

УТВЕРЖДЕНО  
Приказом Генерального директора  
АО «Центральная Управляющая Компания»  
Грановой И.В. \_\_\_\_\_  
№ 57лс/2016 от 22 декабря 2016 года.

СОГЛАСОВАНО  
22 декабря 2016 года  
Генеральный директор  
АО «Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»  
Прасс П.И. \_\_\_\_\_

**Изменения и дополнения № 1  
в Правила определения стоимости чистых активов  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»  
(вступают в силу с 30 декабря 2016 года)**

Номер пункта	Старая редакция	Новая редакция
Приложение №4	<p>1. Резерв на выплату вознаграждений Управляющей компании, специализированному депозитарию, оценщику, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года по последним рабочим дням каждого календарного месяца.</p> <p>2. Резерв на выплату вознаграждений формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании и в части резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, оценщику, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.</p> <p>3. 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:</p>	<p>1. 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, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда (далее – резерв на выплату прочих вознаграждений).</p> <p>2. Резерв на выплату вознаграждения начисляется и отражается в составе обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• даты окончания календарного года;</li><li>• даты возникновения основания для прекращения ПИФ</li></ul>

-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.

4. Если правилами доверительного управления Фонда установлено, что вознаграждение Управляющей компании выплачивается в размере фиксированной суммы в месяц, но не более доли среднегодовой стоимости чистых активов, то резерв на выплату соответствующей части вознаграждения начисляется в размере фиксированной суммы вознаграждения Управляющей компании, установленной правилами доверительного управления Фонда, предварительно проверенной на отсутствие её превышения над величиной вознаграждения Управляющей компании, определенной как доля от среднегодовой стоимости чистых активов. При наличии такого превышения резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании рассчитывается в порядке определенном в п. 5 настоящих Правил определения СЧА.

5. Если правилами доверительно управления Фонда установлено, что максимальный размер вознаграждений Управляющей компании, специализированному депозитарию, оценщику, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев

(включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;

- наиболее поздней из двух дат при прекращении- даты окончания приема требований кредиторов ПИФ или даты окончания реализации всего имущества ПИФ.

3. Резерв на выплату вознаграждения начисляется согласно правилам ДУ ПИФ нарастающим итогом и отражается в составе обязательств ПИФ на дату определения стоимости чистых активов в течение отчетного года каждый последний рабочий день календарного месяца.

4. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и резерв на выплату прочих вознаграждений, в случае если размер таких вознаграждений определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (СГСЧА), рассчитываются отдельно по каждой части резерва в соответствии с указанной формулой:

$$S_i = \frac{(CЧА_d^{расч} + \sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t) \sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{D} * \frac{1}{T_i} - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

где:

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

$S_k$  - сумма каждого произведенного в текущем отчетном году

инвестиционных паев Фонда определяется исходя из доли от среднегодовой стоимости чистых активов, резервы рассчитываются в следующем порядке каждый в своей части:

$$SR_{УК_i} = SR_i * \frac{x_{УК}}{(x_{УК} + x_{ПФ})}$$

$$SR_{ПФ_i} = SR_i * \frac{x_{ПФ}}{(x_{УК} + x_{ПФ})}$$

$$SR_i = \frac{(CЧА_d^{расч} + \sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t)}{D} * \frac{(x_{УК} + x_{ПФ})}{D} - \sum_{k=1}^{i-1} SR_k$$

$$CЧА_d^{расч} = \frac{(Активы_d - КТ_d + \sum_{k=1}^{i-1} SR_k) - (\sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t + \frac{(x_{УК} + x_{ПФ})}{D})}{(1 + \frac{(x_{УК} + x_{ПФ})}{D})}$$

Где:

$SR_{УК_i}$  - сумма очередного (текущего) начисления резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании в текущем календарном году

$SR_{ПФ_i}$  - сумма очередного (текущего) начисления резерва на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, оценщику, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда в текущем календарном году

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

$SR_k$  - сумма каждого произведенного в текущем календарном году

начисления резерва;

$S_i$  - сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем отчетном году;

$D$  - количество рабочих дней в текущем отчетном году;

$T_i$  - количество рабочих дней периода, определенного с начала текущего отчетного года до (включая) даты начисления резерва  $S_i$ .

$T_i = D$  при начислении резерва на последний рабочий день года, за исключением случая, когда в году завершено формирование ПИФ. Если формирование ПИФ завершено в отчетном году, период определяется с даты завершения формирования ПИФ;

$t$  – порядковый номер рабочего дня, принадлежащего периоду, за который определено  $T_i$ , 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  $t$   $CЧА$  не определена, она принимается равной  $CЧА$  за предшествующий дню  $t$  рабочий день текущего отчетного года.

$CЧА_d^{расч}$  - расчетная (промежуточная) величина  $CЧА$  на дату  $d$ , в которой начисляется резерв  $S_i$ , определенная с точностью до 2 знаков после запятой по формуле:

начисления общего резерва;

$SR_t$ - сумма очередного (текущего) начисления общего резерва в текущем календарном году;

$D$  - количество рабочих дней в текущем календарном году. Если формирование ПИФ завершено в отчетном году, период определяется с даты завершения формирования ПИФ;

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

$CЧА_t$  - 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.

