

«СОГЛАСОВАНО»
Акционерное общество
«Специализированный депозитарий
«ИНФИНИТУМ»

Генеральный директор
_____ **Прасс П.И.**

«10» апреля 2017 г.

«УТВЕРЖДЕНЫ»
Внеочередным Общим собранием
участников ООО УК «Альфа-Капитал»
Протокол №02/17 от «10» апреля 2017 г.

Генеральный директор
_____ **Кривошеева И.В.**

«10» апреля 2017 г.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Жилая
недвижимость 01.10»

Старая редакция	Новая редакция
<p style="text-align: center;">II.Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов</p> <p>Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов фонда (далее – «активы») и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – «обязательства»), на момент определения стоимости чистых активов.</p> <p>Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года за № 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года за № 35544, с учетом требований настоящих Правил.</p> <p>Активы (обязательства) принимаются к расчёту стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.</p> <p>При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее – «резерв на выплату вознаграждения»), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.</p> <p>Стоимость чистых активов фонда определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца; - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении; - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев; 	<p style="text-align: center;">II.Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов</p> <p>Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов фонда (далее – «активы») и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – «обязательства»), на момент определения стоимости чистых активов.</p> <p>Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года за № 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года за № 35544, с учетом требований настоящих Правил.</p> <p>Активы (обязательства) принимаются к расчёту стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.</p> <p>При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее – «резерв на выплату вознаграждения»), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.</p> <p>Порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов (ССЧА): Среднегодовая СЧА ПИФ (далее - СГСЧА) на любой день определяется в порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - как отношение суммы СЧА на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного

<p>- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;</p> <p>- на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев (если правилами доверительного управления Фондом не предусмотрено, что инвестиционные паи предназначены для квалифицированных инвесторов, и не предусмотрена выдача инвестиционных паев при досрочном погашении инвестиционных паев).</p> <p>Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.</p> <p>Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59:59 московского времени даты, за которую рассчитывается стоимость чистых активов, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.</p> <p>Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью не меньшей, чем до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом.</p> <p>В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, то указанные стоимости определяются в рублях.</p> <p>В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.</p>	<p>года СЧА не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования ПИФ до даты расчета СГСЧА к числу рабочих дней за этот период.</p> <p>Стоимость чистых активов фонда определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца; - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении; - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев; - на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении; - на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев (если правилами доверительного управления Фондом не предусмотрено, что инвестиционные паи предназначены для квалифицированных инвесторов, и не предусмотрена выдача инвестиционных паев при досрочном погашении инвестиционных паев). <p>Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.</p> <p>Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59:59 московского времени даты, за которую рассчитывается стоимость чистых активов, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.</p> <p>Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью не меньшей, чем до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом.</p> <p>В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, то указанные стоимости определяются в рублях.</p> <p>В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.</p>
---	--

11. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и его использование в течение отчетного года

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- даты расчета со всеми кредиторами, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, в части резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Резерв на выплату вознаграждений формируется нарастающим итогом в течение календарного года путем ежемесячного (в последний рабочий день месяца) увеличения на расчетную величину

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании определяется в следующем порядке

Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов рассчитывается в следующем порядке :

$$S_i = \frac{\sum_{t=1}^{d-1} CЧA_t}{D} r_t - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

где:

k – порядковый номер каждого начисления резерва в отчетном году, принимающий значения от 1 до i. k=i – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

S_k – произведенные в текущем календарном году начисления резерва;

S_i – сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем календарном году;

D – количество рабочих дней в текущем календарном году (количество рабочих дней за период)

t – порядковый номер рабочего дня,

11. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и его использование в течение отчетного года

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- даты расчета со всеми кредиторами, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, в части резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Резерв на выплату вознаграждений формируется нарастающим итогом в течение календарного года путем ежемесячного (в последний рабочий день месяца) увеличения на расчетную величину

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании определяется в следующем порядке

Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов рассчитывается в следующем порядке :

$$S_i = \frac{\sum_{t=1}^{d-1} CЧA_t}{D} * ((r_t * D) / D1) - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

где:

k – порядковый номер каждого начисления резерва в отчетном году, принимающий значения от 1 до i. k=i – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

S_k – произведенные в текущем календарном году начисления резерва;

S_i – сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем календарном году;

D – количество рабочих дней за период

D1 – количество рабочих дней в текущем календарном году

принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва S_i ;

$CЧА_t$ – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня t, за исключением дня d. Если на рабочий день t СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

r_t – процентная ставка, соответствующая:

- для резерва на выплату вознаграждения управляющей компании – размеру вознаграждения управляющей компании установленному п.115 Правил Фонда;
- для резерва вознаграждений прочих лиц – совокупному размеру вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, установленному п. 115 Правил Фонда.

Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения округляется с точностью до 2 знаков после запятой.

В случае изменения процентной ставки вознаграждения в течение календарного года, расчетная величина резерва определяется в следующем порядке:

- с даты начала действия новой ставки вознаграждения величина резерва, начисленного к указанному моменту, не участвует в расчетах по определению расчетной величины вознаграждения;
- с даты начала действия новой ставки вознаграждения величина резерва, подлежащего начислению с указанного момента, определяется по формуле:

$$S_i = \frac{\sum_{q=1}^{d-1} CЧА_q}{D} r_q - \sum_{n=1}^{i-1} S_n,$$

где:

n – порядковый номер каждого начисления резерва, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения, принимающий значения от 1 до i. n=i – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

S_n – сумма каждого произведенного начисления резерва, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения;

S_i – сумма очередного (текущего) начисления резерва в периоде действия новой ставки вознаграждения;

t – порядковый номер рабочего дня, принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва S_i ;

S_i ;

$CЧА_t$ – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня t, за исключением дня d. Если на рабочий день t СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

r_t – процентная ставка, соответствующая:

- для резерва на выплату вознаграждения управляющей компании – размеру вознаграждения управляющей компании установленному п.115 Правил Фонда;
- для резерва вознаграждений прочих лиц – совокупному размеру вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, установленному п. 115 Правил Фонда.

Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения округляется с точностью до 2 знаков после запятой.

В случае изменения процентной ставки вознаграждения в течение календарного года, расчетная величина резерва определяется в следующем порядке:

- с даты начала действия новой ставки вознаграждения величина резерва, начисленного к указанному моменту, не участвует в расчетах по определению расчетной величины вознаграждения;
- с даты начала действия новой ставки вознаграждения величина резерва, подлежащего начислению с указанного момента, определяется по формуле:

$$S_i = \frac{\sum_{q=1}^{d-1} CЧА_q}{D} * ((r_q * D) / D1) - \sum_{n=1}^{i-1} S_n,$$

где:

n – порядковый номер каждого начисления резерва, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения, принимающий значения от 1 до i. n=i – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

S_n – сумма каждого произведенного начисления резерва, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения;

S_i – сумма очередного (текущего) начисления резерва в периоде действия новой ставки вознаграждения;

D – количество рабочих дней в текущем календарном году;

q – порядковый номер рабочего дня, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения, принимающий значения от 1 до d . $q=d$ – порядковый номер рабочего дня

начисления резерва S_i ;

$СЧА_q$ – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня q , за исключением дня d . Если на рабочий день q СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню q рабочий день текущего календарного года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

r_q – процентная ставка.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения в течение отчетного года уменьшается на суммы начисленной (признанной) задолженности на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

В случае если сумма резерва на выплату вознаграждения меньше суммы задолженности на выплату вознаграждения, подлежащей к начислению, начисляется также задолженность по уменьшению размера сформированного резерва в размере превышения начисленного вознаграждения над суммой соответствующей части резерва на выплату вознаграждения. Задолженность по уменьшению размера сформированного резерва не включается в состав активов (обязательств) при определении стоимости чистых активов.

