

СОГЛАСОВАНО

Открытое акционерное общество  
«Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»

УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным Общим собранием  
участников ООО УК «Альфа-Капитал  
протокол № 16/11 от 22 ноября 2011 г.

Генеральный директор

Прасс П.И.

Начальник отдела учета и  
отчетности управления  
контроля и исполнения  
инвестиционного фонда  
Тургунова Ю.А.

Генеральный директор

Кривошеева И.В.



**Правила**  
**определения стоимости активов и величины**  
**обязательств, подлежащих исполнению за счет**  
**активов Закрытого паевого инвестиционного**  
**фонда недвижимости «Жилая недвижимость**  
**01.10»**

на 2012 г.

Г.Москва

*Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Жилая недвижимость 01.10», находящегося под управлением ООО УК «Альфа-Капитал» (далее – Правила), установлены в соответствии с требованиями «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) (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005 г. N 05-21/пз-н).*

1. Стоимость чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» (далее - инвестиционный фонд) определяется как разница между стоимостью активов и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

2. Стоимость активов инвестиционного фонда определяется как сумма денежных средств на счетах и во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего активы инвестиционного фонда.

3. 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 следующем порядке: сначала используется признаваемая котировка **Закрытого акционерного общества «Фондовая биржа ММВБ» (ЗАО «ФБ ММВБ»)**, в случае отсутствия признаваемой котировки на ЗАО «ФБ ММВБ» используется признаваемая котировка признаваемая котировка **Открытого акционерного общества «Фондовая биржа РТС» (ОАО «ФБ РТС»)**.

3.1. 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:

3.1.1 оценочная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда признается равной их расчетной стоимости на дату определения стоимости активов, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционного пая не определялась, - на последнюю дату ее расчета, предшествующую дате определения стоимости активов;

3.1.2 оценочная стоимость облигаций, по которым исполнены обязательства по выплате суммы основного долга, признается равной нулю с даты поступления в состав активов акционерного инвестиционного фонда или активов паевого инвестиционного фонда денежных средств или иного имущественного эквивалента в счет погашения указанных облигаций;

3.1.3 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:

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

0

где:

$S$  - оценочная стоимость облигаций на дату определения стоимости активов акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда;

$S$  - оценочная стоимость указанных облигаций на дату

$O$

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;

3.1.4 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.

3.1.5 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.

4. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов у которых определяются цены закрытия, используемые для оценки ценных бумаг:

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 (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 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).

4.3. 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. Для определения оценочной стоимости таких ценных бумаг используются данные о средней цене закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой «Блумберг» (Bloomberg), по результатам торгов на иностранных фондовых биржах согласно указанному ниже перечню, в котором иностранные фондовые биржи расположены в порядке убывания приоритета:

- 1) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 2) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 4) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 5) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 6) Насдак (Nasdaq);
- 7) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 8) Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- 9) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- 10) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- 11) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- 12) Корейская биржа (Korea Exchange);
- 13) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg 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. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы инвестиционного фонда, равна двум третьим ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

7. Оценочная стоимость акций или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов инвестиционного фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной оценочной стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

Положения настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций (облигаций), в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы инвестиционного фонда.

8. Оценка стоимости имущества, стоимость которого должна оцениваться оценщиком, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в 6 (Шесть) месяцев. Оценочная стоимость указанного имущества 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.

Оценочная стоимость составляющего активы инвестиционного 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 (оставленного за собой) здания, строения или сооружения.

9. В расчет стоимости активов инвестиционного фонда, если иное не предусмотрено Положением, принимается также дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с указанными активами. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по составляющим активы инвестиционного фонда 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 инвестиционного 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.

10. Не принимаются в расчет стоимости активов инвестиционного фонда:

10.1. начисленный процентный (купонный) доход по ценным бумагам, составляющим активы инвестиционного 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;

10.2. объявленные, но не полученные дивиденды по акциям, составляющим активы инвестиционного фонда;

10.3. начисленные, но не полученные доходы по инвестиционным паям закрытых паевых инвестиционных фондов, составляющим активы инвестиционного фонда;

11. Величина обязательств управляющей компании инвестиционного фонда по выдаче инвестиционных паев считается равной сумме денежных средств и (или) оценочной

стоимости иного имущества, поступивших в оплату инвестиционных паев инвестиционного фонда.

12. Величина обязательств управляющей компании инвестиционного фонда по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.

13. Величина обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего инвестиционный 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.

14. Величина обязательств по погашению за счет имущества, составляющего инвестиционный 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).

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

16. Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года. 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 инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления инвестиционным фондом. 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 инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

17. Не использованные в течение календарного года резервы, предусмотренные в пункте 16 Правил, подлежат 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 сформирован.

18. Величина обязательств, подлежащих исполнению за счет активов инвестиционного фонда, не предусмотренных в пунктах 12 – 17 настоящих Правил, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, обязательств по оплате расходов, связанных с доверительным управлением инвестиционным фондом, считается равной сумме кредиторской задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

19. Среднегодовая стоимость чистых активов инвестиционного 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.

20. Выраженные в иностранной валюте активы инвестиционного 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.

21. Стоимость чистых активов инвестиционного фонда определяется:

21.1 до завершения формирования паевого инвестиционного фонда – каждый рабочий день;

21.2 на дату завершения формирования паевого инвестиционного фонда;

21.3 ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца.

21.4. В случае погашения инвестиционных паев или увеличения количества выданных инвестиционных паев - на последний день срока приема заявок на приобретение паев и на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение/погашение инвестиционных паев;

21.4 В случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения;

21.5. В случае прекращения инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения.

22. Стоимость чистых активов инвестиционного фонда, а также расчетная величина инвестиционного пая инвестиционного фонда определяются до 2-х знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени. При определении стоимости чистых активов учитываются изменения в активах инвестиционного 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.

23. Расчетная стоимость инвестиционного пая инвестиционного фонда определяется путем деления стоимости чистых активов фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда на момент определения расчетной стоимости.

Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью 7 листов.



Генеральный директор  
Кривошеина И.В.

*И.В. Кривошеина*

И.В. Кривошеина  
ОТЧЕТНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ  
КОНТРОЛЯ И СОПРОВОЖДЕНИЯ  
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ  
ТУРГУНОВА Ю.А.