$CЧА_d^{расч}$  - расчетная (промежуточная) величина СЧА на дату  $d$ , в которой начисляется резерв  $SR_t$ ,

$Активы_d$  - величина активов, включая дебиторскую задолженность на дату  $d$

$Km_d$  - величина всех известных обязательств на дату  $d$  без учета резерва за дату  $d$  (с учетом остатка резерва, начисленного с начала года до даты  $d$ )

$\sum_{k=1}^{t-1} SR_k$  - общая сумма резервов на вознаграждения, начисленных с начала года до даты  $d$ .

$x_{УК}$  - размер вознаграждения управляющей компании относительно среднегодовой СЧА, установленный правилами доверительного управления (в долях), принимает значение 0: 1) если  $SR_{УК}$  больше фиксированной суммы вознаграждения управляющей компании, установленного правилами доверительного управления; 2) при расчете  $SR_t$  за месяц, следующий за месяцем, в котором возникло основание для

$$CЧА_d^{расч} = \frac{(Активы_d - Km_d + \sum_{k=1}^{i-1} S_k) - (\sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t * \frac{\sum_{n=1}^N (x_{УК} T_n) + \sum_{n=1}^N (x_{НПН} T_n)}{D})}{(1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{УК} T_n) + \sum_{n=1}^N (x_{НПН} T_n)}{D})}$$

;

$Активы_d$  - расчетная величина активов, включая дебиторскую задолженность на дату  $d$ . Дебиторскую задолженность на дату  $d$  необходимо учитывать до начисления вознаграждений и резерва на выплату вознаграждения за дату  $d$ . В случае оплаты в дату  $d$  управляющей компанией из Фонда вознаграждений, начисленных в дату  $d$ , необходимо при определении расчетной величины активов на дату  $d$  увеличить сумму активов на сумму уплаченных вознаграждений в дату  $d$ .

$Km_d$  - величина кредиторской задолженности без учета начисленных вознаграждений на дату  $d$ , включая остаток резерва на выплату вознаграждения на дату  $d-1$ , где

$d-1$  –предшествующий рабочий день дате  $d$ .

$\sum_{k=1}^{i-1} S_k$  - общая сумма резервов на выплату вознаграждения, начисленных с начала года до даты  $d$ .

$x$  - процентная ставка, соответствующая:

$x_{УКn}$  - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами доверительного управления (в долях), действующий в течение периода  $T_i$ ;

прекращения Фонда;

$x_{np}$  - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, относительно среднегодовой СЧА, установленный правилами доверительного управления (в долях).

В случае изменения размера вознаграждения ( $x_{ук}$  и/или  $x_{np}$ ) в течение отчетного года, при определении величины  $CЧА_d^{расч}$  необходимо учесть пропорциональное применение каждой ставки, действовавшей в течение отчетного года.

Значения  $\frac{(x_{ук} + x_{np})}{D}$  и  $\left(1 + \frac{(x_{ук} + x_{np})}{D}\right)$  не округляются.

Округление производится на каждом действии до 2 знаков после запятой, за исключением тех значений, для которых указано отдельное правило округления.

В случае если  $SR_{PK_i}$  примет значение больше установленной правилами доверительного управления фиксированной суммы вознаграждения Управляющей компании, необходимо при определении величины  $Km_d$  учесть фиксированную часть вознаграждения Управляющей компании и заново произвести расчет по указанным в настоящем пункте формулам с целью определения корректной величины  $SR_{PK_i}$ .

6. Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, уменьшается на суммы

$x_{npn}$  - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, относительно СГСЧА, установленный правилами доверительного управления (в долях), действующий в течение периода  $T_i$ ;

$N$  – кол-во ставок, действовавших в отчетному году;

$x_n$  - каждая процентная ставка, действовавшая в течение периода  $T_i$ ;

$T_n$  - количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка  $x_n$ , принадлежащее периоду  $T_i$ , где  $T_i = \sum_{n=1}^N T_n$ .

Значения  $\frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i}$ ,

$$\frac{\sum_{n=1}^N (x_{ук} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{npn} T_n)}{T_i} \div \left( 1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ук} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{npn} T_n)}{T_i} \right)$$

не округляются.

Округление при расчете  $S_i$  и  $CЧА_d^{расч}$  производится на каждом действии до 2 знаков после запятой.

5. Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, специализированному

начисленного и включенного в состав обязательств вознаграждения за услуги.

7. Справедливой стоимостью резерва на выплату вознаграждения признается остаток сформированного резерва, не признанного в качестве обязательств по выплате вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.
8. Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.
9. Не использованные в течение календарного года резервы, предусмотренные в данном пункте настоящих Правил определения СЧА, подлежат восстановлению не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным.

депозитарию, аудиторской организации, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.

6. Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, но не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным, и признается в составе прочих доходов. Указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в году следующим за отчетным годом.