

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ОАО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ»

\_\_\_\_\_ Н.Ю. Дробященко

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2010г.

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор

ООО «СДК «Гарант»

\_\_\_\_\_ Т.С.Есаулкова

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2010г.

**Правила определения стоимости активов и величины обязательств,  
подлежащих исполнению за счет указанных активов,  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Югра»  
под управлением  
Открытого Акционерного общества  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»  
на 2011 год**  
(Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России  
15 декабря 2009г. за № 1676-94162677)

Настоящие Правила определяют порядок определения стоимости активов паевого инвестиционного фонда **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Югра»** под управлением ОАО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» (далее именуется – «Фонд») и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов.

Настоящие Правила разработаны на основании «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 именуется - Положение), утвержденного Приказом ФСФР РФ от 15 июня 2005г. №05-21/пз-н (в редакции Приказа ФСФР РФ от 15 декабря 2005г. №05-83/пз-н, от 16 июля 2009г. №09-27/пз-н, от 10.11.2009 N 09-45/пз-н).

Настоящие Правила вступают в силу с 01 января 2011 года и действуют по 31 декабря 2011 года.

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.

### ***1. Правила определения стоимости активов.***

Стоимость активов Фонда определяется как сумма денежных средств на счетах и во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего указанные активы, которая определяется в соответствии с настоящими Правилами.

1.1. 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 порядке, установленном Положением, с учетом требований к деятельности по организации торговли на рынке ценных бумаг, установленных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. В случае если признаваемая котировка указанных ценных бумаг не может быть определена в порядке, установленном Положением (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:

1.1.1. оценочная стоимость инвестиционного пая Фонда признается равной его 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;

1.1.2. 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;

1.1.3. 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<sub>0</sub> - оценочная стоимость указанных облигаций на дату 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;

1.1.4. 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.

1.1.5. 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.

1.2. Признаваемая котировка ценной бумаги определяется как средневзвешенная цена по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение 1 торгового дня, если число таких сделок составляет не менее 10.

В случае если в течение одного торгового дня совершено менее десяти сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка ценной бумаги определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних 2 торговых дней, если число таких сделок составляет не менее 10.

В случае если в течение последних 2 торговых дней совершено менее 10 сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка ценной бумаги определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних 3 торговых дней, если число таких сделок составляет не менее 10.

В случае если в течение последних 3 торговых дней совершено менее 10 сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка ценной бумаги определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних 5 торговых дней, если число таких сделок составляет не менее 10.

В случае если в течение последних 5 торговых дней совершено менее 10 сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка ценной бумаги определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних 10 торговых дней, если число таких сделок составляет не менее 10.

Расчет признаваемой котировки ценных бумаг осуществляется при условии, что объем сделок, по которым рассчитывается их средневзвешенная цена, составляет не менее 500 тыс. рублей.

***Список организаторов торговли, признаваемые котировки которых будут использоваться при определении оценочной стоимости ценных бумаг, составляющих имущество Фонда:***

ММВБ – ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»;

РТС – ОАО «Фондовая биржа РТС»;

СПВБ – ЗАО «Санкт-Петербургская Валютная Биржа»;

ФБ Санкт-Петербург - Некоммерческое партнерство «Фондовая биржа Санкт-Петербург» - только для признаваемых котировок акций ОАО «Газпром».

На день определения стоимости чистых активов оценочная стоимость ценной бумаги определяется на основании признаваемой котировки, рассчитанной ММВБ, в случае отсутствия признаваемой котировки на ММВБ – рассчитанной на РТС, в случае отсутствия признаваемой котировки на РТС – рассчитанной на СПВБ. Для определения оценочной стоимости акций ОАО «Газпром» в случае отсутствия признаваемых котировок, рассчитанных вышеперечисленными организаторами торговли используется признаваемая котировка, рассчитанная на ФБ Санкт-Петербург. Степень округления признаваемой котировки определяется данными, предоставленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

1.3. Оценочная стоимость облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств (за исключением ценных бумаг, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил) 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).

1.4. 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).

1.5. 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. Выбор иностранной фондовой биржи производится в соответствии с пунктом 2 настоящих Правил.

1.6. Оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, не допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, признается равной их расчетной стоимости на дату определения оценочной стоимости, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения оценочной стоимости указанных инвестиционных паев.

1.7. Оценочная стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения этих акций путем распределения среди акционеров или путем конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости акций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Оценочная стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в эти акции акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме присоединения, признается равной оценочной стоимости акций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Оценочная стоимость облигаций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения путем конвертации в них конвертируемых облигаций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости облигаций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

1.8. Оценочная стоимость акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных в них акций.

