

**« У Т В Е Р Ж Д А Ю »**

**Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания  
«Нордбрук»**

\_\_\_\_\_ /Олещук С.М./

**«24» ноября 2008 г.**

М.П.

**« С О Г Л А С О В А Н О »**

**Генеральный директор  
ООО «Депозитарий Иркол»**

\_\_\_\_\_ /Икунин В.В./

**«24» ноября 2008 г.**

М.П.

**Правила определения стоимости активов  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Фундаментальный» под управлением  
ООО «Управляющая компания «Нордбрук»  
и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет  
указанных активов**

**г. Москва, 2008 год**

## **I. Общие положения**

1.1 Настоящие Правила устанавливаются 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» (утв. приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н).

1.2 Настоящие Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Фундаментальный» (далее - Фонд), в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов вышеназванного Фонда, а также порядок и сроки определения расчетной стоимости инвестиционных паев.

1.3 Управление имуществом Фонда осуществляет ООО «Управляющая компания «Нордбрук» (далее - Управляющая компания).

Функции специализированного депозитария Фонда осуществляет ООО «Депозитарий Иркол».

Ведение и хранение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда осуществляет Специализированный Регистратор ЗАО «Иркол».

## **II. Стоимость чистых активов Фонда**

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

2.2 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 Положениями Федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и настоящими Правилами.

2.3 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 организаторами торговли на рынке ценных бумаг, – ЗАО «Фондовая биржа 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:

2.3.1 оценочная стоимость инвестиционного пая 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;

2.3.2 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.

2.4 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.

2.5 Оценочная стоимость облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств (за исключением ценных бумаг, указанных в пункте

2.6 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).

2.6 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).

2.7 Оценочная стоимость акций иностранных акционерных обществ и облигаций иностранных коммерческих организаций, а также российские депозитарные расписки, прошедших процедуру листинга на следующих фондовых биржах:

- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- Насдак (Nasdaq);
- Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- Открытое акционерное общество "Фондовая биржа "Российская Торговая Система";
- Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ"; (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 2 или более иностранных фондовых биржах, - по итогам последнего торгового дня на иностранной фондовой бирже, указанной в Правилах или выбранной в соответствии с Правилами.

2.8 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.

2.9 Оценочная стоимость денежных требований по обязательствам из кредитных договоров признается равной текущей совокупной стоимости оставшихся платежей по таким требованиям, дисконтированной по схеме сложного процента с использованием ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации умноженной на 1.1, на дату определения оценочной стоимости указанных денежных требований.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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, паев членов производственного кооператива, 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 или производственный кооператив, признается равной оценочной стоимости указанных акций с учетом условий обмена.

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

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Оценочная стоимость имущества, не указанного в пунктах 2.3, 2.5 -2.15 настоящих Правил, определяется оценщиком Фонда. При приобретении такого имущества в состав активов 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.

2.17. Для определения стоимости имущества, внесенного в 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.

2.18. В расчет стоимости активов Фонда принимается также дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с такими активами, если иное не предусмотрено настоящими Правилами. 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 акционерного инвестиционного фонда или активами паевого 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.

2.19. Не принимаются в расчет стоимости активов Фонда:

2.19.1 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;

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

2.19.3 начисленные, но не полученные доходы по инвестиционным паем закрытых паевых инвестиционных фондов, составляющим активы Фонда;

2.20. Величина обязательств Управляющей компании Фонда по выдаче инвестиционных паев считается равной сумме денежных средств и (или) оценочной стоимости иного имущества, поступивших в оплату инвестиционных паев Фонда.

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

2.22. Величина обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, считается равной сумме указанных денежных средств.

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

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

2.25. 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; для определения расчетной величины вознаграждения принимается значение стоимости чистых активов на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения суммы резерва.

Расчетная величина вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику паевого инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления Фондом.



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 выплаченного в течение календарного года вознаграждения указанным лицам.

2.26. Формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, за счет имущества составляющего Фонд не допускается.

2.27. Не использованные в течение календарного года резервы, предусмотренные в пункте 2.24 настоящих Правил, подлежат восстановлению.

2.28. Величина обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, не предусмотренных в пунктах 2.18 – 2.25 настоящих Правил, в том числе обязательств по возмещению расходов Управляющей компании, связанных с доверительным управлением Фондом, считается равной сумме кредиторской задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

2.29. 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.

2.30. 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 на момент определения стоимости чистых активов.

2.31. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

2.31.1 в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения;

2.31.2 в случае прекращения Фонда - на дату возникновения основания его прекращения.

2.32. После завершения формирования Фонда стоимость чистых активов определяется:

а) ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;

б) в случае погашения инвестиционных паев или увеличения количества выданных инвестиционных паев - на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

2.33. 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.

### **III. Расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного Фонда**

3.1. 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.

### **IV. Справка о стоимости чистых активов Фонда и приложения к ней**

4.1. Результаты определения стоимости чистых активов Фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов.

4.2. К справке о стоимости чистых активов Фонда составленной на последний рабочий день календарного месяца, прилагается отчет об изменении стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда (далее - отчет об изменении стоимости чистых активов). Информация в отчете об изменении стоимости чистых активов представляется по данным справки о стоимости чистых активов нарастающим итогом с начала календарного года.

Т.к. формирование Фонда завершилось в течение календарного года, информация в справке о стоимости чистых активов представляется с даты завершения его формирования.

4.3. К справке о стоимости чистых активов Фонда, составленной на последний рабочий день календарного квартала, прилагается также пояснительная записка.

4.4. Справка о стоимости чистых активов Фонда, отчет об изменении стоимости чистых активов Фонда и пояснительная записка должны быть подписаны генеральным директором Управляющей компании Фонда, уполномоченным лицом управляющей компании Фонда, ответственным за ведение бухгалтерского учета Фонда и также уполномоченным лицом специализированного депозитария Фонда.