

СОГЛАСОВАНО

ЗАО «Объединенная депозитарная компания»

Генеральный директор

_____ И.В.Лазарева

УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным Общим собранием
участников ООО УК «Альфа-Капитал»
протокол № 45 от «24» ноября 2008 г.

Генеральный директор

_____ М.В.Хабаров

Правила
определения стоимости активов и величины
обязательств, подлежащих исполнению за
счет активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Пионер», находящегося под управлением
ООО УК «Альфа-Капитал»

(вступает в силу с 01.01.2009 г.)

Г.Москва

Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Пионер», находящегося под управлением ООО УК «Альфа-Капитал» (далее – Правила) установлены 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» (далее – Положение) (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005 г. N 05-21/пз-н).

1. Стоимость чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Пионер» (далее - инвестиционный фонд) определяется как разница между стоимостью активов и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

2. Стоимость активов инвестиционного фонда определяется как сумма денежных средств на счетах и во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего активы инвестиционного фонда.

При составлении Справки о стоимости чистых активов инвестиционного фонда денежные средства на банковских счетах, а также денежные средства в пути отражаются в Справке о стоимости чистых активов инвестиционного фонда как денежные средства

3. 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 следующем порядке:

- при определении оценочной стоимости акций российских акционерных обществ, облигаций российских организаций используется признаваемая котировка, определяемая российскими организаторами торговли в следующем порядке: сначала используется признаваемая котировка **Закрытого акционерного общества «Фондовая биржа ММВБ» (ЗАО «ФБ ММВБ»)**, в случае отсутствия признаваемой котировки на ЗАО «ФБ ММВБ» используется признаваемая котировка признаваемая котировка **Открытого акционерного общества «Фондовая биржа РТС» (ОАО «ФБ РТС»)**.

- при определении оценочной стоимости **государственных ценных бумаг (РФ и субъектов РФ), муниципальных ценных бумаг** используется признаваемая котировка, рассчитанная **ЗАО «ФБ ММВБ»** или **Закрытого акционерного общества «Московская межбанковская валютная биржа» (ЗАО «ММВБ»)**.

- при определении оценочной стоимости акций ОАО «Газпром» используется признаваемая котировка, рассчитанная **ЗАО «ФБ ММВБ»**.

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

следующем порядке:

3.1 оценочная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда признается равной их 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;

3.2 оценочная стоимость облигаций, срок погашения которых наступил, признается равной:

номинальной стоимости облигаций - до момента поступления денежных средств в счет их погашения в состав активов акционерного инвестиционного фонда или активов паевого инвестиционного фонда;

нулю - с момента поступления денежных средств в счет их погашения в состав активов акционерного инвестиционного фонда или активов паевого инвестиционного фонда;

3.3 в случае неисполнения эмитентом обязательств по выплате суммы основного долга по облигации в течение 30 дней ее оценочная стоимость уменьшается на дату истечения указанного срока на 30 процентов, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30 процентов годовых;

3.4 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.

4. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов у которых определяются цены закрытия, используемые для оценки ценных бумаг:

4.1. 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 приобретения указанных ценных бумаг, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением).

4.2. 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).

4.3. 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, 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.

5. В качестве ставки дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы паевого инвестиционного фонда, используется ставка, которая составляет не менее двух третей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

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.

7. Порядок определения оценочной стоимости денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа в случае возникновения таких требований осуществляется с учетом требований Положения.

8. Оценочная стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав инвестиционного фонда в результате размещения этих акций путем распределения среди акционеров или путем конвертации в них конвертируемых ценных бумаг признается равной оценочной стоимости акций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Оценочная стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов инвестиционного 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 инвестиционного 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.

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

Оценочная стоимость акций, включенных в состав активов инвестиционного 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 инвестиционного 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 инвестиционного фонда.

10. Оценочная стоимость акций или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов инвестиционного 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 инвестиционного фонда.

11. Оценочная стоимость акций, включенных в состав активов инвестиционного 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 инвестиционного 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 создаются 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 инвестиционного фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю.

