

УТВЕРЖДЕНО  
Генеральный директор  
ООО «УК «ОРЕОЛ»

СОГЛАСОВАНО  
Генеральный директор  
АО "Специализированный  
депозитарий "ИНФИНИТУМ"

\_\_\_\_\_/Д.В. Сукманов/  
25 ноября 2015г.

\_\_\_\_\_/П.И. Прасс/  
25 ноября 2015г.

**ПРАВИЛА  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ  
И ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ИСПОЛНЕНИЮ ЗА  
СЧЕТ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА  
НЕДВИЖИМОСТИ «СТРОЙПРОЕКТ»  
под управлением Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»**

**на 2016 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» (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. Настоящие Правила вступают в силу с 01 января 2016 года и действуют по 31 декабря 2016 года.

1.5. 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 указанные активы, которая определяется в соответствии с порядком, предусмотренном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

2.3. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

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

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

2.3.3. ежемесячно, на последний рабочий день календарного месяца;

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

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. При определении резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику паевого инвестиционного фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, в случае вступления в силу изменений и дополнений в правила доверительного управления Фондом в части изменения размера вознаграждения указанным выше лицам, расчетная величина вознаграждения должна определяться пропорционально числу дней, в течение которых действовал соответствующий размер вознаграждения (на основании действовавших правил доверительного управления фондом).

2.8. Превышение фактически понесенных за отчетный год расходов над максимальным размером расходов, предусмотренных правилами доверительного управления Фонда, возмещается Управляющей компанией за счет своих собственных средств и подлежит отражению в составе дебиторской задолженности при первом определении стоимости чистых активов фонда в году, следующим за отчетным.

### **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.

Доход по инвестиционным паям определяется по состоянию на 21.00 последнего рабочего дня года и отражается в учете первым рабочим днем года, следующего за расчетным. Расчетная стоимость дохода на один пай определяется с точностью до двух знаков после запятой.

### **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 государственных ценных бумаг Российской Федерации, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, признается равной признаваемой котировке, определяемой Закрытым акционерным обществом «Фондовая биржа ММВБ».

4.2. Оценочная стоимость прочих ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается равной их признаваемой котировке, определенной следующими организаторами торговли, в порядке убывания приоритета:

- 1) Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- 2) Публичное акционерное общество «Санкт-Петербургская биржа».

4.3. 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 актами в сфере финансовых рынков.

4.4. 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 имущества, подлежащего оценке оценщиками Фонда в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом, должна осуществляться при его приобретении, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена законодательством.

6.2. Оценочная стоимость 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.

6.3. Оценочная стоимость составляющего актива 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

Правила определения стоимости чистых активов будут приведены в соответствии с требованиями Указания № 3758-У от 25.08.2015г. не позднее 24 декабря 2015 года.