если по результатам торгового дня по ценным бумагам, указанным в п.4.2. не определена цена закрытия рынка, на котором указанные бумаги были приобретены, то для определения оценочной стоимости используется цена закрытия одной из тех фондовых бирж, на которых данные ценные бумаги прошли процедуру листинга, в порядке указанном в пункте 4.1.

- 4.4. Если по результатам торгового дня не определена цена закрытия рынка ни на одной из возможных фондовых бирж по указанным в п.4.1. и п.4.2. ценным бумагам, то для расчета оценочной стоимости берется предшествующая цена закрытия рынка.

#### **5. Определение ставки дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим имущество Фонда.**

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 ставки (ставок), предусмотренной (предусмотренных) Правилами, по формуле:

$$Tr = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+r)^{\frac{D}{365}}}, \text{ где}$$

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

$r_n$

г - ставка дисконтирования в процентах годовых,

$r_n$

предусмотренная в Правилах.

#### **6. Порядок восстановления неиспользованного в течение календарного года резерва.**

Неиспользованной в течение календарного года резерв подлежит восстановлению в последний календарный день года, а указанное восстановление отражается при первом определении стоимости чистых активов в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резерв был сформирован.

#### **7. Порядок формирования резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда.**

Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев 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 Фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления Фонда. 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 Фонда, уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

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

8.1. Стоимость чистых активов (в том числе среднегодовая стоимость чистых активов), а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда рассчитывается с точностью до двух знаков после запятой, Стоимость пая может быть увеличена до необходимого количества знаков после запятой в целях корректного расчета пайщика.

8.2. Расчет стоимости активов Фонда осуществляется каждый рабочий день по состоянию за предыдущий рабочий день. Расчет величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, производится на даты определения стоимости чистых активов Фонда. Результаты расчетов подлежат сверке со специализированным депозитарием до 18-00 дня, в течение которого производится расчет.

8.3. Стоимость чистых активов Фонда, величина расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда и среднегодовой стоимости чистых активов Фонда рассчитываются с точностью до двух знаков после запятой по состоянию на 20 часов 00 минут московского времени.

8.4. При определении стоимости чистых активов учитываются изменения в активах паевого инвестиционного фонда и обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, произошедшие в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов.