

УТВЕРЖДЕНО
Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ»

СОГЛАСОВАНО
Заместитель начальника отдела
учета и отчетности
ОАО "Специализированный
депозитарий "ИНФИНИТУМ"

_____/Д.В. Сукманов/

_____/ Мельникова Е.В./
(на основании Доверенности №12/128
от 30.03.2012г.

_____ 2012г.

_____ 2012г.

**ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ
И ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ИСПОЛНЕНИЮ ЗА
СЧЕТ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА
НЕДВИЖИМОСТИ «СТРОЙПРОЕКТ»
на 2012 год**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств (далее – Правила), подлежащих исполнению за счет активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением ООО «УК «ОРЕОЛ» (далее – Фонд) разработаны 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, утвержденного Приказом ФСФР РФ от 15 июня 2005г. № 05-21/пз-н и Федерального закона «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ от 29.11.2001г.

1.2. Настоящие Правила определяют порядок определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, стоимости чистых активов Фонда, периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего оценке, наименования и порядок выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг, наименование и порядок выбора иностранных фондовых бирж, по итогам закрытия торгов которых определяется оценочная стоимость ценных бумаг иностранных эмитентов, а также ставку (ставки) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда.

1.3. Все термины, упоминаемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с законодательством Российской Федерации о рынке ценных бумагах.

1.4. Внесение изменений в Правила в течение календарного года допускается в исключительных случаях, в том числе в случае внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие Правила, приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется признаваемая котировка ценных бумаг.

2. Порядок определения стоимости активов Фонда

2.1. Стоимость чистых активов Фонда определяется как разница между стоимостью активов этого Фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

2.2. Стоимость активов Фонда определяется как сумма денежных средств на счетах, во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего активы, которая определяется в соответствии с порядком, предусмотренном нормативными правовыми актами Федеральной службы по финансовым рынкам.

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

2.4. 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.

2.5. Выраженные в иностранной валюте активы 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.

2.6. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

2.6.1. до завершения формирования Фонда – каждый рабочий день;

2.6.2. на дату завершения формирования Фонда;

2.6.3. в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи и погашения;

2.6.4. в случае прекращения Фонда - на дату возникновения основания его прекращения.

2.7. После завершения формирования Фонда стоимость чистых активов определяется:

а) ежемесячно, на последний рабочий день календарного месяца;

б) в случае погашения инвестиционных паев или увеличения количества выданных инвестиционных паев - на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

2.8. Точность расчета стоимости активов Фонда и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, стоимости чистых активов, в том числе среднегодовой стоимости чистых активов, одного инвестиционного пая - до двух знаков после запятой, по правилам математического округления.

2.9. Стоимость чистых активов Фонда и расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются 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.

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

3. Правила определения величины обязательств

3.1. 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.

3.2. Величина обязательств Управляющей компании Фонда по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.

3.3. 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.

3.4. Величина обязательств управляющей компании Фонда, выполняющей функции налогового агента по перечислению в бюджет сумм налога на доходы с физических лиц, полученных при погашении инвестиционных паев, считается равной сумме начисленного налога

3.5. 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).

3.6. Величина обязательств по выплате владельцам инвестиционных паев Фонда дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, считается равной сумме подлежащего выплате дохода.

4. Наименование и порядок выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг

4.1. Оценочная стоимость ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, признается равной их признаваемой котировке, определенной следующими организаторами торговли, в порядке убывания приоритета:

- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»
- Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургская биржа»
- Закрытое акционерное общество «Санкт-Петербургская Валютная Биржа»

4.2. В случае если признаваемая котировка 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 порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

4.3. Степень округления признаваемой котировки определяется данными, предоставленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

5. Наименование и порядок выбора иностранных фондовых бирж, по итогам закрытия торгов которых определяется оценочная стоимость ценных бумаг иностранных эмитентов

5.1. Оценочная стоимость акций иностранных акционерных обществ и 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 двух или более иностранных фондовых биржах - цене закрытия рынка указанных ценных бумаг по итогам последнего торгового дня фондовой биржи, выбранной в следующем порядке:

- 1) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 2) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 3) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 4) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 5) Насдак (Nasdaq);
- 6) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 7) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 8) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- 9) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- 10) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- 11) Корейская биржа (Korea Exchange);
- 12) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- 13) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- 14) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- 15) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- 16) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

6. Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего оценке

6.1. Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, и иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, составляющего Фонд (за исключением имущества, указанного в п.4 и в п.5.), осуществляется оценщиками, указанными в Правилах доверительного управления Фондом.

6.2. Оценка имущества, предусмотренного настоящим пунктом, должна осуществляться при его приобретении, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

6.3. Оценочная стоимость указанного в настоящем пункте 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.

6.4. Оценочная стоимость составляющего активы 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 здания, строения или сооружения.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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 акционерного инвестиционного фонда или активы паевого инвестиционного 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.

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

7.1. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, устанавливается равной двум третям ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Итоговое значение округляется до двух знаков после запятой по правилам математического округления.