

УТВЕРЖДЕНО  
Генеральный директор  
ООО "КБФ УА"

СОГЛАСОВАНО  
АО "ОСД"



*В.Г. Фролов*  
/ В.Г. Фролов /  
2015 г.



*Ю.С. Белозорова*  
/ Белозорова Ю.С. /

06 августа 2015 г.

**ПРАВИЛА  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ  
И ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ИСПОЛНЕНИЮ ЗА СЧЕТ  
УКАЗАННЫХ АКТИВОВ**

**ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ  
"КБЮБИЭФ РЕГИОНАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

**ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"КБЮБИЭФ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ"**

**НА 2015 ГОД**

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КьюБиЭф Региональная Недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "КьюБиЭф Управление Активами" (далее - Фонд) разработаны в соответствии с Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию, утвержденным Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005 года № 05-21/пз-н.

1.2. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Фонда (далее – Правила) регулируют порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда, в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а также порядок и сроки определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

1.3. Правила являются документом управляющей компании, утверждаются её уполномоченным органом на 2015 год и согласовываются со специализированным депозитарием Фонда до начала срока формирования Фонда, а после завершения формирования Фонда не позднее, чем за месяц до начала следующего календарного года.

1.4. Настоящие Правила вступают в силу с 18 августа 2015 года и действуют до 31 декабря 2015 года. Внесение изменений в Правила допускается в исключительных случаях, в том числе в случае внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие Правила определения стоимости активов паевых инвестиционных фондов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, приостановления действий или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется признаваемая котировка ценных бумаг.

1.5. Стоимость чистых активов Фонда (далее - СЧА) определяется как разница между стоимостью активов Фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

1.6. Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях с точностью до 2 знаков после запятой.

## **2. Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки имущества, подлежащего указанной оценке**

2.1. Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, и иного предусмотренного нормативными правовыми актами регулирующего органа Российской Федерации

по рынку ценных бумаг имущества, составляющего Фонд, осуществляется оценщиком, указанным в Правилах доверительного управления Фондом.

2.2. Оценка стоимости имущества, стоимость которого должна оцениваться оценщиком, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в 6 месяцев. 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 от даты составления указанного отчета прошло не более 6 месяцев.

2.3. 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.

### **3. Правила выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг**

3.1. 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.

3.2. Выбор российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг для определения оценочной стоимости ценных бумаг, осуществляется согласно следующей последовательности в порядке убывания приоритета:

- Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- Открытое акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС";
- Закрытое акционерное общество "Санкт-Петербургская Валютная Биржа";
- Открытое акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа".

3.3. При определении оценочной стоимости ценных бумаг для расчета СЧА Фонда, признаваемая котировка организатора торговли используется с тем количеством знаков после запятой, которое объявляет организатор торговли. Котировки, объявленные в иностранной валюте, принимаются в расчет в рублях по курсу Центрального Банка РФ на момент определения СЧА.

3.4. 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 порядке, установленном нормативными правовыми актами регулирующего органа Российской Федерации.

#### **4. Наименования иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов и правила выбора таких фондовых бирж**

4.1. Оценочная стоимость паев (акции) иностранных инвестиционных фондов (за исключением паев (акций) инвестиционных фондов открытого типа), облигаций иностранных коммерческих организаций, и иностранных депозитарных расписок, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже, 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, выбранной в соответствии с настоящими Правилами.

4.2. Выбор иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов, осуществляется согласно следующей последовательности в порядке убывания приоритета:

- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- Насдак (NASDAQ);
- Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange);
- Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММББ";
- 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).

4.3. Цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов используется с тем количеством знаков после запятой, которое объявляет иностранная фондовая биржа.

4.4. Цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов, валюта которых не входит в перечень официальных валютных курсов по отношению к рублю, устанавливаемых Банком России каждый рабочий день, конвертируется в доллары США согласно курсу валют, опубликованному

информационным агентством Bloomberg, на день оценки с дальнейшим пересчетом в рубли по курсу Банка России.

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

Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, принимается равной двум третям ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на момент определения СЧА.

**6. Определение оценочной стоимости дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с активами Фонда**

6.1. 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.

6.2. 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 СЧА на 30 процентов на дату истечения указанного 6-месячного срока, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30 процентов годовых.

6.3. Дебиторская задолженность признается равной нулю (погашается) в момент исполнения сделок, в результате совершения которых она возникла.

**7. Сведения о формировании резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда**

7.1. Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года. Сумма резерва ежемесячно увеличивается на сумму, равную одной двенадцатой расчетной величины вознаграждения на дату определения СЧА.

7.2. 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 СЧА, для определения расчетной величины вознаграждения принимается значение СЧА на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения суммы резерва.

7.3. В случае если в течение календарного месяца, за который определяется резерв расходов на выплату вознаграждения, осуществлялось формирование Фонда, расчетная величина вознаграждения определяется исходя из соотношения суммы стоимостей чистых активов на каждый день календарного месяца к числу дней в календарном месяце. При этом стоимость чистых активов за те дни, когда она не определялась, признается равной последней определенной стоимости чистых активов.

7.4. Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

#### **8. Сведения о формировании резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом**

8.1. Не допускается формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом за счет имущества, составляющего Фонд.

8.2. Во всем остальном, что не прописано в настоящих Правилах, Управляющая компания руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Приказами и иными нормативными документами.