

Согласовано  
Генеральным директором  
Закрытого акционерного общества  
«Первый Специализированный  
Депозитарий»  
«22» декабря 2017 г.

\_\_\_\_\_/Панкратова Г.Н.

м.п.

Утверждены  
Генеральным директором  
ООО «УК «Джи Пи Ай»

№ 36Ф от «22» декабря 2017 г.

\_\_\_\_\_/ Конюхов И.В.

м.п.

**ПРАВИЛА**  
**определения стоимости чистых активов**  
**в новой редакции**  
**Закрытого паевого инвестиционного фонда**  
**недвижимости «Солнечный город»**  
**[паи фонда не предназначены для квалифицированных инвесторов]**

## 1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город»** (далее - Правила), разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и Указанием Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.2. Настоящие Правила составлены в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации. Настоящие Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город»** (далее – Фонд), в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда, порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

1.3. Настоящие Правила содержат:

- а) критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств);
- б) методы определения стоимости активов и величин обязательств, в том числе:
  - описание источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств);
  - порядок их выбора,
  - порядок конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;
  - порядок признания рынков активов и обязательств активными;
  - критерии выбора способов и моделей оценки стоимости в зависимости от видов активов и обязательств;
  - перечень активов, подлежащих оценке оценщиком, периодичность проведения такой оценки;
- в) время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов;
- г) периодичность (даты) определения стоимости чистых активов;
- д) порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения или положение о том, что такой резерв не включается в состав обязательств;
- е) порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией Фонда и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов;
- ж) дату и время, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, или порядок их определения.

Настоящие Правила могут также определять порядок осуществления иных процедур в целях расчета стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда в случаях, предусмотренных действующим законодательством и нормативными актами Банка России.

1.4. Изменения и дополнения в настоящие Правила не могут быть внесены (за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов):

- в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования Фонда;
- в период с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев Фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения Фонда.

1.5. Настоящие Правила вступают в силу с 01 января 2018 года.

1.6. Настоящие Правила (изменения и дополнения в них) утверждаются исполнительным органом управляющей компании Фонда по согласованию со специализированным депозитарием Фонда (его исполнительным органом).

1.7. Настоящие Правила раскрываются на сайте управляющей компании Фонда [www.ocgpi.ru](http://www.ocgpi.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Изменения и дополнения, вносимые в настоящие Правила, раскрываются на сайте управляющей компании Фонда [www.ocgpi.ru](http://www.ocgpi.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил, с внесенными изменениями и дополнениями.

1.8. Настоящие Правила (изменения и дополнения в них) представляются управляющей компанией Фонда в уведомительном порядке в Банк России в течение двух рабочих дней с даты их утверждения и

согласования со специализированным депозитарием путем направления электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, по телекоммуникационным каналам связи, в том числе через информационно-телекоммуникационную сеть "Интернет". К изменениям и дополнениям в Правила прилагается пояснение причин внесения этих изменений и дополнений.

1.9. Во всем остальном, что не прописано в настоящих Правилах, управляющая компания руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, и иными нормативными актами Банка России (в т.ч. приказами и иными локальными нормативными документами).

## **2. Порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда.**

2.1. 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.

2.2. Стоимость активов и величина обязательств Фонда, подлежащих исполнению за счет указанных активов, определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

2.3. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (далее – Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)), определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

2.4. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации (далее – МСФО).

2.5. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов. Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

В случае если Управляющей компании Фонда стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение справедливой стоимости актива, оценка актива оценщиком осуществляется по необходимости. Решение управляющей компании о внеочередной оценке активов оформляется Приказом.

Задание оценщику на оценку актива должно включать условие соответствия методов оценки требованиям МСФО. Оценка должна осуществляться таким образом, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

2.6. Стоимость актива определяется на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

2.7. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств Фонда включается резерв на выплату вознаграждения:

- управляющей компании;
- специализированному депозитарию;
- аудиторской организации;
- оценщику Фонда;
- лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев 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.

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

2.8. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;
- в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
- после завершения (окончания) формирования Фонда - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение инвестиционных паев Фонда;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;
- на дату, предшествующую дате перехода фонда из одной управляющей компании в другую управляющую компанию и из одного специализированного депозитария в другой специализированный депозитарий.

Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов. Данный пункт применяется с учетом требований пункта 2.5 настоящих Правил в случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика.

2.9. Стоимость чистых активов определяется по состоянию на 23.59.59 московского времени.

2.10. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом. 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 расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, указанные стоимости определяются в рублях Российской Федерации.

2.11. Стоимость активов и величина обязательств, выраженная в иностранной валюте, принимается в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения стоимости чистых активов.

В случае, если Центральным банком Российской Федерации не установлен прямой курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательства), к рублю, то используется кросс-курс такой валюты, определенной через американский доллар (USD).

2.12. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

2.13. Результаты определения стоимости чистых активов Фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов, за исключением определения стоимости чистых активов Фонда до завершения его формирования.

### **3. Основные положения по оценке активов и обязательств Фонда**

В данном разделе описываются методы и порядок определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", на основании которых рассчитывается стоимость чистых активов Фонда.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается в расчете стоимости чистых активов, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

Уровень 1 – рыночные котировки на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);

Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;

Уровень 3 – модели оценки, в которые существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в расчете стоимости чистых активов на периодической основе, Фонд определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на каждую дату определения стоимости чистых активов.

Для целей определения справедливой стоимости Фонд классифицировал активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также примененного уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

В случаях, установленных настоящими Правилами, возможно использование отчетов оценщика, при этом в случаях отсутствия отчета оценщика справедливую стоимость определить невозможно.

### 3.1. Финансовые инструменты (активы и обязательства)

**Финансовый инструмент** - это договор, в результате которого возникает финансовый актив у одного предприятия и финансовое обязательство или долевой инструмент - у другого.

**Финансовый актив** - это актив, являющийся:

- а) денежными средствами;
- б) долевым инструментом другого предприятия;
- в) правом, обусловленным договором:
  - получить денежные средства или иной финансовый актив от другого предприятия;
  - обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другим предприятием на условиях потенциально выгодных для Фонда;
- г) договором, расчет по которому будет или может быть осуществлен путем поставки собственных долевых инструментов, и являющимся:
  - непроизводным инструментом, по которому Фонд получит или может быть обязан получить переменное количество собственных долевых инструментов;
  - производным инструментом, расчет по которому будет или может быть произведен иным способом, чем обмен фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Для этих целей права, опционы или варранты на приобретение фиксированного количества собственных долевых инструментов предприятия по фиксированной сумме любой валюты относятся к долевым инструментам, если предприятие предлагает эти права, опционы или варранты на пропорциональной основе всем своим владельцам, которые относятся к одному классу непроизводственных долевых инструментов, принадлежащих предприятию. Также для этих целей собственные долевые инструменты, налагающие на предприятие обязательство по поставке другой стороне пропорциональной доли чистых активов предприятия только при ликвидации и классифицируемые как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации», которые являются договорами на получение или поставку собственных долевых инструментов в будущем.

**Финансовое обязательство** - это обязательство, являющееся:

- а) обусловленным договором обязательством:
  - передать денежные средства или иной финансовый актив другому предприятию;
  - обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другим предприятием на условиях, потенциально невыгодных для Фонда;

- б) договором, расчет по которому будет или может быть осуществлен путем поставки собственных долевых инструментов, и являющимся:
- непроизводным инструментом, по которому Фонд предоставит или может быть обязано передать переменное количество собственных долевых инструментов;
  - производным инструментом, расчет по которому будет или может быть произведен иным способом, чем обмен фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное количество собственных долевых инструментов предприятия. Для этих целей собственные долевые инструменты предприятия не включают финансовые инструменты с правом обратной продажи, классифицируемые как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16А и 16В МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации», инструменты, налагающие на предприятие обязательство по поставке другой стороне пропорциональной доли чистых активов предприятия только при ликвидации и классифицируемые как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации», или инструменты, являющиеся договорами на получение или поставку собственных долевых инструментов в будущем.

В качестве исключения, инструмент, удовлетворяющий определению финансового обязательства, классифицируется как долевой инструмент, если он имеет все характеристики и удовлетворяет всем условиям, предусмотренным в пунктах 16А и 16В или пунктах 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации».

**Долевой инструмент** - это договор, подтверждающий право на остаточную долю в активах предприятия, оставшихся после вычета всех его обязательств.