Оценочная стоимость акций той же категории (типа) с иными правами, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных акций.

Оценочная стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при дроблении акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент дробления.

Оценочная стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при консолидации акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных акций, умноженной на коэффициент консолидации.

Положения настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций, в которые были конвертированы акции, составлявшие активы Фонда.

1.9. Оценочная стоимость акций или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов 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 Фонда.

1.10. Оценочная стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме слияния признается равной оценочной стоимости конвертированных ценных бумаг, умноженной на коэффициент конвертации.

Оценочная стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной оценочной стоимости конвертированных

акций, деленной на коэффициент конвертации. В случае если в результате разделения или выделения создается два или более акционерных общества, на коэффициент конвертации делится оценочная стоимость конвертированных акций, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения.

Оценочная стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю.

Оценочная стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной оценочной стоимости конвертированных облигаций.

Оценочная стоимость вкладов участников общества с ограниченной ответственностью, включенных в состав активов Фонда в результате обмена на них составлявших указанные активы акций акционерного общества, реорганизованного в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью, признается равной оценочной стоимости указанных акций с учетом условий обмена.

Положения абзацев первого, второго и четвертого настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций (облигаций), включенных в состав активов Фонда.

Положения абзаца третьего настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций или до проведения их оценки оценщиком Фонда.

1.11. 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.

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.

1.12. 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 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.

1.13. Оценочная стоимость имущества, не указанного в пунктах 1.1, 1.3 – 1.14 настоящих Правил, определяется оценщиком Фонда. 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.

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

1.14. Для определения стоимости имущества, внесенного в закрытый паевой инвестиционный фонд при его формировании, в целях ее сравнения с минимальной стоимостью, по достижении которой закрытый паевой инвестиционный фонд является сформированным, применяется оценочная стоимость такого имущества, определенная на дату внесения имущества для включения его в состав активов фонда.

1.15. В расчет стоимости активов Фонда, если иное не предусмотрено настоящими Правилами, принимается также дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с указанными активами, в том числе в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется подготовка проектно-сметной документации, а также договоров, на основании которых осуществляется ремонт объектов недвижимости, составляющих указанные активы.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по составляющим активы 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 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, в том числе в момент включения в состав активов Фонда подготовленной проектно-сметной документации.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется ремонт объекта недвижимости, составляющего активы Фонда, признается равной нулю (погашается) одновременно с изменением стоимости отремонтированного объекта недвижимости в результате его переоценки.

1.16. Не принимаются в расчет стоимости активов Фонда:

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

1.16.2. объявленные, но не полученные дивиденды по акциям, составляющим активы Фонда;

1.16.3. начисленные, но не полученные доходы по инвестиционным паям закрытых паевых инвестиционных фондов, составляющим активы Фонда;

2. Выбор иностранной фондовой биржи, по результатам торгов на которой определяется цена закрытия рынка ценных бумаг для определения оценочной стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже, осуществляется по наименованию той биржи, на которой совершена покупка ценных бумаг иностранных эмитентов.

3. Ставка (ставки) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы паевого инвестиционного фонда, равна ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

#### ***4. Правила определения величины обязательств.***

4.1. Величина обязательств управляющей компании Фонда по выдаче инвестиционных паев считается равной сумме денежных средств, поступивших в оплату инвестиционных паев Фонда.

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

4.3. Величина обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего 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.

4.4. Величина обязательств по погашению за счет имущества, составляющего Фонд, займов и (или) кредитов, полученных управляющей компанией для погашения инвестиционных паев, определяется исходя из суммы займов (кредитов) и размера процентов по таким займам (кредитам).

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

4.6. Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев 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 инвестиционных паев Фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления Фондом. 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 владельцев инвестиционных паев Фонда, уменьшается в момент получения Управляющей Компанией Фонда документов, подтверждающих выполнение работ или оказание услуг на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

Резерв для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, за счет имущества, составляющего Фонд не формируется.

4.7. Не использованные в течение календарного года резервы, предусмотренные в пункте 4.5 настоящих Правил, подлежат восстановлению.

4.8. Величина обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, не предусмотренных в пунктах 4.1 – 4.6 настоящих Правил, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, обязательств по возмещению расходов управляющей компании, связанных с доверительным управлением Фондом, считается равной сумме кредиторской задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

4.9. Величина налога на добавленную стоимость определяется в соответствии с законодательством РФ.

5. Среднегодовая стоимость чистых активов 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.

6. 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 и определяются на каждый рабочий день.

7. Стоимость чистых активов Фонда определяется согласно действующему законодательству.

8. Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях с точностью не меньшей чем до 2 знаков после запятой по состоянию на 20 часов 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.

9. 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.