

«СОГЛАСОВАНО» «14» марта 2016 г. Генеральный директор АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» _____ /Лрасс П.И./	«УТВЕРЖДЕНО» «14» марта 2016 г. Генеральный директор ООО «РИО» _____ /Спиридов В.Г./
---	---

Изменения и дополнения № 1
В
Правила
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«РИО-ЛИОН Эстейт»
под управлением
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО»

СТАРАЯ РЕДАКЦИЯ	НОВАЯ РЕДАКЦИЯ
<p>6.1. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения) не формируется и не включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда.</p> <p>6.2. Иные резервы в Фонде не формируются и не включаются в состав обязательств Фонда.</p> <p>6.3. Вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда начисляются на основании акта, подтверждающего оказание соответствующих услуг, и с даты начисления отражаются в составе обязательств Фонда до их оплаты.</p> <p>6.4. Превышение размера вознаграждений, указанных в п.6.3., а так же расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, над соответствующим размером, установленным правилами доверительного управления Фонда, в случае возможности определения такого превышения только по итогам года, в первый рабочий день года, следующего за годом, в котором определено такое превышение, отражается в составе дебиторской задолженности, как задолженность управляющей компании перед Фондом, и подлежит обязательному возмещению в Фонд.</p>	<p>6.1. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения), определяется исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом, а также используется в течение отчетного года в соответствии с Приложением 5, и включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда.</p> <p>6.2. Резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования, не включается в состав обязательств Фонда.</p> <p>6.3. Вознаграждение управляющей компании, размер которого зависит от результатов инвестирования, начисляется на пятый рабочий день периода, следующего за периодом начисления вознаграждения, на основании акта, составленного управляющей компанией, признается в составе прочих расходов и учитывается в составе кредиторской задолженности до момента его выплаты.</p> <p>6.4. Иные резервы в Фонде не формируются и не включаются в состав обязательств Фонда.</p>
<p>Резерв на выплату вознаграждения :</p> <p>Критерии признания</p> <p>Не отражается в обязательствах Фонда в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда</p>	<p>Резерв на выплату вознаграждения :</p> <p>Критерии признания</p> <p>Наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами</p>

<p>Критерии прекращения признания</p> <p>-</p>	<p>определения СЧА Фонда.</p> <p>Критерии прекращения признания</p> <p>В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения. По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда</p>
<p>-</p>	<p>Приложение №5. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и его использование в течение отчетного года</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, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.</p> <p>2. 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>даты окончания календарного года;</p> <p>даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;</p> <p>наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов Фонда или до даты окончания реализации всего имущества в Фонде.</p> <p>3. Резерв на выплату вознаграждений</p>

начисляется нарастающим итогом и отражается в составе обязательств Фонда на дату определения стоимости чистых активов в течение календарного года, каждый последний рабочий день календарного месяца.

4. Резерв на выплату вознаграждений, в случае, если размер таких вознаграждений определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (СГСЧА), рассчитывается в следующем порядке каждый в своей части:

$$S_i = \frac{(СЧА_d^{расч} + \sum_{t=1}^{d-1} СЧА_t)}{T_i} \times \frac{T_i}{D} - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

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 календарном году начисления резерва;

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

T_i - количество рабочих дней периода, определенного с начала текущего календарного 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;

	<p>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;</p> <p>$СЧА_t$ - 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, а если расчет СЧА в календарном году не производился – на последний рабочий день предыдущего года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;</p> <p>$СЧА_d^{расч}$ - расчетная (промежуточная) величина СЧА на дату d, в которой начисляется резерв S_i, определенная как стоимость активов, включая дебиторскую задолженность, за вычетом кредиторской задолженности без учета резерва S_i. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;</p> <p>x- процентная ставка, соответствующая:</p> <p style="padding-left: 40px;">если производится расчет суммы резерва на вознаграждение управляющей компании - размеру вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленному в ПДУ;</p> <p style="padding-left: 40px;">если производится расчет суммы резерва вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда – совокупному размеру вознаграждений указанных лиц относительно СГСЧА, установленному в ПДУ.</p>
--	---

Округление производится на каждом действии до 2 знаков после запятой.

В случае изменения процентной ставки в отчетном году (новая процентная ставка действует не с начала отчетного года), формула п.4.1 применяется в следующем виде:

$$S_i = \frac{CЧА_d^{расч} + \sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t}{T_i} \left(x' \frac{T_i'}{D} + x'' \frac{T_i''}{D} \right) - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

$$T_i = T_i' + T_i'',$$

где

x' - процентная ставка, действовавшая с начала отчетного года;

x'' - измененная процентная ставка;

T_i' - кол-во дней периода T_i , в течение которых действовала ставка x'

T_i'' - кол-во дней периода T_i , в течение которых действовала ставка x'' .

5. СГСЧА рассчитывается по завершении каждого отчетного года (расчета СЧА за последний рабочий день отчетного года) по формуле:

$$СГСЧА = \frac{\sum_{t=1}^d CЧА_t}{D}$$

Значение округляется до 2 знака после запятой.

6. Размер сформированного резерва на

	<p>выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.</p> <p>7. В случае недостаточности резерва на выплату вознаграждения в течение отчетного года начисляется задолженность Управляющей компании в размере превышения фактического вознаграждения над суммой резерва на выплату вознаграждения на дату их начисления. Задолженность Управляющей компании уменьшается при очередном начислении резерва на выплату вознаграждения в пределах размера начисленного резерва.</p> <p>8. Если совокупная величина вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, рассчитанная в соответствии с ПДУ за отчетный год в целом, превышает сумму начисленного в течение отчетного года резерва на выплату вознаграждений указанным лицам, задолженность УК перед фондом, начисленная в соответствии с п.7 в части, относящейся к указанным вознаграждениям, не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным, корректируется (уменьшается) не более чем на разницу указанных величин на основании Акта расчетов указанных величин.</p> <p>9. Если совокупная величина вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской</p>
--	--

	<p>организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, рассчитанная в соответствии с ПДУ за отчетный год в целом, меньше суммы начисленного в течение отчетного года резерва на выплату вознаграждений указанным лицам, задолженность УК перед фондом, начисленная в соответствии с п.7 в части, относящейся к указанным вознаграждениям, не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным должна быть скорректирована (увеличена) на разницу указанных величин на основании Акта расчетов указанных величин.</p> <p>10. При наличии одновременно остатка начисленного вознаграждения УК в составе дебиторской задолженности и остатка задолженности УК, начисленной в соответствии с п. 9, в составе кредиторской задолженности указанные величины в последний рабочий день года сальдируются с отнесением результата в состав дебиторской или кредиторской задолженности на основании Акта взаимозачета.</p> <p>11. 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.</p>
--	--

Изменения в Правила подлежат применению с 21 марта 2016 года.