**Инструмент с правом обратной продажи** - это финансовый инструмент, дающий владельцу право продать инструмент обратно его эмитенту за денежные средства или другие финансовые активы или который автоматически возвращается его владельцу при возникновении неопределенного события в будущем, смерти или ухода на пенсию владельца инструмента.

### 3.2. Критерии признания

Фонд признает финансовый актив или финансовое обязательство в своей отчетности тогда и только тогда, когда Фонд становится стороной по договору, определяющему условия соответствующего инструмента (п. 3.1.1 МСФО (IFRS) 9).

Фонд отражает приобретение и реализацию финансовых активов и обязательств на стандартных условиях (приложение А МСФО (IFRS) 9)) по дате расчетов. Дата расчетов - дата осуществления поставки актива Фонду или Фондом. Учет по дате расчетов предусматривает:

- а) признание актива в день его получения Фондом;
- б) прекращение признания актива и признания прибыли или убытка от выбытия на дату его поставки Фондом.

Все финансовые активы и обязательства оцениваются первоначально по справедливой стоимости.

Для целей настоящих Правил, регламентирующих применение Указаний Центрального Банка Российской Федерации (Банк Росси) от «25» августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» Фонд не классифицирует финансовые активы и обязательства на оцениваемые по справедливой стоимости и оцениваемые по амортизируемой стоимости. Фонд оценивает все финансовые активы и обязательства только по справедливой стоимости.

### 3.3. Справедливая стоимость финансовых инструментов: общие положения

На каждую дату определения стоимости чистых активов Фондом проводится анализ изменения стоимости финансовых активов и обязательств. В рамках такого анализа Фонд проверяет основные исходные данные, которые применялись при последней оценке, и сравнивает с информацией, используемой при проведении текущей оценки.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми на дату определения стоимости чистых активов осуществляется на активном рынке, рассчитывается на основании рыночных котировок, без вычета затрат по сделке.

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется на основе рыночных цен на

аналогичные финансовые инструменты или с использованием различных моделей оценки, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка или суждения.

Суждение производится с учетом таких факторов, как временная стоимость денег, размер процентных ставок, уровень кредитного риска, волатильность инструмента, уровень рыночного риска и других применимых факторов при наличии такой информации.

#### **3.4. Порядок признания рынков активов и обязательств активными**

Активный рынок - рынок, на котором сделки с активом или обязательством заключаются с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Для целей определения справедливой стоимости ценных бумаг, составляющих имущество паевого инвестиционного фонда, используются модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, и модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определен активный рынок.

Основной рынок – рынок (из числа активных) с наибольшим объемом и суммой торгов в отношении соответствующего актива на дату определения стоимости чистых активов из всех площадок, к которой управляющая компания имеет доступ и имеет возможность продать актив без существенных дополнительных денежных и временных затрат.

Активным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам на российской или иностранной бирже, за исключением (облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации; долговых ценных бумаг иностранных государств; еврооблигаций иностранных эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств; ценных бумаг международных финансовых организаций), признается доступная и наблюдаемая биржевая площадка (российская или иностранная биржи из списка, установленного Приложением № 1 к Правилам определения СЧА), в случае ее соответствия одновременно следующим критериям на дату определения СЧА:

- Количество сделок по ценной бумаге за последние 10 (десять) торговых дней – 10 (Десять) и более;
- Совокупный объем сделок в денежном выражении по ценной бумаге за последние 10 (десять) торговых дней превысил 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.
- Наличие на дату оценки по ценной бумаге одной из следующих котировок:
  - цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии;
  - средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии;
  - цена закрытия на момент окончания торговой сессии.

**Основным рынком для российских ценных бумаг признается:**

- ✓ Московская биржа, если Московская биржа является активным рынком.
- ✓ В случае если Московская биржа не является активным рынком – российская биржевая площадка из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 дней.
- ✓ При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

**Основным рынком для иностранных ценных бумаг признается:**

- ✓ иностранная биржа или российская биржа из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 дней.

- ✓ При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При этом величины объема сделок в валюте котировки переводятся в рубли по курсу Банка России на дату определения СЧА. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.
- ✓ Для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств, еврооблигаций иностранных - эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций основным рынком признается внебиржевой рынок.

