

СОГЛАСОВАНЫ:

АО «Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»  
«26» ноября 2015 г.

Генеральный директор  
АО «Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»

УТВЕРЖДЕНЫ:

Приказом Генерального директора  
ООО «Управляющая компания «Финам  
Менеджмент» от 25.11.2015  
№УКФ/ПР/151125/1

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания «Финам  
Менеджмент»



М.П.

/П.И. Прасс/



М.П.

/А.С. Шульга/

**ПРАВИЛА**  
**определения стоимости активов**  
**и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов,**  
**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл»**  
**под управлением Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая компания «Финам Менеджмент»**  
**на 2016 год**

**1. Общие положения**

1.1. Стоимость чистых активов (далее – «СЧА») Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл» (далее – «Фонд») и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, определяется 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», утвержденным Приказом ФСФР от 15.06.2005 №05-21/пз-н (далее – «Положение»).

В связи с вступлением с 01.01.2016 в силу Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – Указание) Правила будут приведены в соответствие с требованиями Указания не позднее 24.12.2015.

1.2. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Фонда под управлением ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» на 2016 год (далее – «Правила») составлены в соответствии с требованиями Положения и определяют порядок оценки активов, составляющих имущество Фонда, а также обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, для целей расчета СЧА и расчетной стоимости пая Фонда, а также иные условия, оказывающие существенное влияние на определение СЧА Фонда.

1.3. СЧА Фонда, в том числе среднегодовая СЧА, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях с точностью до 2 (Двух) знаков после запятой по состоянию на 20 часов 00 минут московского времени.

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

2.1. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, признается равной ставке рефинансирования Центрального банка РФ.

**3. Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке**

3.1. Оценка стоимости имущества, стоимость которого должна оцениваться оценщиком Фонда, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в 6 (Шесть) месяцев, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

#### **4. Порядок выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг, и правила использования объявленных ими признаваемых котировок**

4.1. Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, используются признаваемые котировки, объявленные следующими организаторами торговли, в порядке убывания приоритета:

- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»;
- Публичное акционерное общество «Санкт-Петербургская биржа».

4.2. При определении оценочной стоимости ценных бумаг для расчета СЧА Фонда используются значения признаваемых котировок в рублях с максимальной точностью до 6-го знака после запятой. Котировки, объявленные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по курсу Банка России на дату расчета СЧА и округляются до 6-го знака после запятой. Котировки, объявленные в процентах от номинала ценной бумаги, пересчитываются в рубли и округляются до 6-го знака после запятой.

4.3. Если признаваемая котировка ценной бумаги объявлена только одним из указанных выше организаторов торговли, то для оценки ценной бумаги при расчете СЧА Фонда используется признаваемая котировка данного организатора торговли.

4.4. Если признаваемая котировка ценной бумаги объявлена несколькими организаторами торговли, то для оценки ценной бумаги при расчете СЧА Фонда используется признаваемая котировка того организатора торговли, который имеет самый высокий приоритет.

#### **5. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов**

5.1. 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 их приобретения. Оценочная стоимость паев (акций) иностранных инвестиционных фондов 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, на которой был больший объем торгов по данной ценной бумаге. При расчете оценочной стоимости ценных бумаг, признаваемые котировки организаторов торговли используются с таким количеством знаков после запятой, которое объявил организатор торговли. Перечень иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов (приоритет нижеуказанных иностранных фондовых бирж установлен в порядке убывания):

- 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) Следующие фондовые биржи:
  - 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);
  - 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).

## **6. Особенности определения дебиторской задолженности, составляющей активы Фонда**

6.1. В состав дебиторской задолженности при расчете СЧА Фонда включаются суммы за погашенные частями ценные бумаги (ценные бумаги с амортизацией долга), начиная с даты погашения, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) или ином документе, до момента поступления денежных средств в счет их погашения в состав активов Фонда.

6.2. В состав дебиторской задолженности при расчете СЧА Фонда включаются суммы денежных средств за погашенные ценные бумаги, в случае, если указанные ценные бумаги исключены из состава активов Фонда, с момента такого исключения до момента поступления денежных средств в счет их погашения в состав активов Фонда.

6.3. В стоимость активов может входить иная дебиторская задолженность, возникающая в процессе деятельности Фонда, в том числе:

- суммы расходов по оплаченным, но не исполненным третьими лицами обязательствам, связанные с доверительным управлением Фондом, считаются дебиторской задолженностью до момента исполнения обязательств и получения документов, подтверждающих факт выполнения обязательств;

- суммы превышения оплаченных в течение календарного года расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, над суммой максимального размера расходов, оплачиваемых за счет имущества, установленного Правилами доверительного управления Фондом, выявленные по окончании отчетного года, до возмещения этих расходов Управляющей компанией по окончании отчетного года;

- суммы превышения выплаченных вознаграждений Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, над величиной сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждений. - до формирования достаточного резерва для их списания либо до возмещения сумм превышения Управляющей компанией по окончании отчетного года.

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.

## **7. Резервы предстоящих расходов**

7.1. Формирование резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждений Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в учете осуществляется раздельно на выплату вознаграждения Управляющей компании и на выплату вознаграждений остальных лиц.

## **8. Особенности включения в состав обязательств Фонда кредиторской задолженности**

8.1. Суммы кредиторской задолженности при расчете СЧА включаются в состав обязательств Фонда по данным бухгалтерского учета. Кредиторская задолженность признается в учете датой получения документов, подтверждающих совершение соответствующих операций и/или оказание услуг.

8.2. Штрафы, пени, неустойки, возникающие при невыполнении Управляющей компанией каких-либо обязательств в процессе управления Фондом не признаются обязательствами Фонда и уплачиваются Управляющей компанией за счет собственных средств.

8.3. Погашение кредиторской задолженности происходит по мере получения документов, подтверждающих оплату/погашение соответствующих счетов/обязательств.