При следующем формировании резерва на выплату вознаграждения сумма резерва должна быть уменьшена на сумму задолженности по уменьшению размера сформированного резерва, в части, не превышающей сумму резерва на выплату вознаграждения.

Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения превышает размеры вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, начисляется дебиторская задолженность Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения.

Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения Управляющей компании меньше размеры вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, начисляется кредиторская задолженность по выплате вознаграждения Управляющей компании.

Начисление задолженности Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения в

 – количество рабочих дней за период;

D_1 – количество рабочих дней в текущем календарном году

q – порядковый номер рабочего дня, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения, принимающий значения от 1 до d . $q=d$ – порядковый номер рабочего дня

начисления резерва S_i ;

$СЧА_q$ – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня q , за исключением дня d . Если на рабочий день q СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню q рабочий день текущего календарного года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

r_q – процентная ставка.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения в течение отчетного года уменьшается на суммы начисленной (признанной) задолженности на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

В случае если сумма резерва на выплату вознаграждения меньше суммы задолженности на выплату вознаграждения, подлежащей к начислению, начисляется также задолженность по уменьшению размера сформированного резерва в размере превышения начисленного вознаграждения над суммой соответствующей части резерва на выплату вознаграждения. Задолженность по уменьшению размера сформированного резерва не включается в состав активов (обязательств) при определении стоимости чистых активов.

При следующем формировании резерва на выплату вознаграждения сумма резерва должна быть уменьшена на сумму задолженности по уменьшению размера сформированного резерва, в части, не превышающей сумму резерва на выплату вознаграждения.

Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения превышает размеры вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, начисляется дебиторская задолженность Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения.

Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения Управляющей компании меньше размеры вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, начисляется кредиторская задолженность по выплате вознаграждения Управляющей компании.

Начисление задолженности Управляющей

сумме превышения размеров вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, осуществляется в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

Выплата Управляющей компанией возмещения Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения осуществляется за счет собственных средств Управляющей компании.

Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

Вознаграждение управляющей компании, размер которого зависит от результата инвестирования, начисляется в соответствии с Правилами Фонда на основании акта (справки), составленного управляющей компанией, признается и учитывается в составе кредиторской задолженности до момента его выплаты.

В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного Правилами Фонда, задолженность Управляющей компании в размере такого превышения начисляется по окончании отчетного года, на основании акта (справки, счета), составленного Управляющей компанией, признается в составе прочих доходов и учитывается в составе дебиторской задолженности в первый рабочий день года, следующего за отчетным до момента ее погашения.

Задолженность Управляющей компании перед Фондом, начисленная в соответствии с настоящими Правилами и учтенная в составе дебиторской задолженности Фонда, погашается за счет собственных средств Управляющей компании в течение 15 рабочих дней с первого рабочего дня года, следующего за отчетным.

Стоимостью обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда признается стоимость вознаграждения, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил Фонда).

компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения в сумме превышения размеров вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, осуществляется в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

Выплата Управляющей компанией возмещения Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения осуществляется за счет собственных средств Управляющей компании.

Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

Вознаграждение управляющей компании, размер которого зависит от результата инвестирования, начисляется в соответствии с Правилами Фонда на основании акта (справки), составленного управляющей компанией, признается и учитывается в составе кредиторской задолженности до момента его выплаты.

В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного Правилами Фонда, задолженность Управляющей компании в размере такого превышения начисляется по окончании отчетного года, на основании акта (справки, счета), составленного Управляющей компанией, признается в составе прочих доходов и учитывается в составе дебиторской задолженности в первый рабочий день года, следующего за отчетным до момента ее погашения.

Задолженность Управляющей компании перед Фондом, начисленная в соответствии с настоящими Правилами и учтенная в составе дебиторской задолженности Фонда, погашается за счет собственных средств Управляющей компании в течение 15 рабочих дней с первого рабочего дня года, следующего за отчетным.

Стоимостью обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда признается стоимость вознаграждения, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил Фонда).