Оценочная стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов инвестиционного фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций, признается равной

оценочной стоимости конвертированных облигаций.

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

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

11.1. Оценочная стоимость составляющей активы инвестиционного фонда проектно-сметной документации, на основе которой построен (создан) объект недвижимого имущества, признается равной нулю с момента включения указанного объекта в состав активов инвестиционного фонда.

Оценочная стоимость составляющей активы инвестиционного 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.

11.2. 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 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.

12. Оценочная стоимость имущества, не указанного в вышеуказанных пунктах, определяется оценщиком инвестиционного фонда. Периодичность проведения оценщиком фонда оценки стоимости имущества – **при его приобретении, а также не реже одного раза в 6 месяцев.**

При приобретении такого имущества в состав активов инвестиционного фонда его оценочная стоимость может определяться иным независимым оценщиком. 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 инвестиционного 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.

13. В расчет стоимости активов инвестиционного фонда, если иное не предусмотрено Положением, 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 инвестиционного 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, возникающая в результате совершения сделок с активами инвестиционного 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 инвестиционного фонда подготовленной проектно-сметной документации.

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

14. Не принимаются в расчет стоимости активов инвестиционного фонда:

14.1 начисленный процентный (купонный) доход по ценным бумагам, составляющим активы инвестиционного 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;

14.2 объявленные, но не полученные дивиденды по акциям, составляющим активы инвестиционного фонда;

14.3 начисленные, но не полученные доходы по инвестиционным паям закрытых паевых инвестиционных фондов, составляющим активы инвестиционного фонда;

15. Величина обязательств управляющей компании инвестиционного фонда по выдаче инвестиционных паев считается равной сумме денежных средств и (или) оценочной стоимости иного имущества, поступивших в оплату инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда.

16. Величина обязательств управляющей компании инвестиционного фонда по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.

17. Величина обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего инвестиционный 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.

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

19. Величина обязательств по выплате владельцам инвестиционных паев инвестиционного фонда дохода от доверительного управления имуществом, составляющим фонд, считается равной сумме подлежащего выплате дохода.

20. Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года. 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 инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления инвестиционным фондом. 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 инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

21. Не использованные в течение календарного года резервы, предусмотренные в пункте 24 Правил, подлежат восстановлению **в последний календарный день года**, а указанное восстановление отражается при первом определении стоимости чистых активов в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резерв сформирован.

22. Величина обязательств, подлежащих исполнению за счет активов инвестиционного фонда, не предусмотренных в пунктах 15 – 20 настоящих Правил, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, обязательств по возмещению расходов управляющей компании, связанных с доверительным управлением инвестиционным фондом, уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) управляющей компании инвестиционного фонда и (или) агентам по выдаче/погашению инвестиционных паев, считается равной сумме кредиторской задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

23. Среднегодовая стоимость чистых активов инвестиционного 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.

24. Выраженные в иностранной валюте активы инвестиционного фонда, а также

обязательства, подлежащие исполнению за счет указанных активов, принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент определения стоимости чистых активов.

25. Стоимость чистых активов инвестиционного фонда определяется:

25.1 ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца.

25.2 в случае погашения инвестиционных паев или увеличения количества выданных инвестиционных паев - на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение/погашение инвестиционных паев;

25.3 .В случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения;

25.4. В случае прекращения инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения.

26. Стоимость чистых активов инвестиционного фонда, а также расчетная величина инвестиционного пая инвестиционного фонда определяются до 2-х знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени. При определении стоимости чистых активов учитываются изменения в активах инвестиционного фонда и обязательствах, подлежащих исполнению за счет указанных активов, произошедшие в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов. При выдаче одному владельцу инвестиционных паев, составляющих дробное число, количество инвестиционных паев определяется с точностью до пяти знаков после запятой.

27. Расчетная стоимость инвестиционного пая инвестиционного фонда определяется путем деления стоимости чистых активов фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда на момент определения расчетной стоимости.