### **3.5. Критерии прекращения признания**

Фонд прекращает признание финансового актива тогда и только тогда, когда (п. 3.2.3 МСФО (IFRS) 9):

(а) истекает срок действия предусмотренных договором прав на денежные потоки от этого финансового актива или

(б) он передает этот финансовый актив (п. 3.2.4-3.2.5 МСФО (IFRS) 9) и данная передача соответствует требованиям для прекращения признания, а именно:

- если Фонд передает практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен прекратить признание данного финансового актива и отдельно признать в качестве активов или обязательств все права и обязанности, которые были созданы или сохранены при передаче.
- если Фонд сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен продолжить признание данного финансового актива.
- если Фонд не передает и не сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен определить, сохранил ли он контроль над данным финансовым активом. В этом случае:
  - если Фонд не сохранил контроль, то он должен прекратить признание данного финансового актива и отдельно признать в качестве активов или обязательств все права и обязанности, которые были созданы или сохранены при передаче.
  - если Фонд сохранил контроль, то он должен продолжить признание данного финансового актива в объеме своего продолжающегося участия в этом финансовом активе (см. пункт 3.2.16 МСФО (IFRS) 9).

Фонд должен прекратить признание финансового обязательства (или часть финансового обязательства) тогда и только тогда, когда оно погашено, т. е. когда предусмотренная договором обязанность исполнена, аннулирована или прекращена по истечении срока. (п. 3.3.1 МСФО (IFRS) 9))

## **4. Нефинансовые активы**

### **Критерии признания**

Нефинансовые активы признаются с момента выполнения двух условий:

- 1) Произошел переход существенных рисков и преимуществ, связанных с активами к Фонду, в результате чего высока вероятность поступления в Фонд будущих экономических выгод
- 2) Актив поддается надежной оценке

### **Критерии прекращения признания**

Нефинансовые активы прекращают признаваться с момента передачи Фондом существенных рисков и преимуществ, связанных с активами.

### **Порядок оценки нефинансовых активов**

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования

актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом (п. 27 МСФО 13).

## 5. Активы

### 5.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях

#### Критерии признания (прекращения признания) активов

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах признаются активом с даты зачисления на счета Фонда, открытые Управляющей компанией для учета имущества Фонда, в кредитных организациях.

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета Фонда, открытого Управляющей компанией для учета имущества Фонда;
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
- с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства;
- с даты внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) о ликвидации кредитной организации.

С даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации или с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства денежные средства на счетах в кредитной организации переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

При заключении соглашения с банком о неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете проценты на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете Фонда признаются в качестве актива с даты поступления денежных средств на расчетный фонд в сумме, поступившей на счет.

В случае, если на остаток денежных средств на расчетном счете банком начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, такие проценты признаются в качестве дебиторской задолженности Фонда до момента их зачисления банком на расчетный счет Управляющей компании, открытый для учета имущества Фонда. Дебиторская задолженность в сумме накопленных процентных доходов оценивается в сумме, исчисленной исходя из условий соответствующего соглашения с банком в отношении базы начисления процента и процентной ставки, за период, прошедший со дня предыдущего зачисления процентов на расчетный счет, или с момента начала действия такого соглашения, если проценты еще не зачислялись.

#### Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость денежных средств на расчетных счетах признается в сумме их остатка на расчетных счетах Фонда.

Денежные средства:

- перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату определения стоимости чистых активов не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также
- перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату определения стоимости чистых активов не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление денежных средств на расчетный счет – получателя

признаются в качестве дебиторской задолженности и оцениваются в сумме перечисленных денежных средств.

#### Источники данных

Официальный сайт Банка России.

Информация, раскрытая в Едином государственном реестре юридических лиц.

#### Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

## 5.2. Денежные средства во вкладах (депозитах) в кредитных организациях

### Критерии признания (прекращения признания) активов

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах (депозитах) в кредитных организациях признаются активом:

- с даты зачисления на депозитные счета Фонда, открытые управляющей компанией для учета имущества Фонда, в кредитных организациях;
- с даты переуступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах (депозитах) в кредитных организациях прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (дата списания суммы вклада с депозитного счета);
- с даты переуступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора третьему лицу;
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
- с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации кредитной организации;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

С даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации или с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства денежные средства в размере основной суммы депозита и начисленных процентов переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

Справедливая стоимость денежных средств во вкладах определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (Приложение 4 к Правилам) для денежного потока (вклада и процентов по вкладу), дата которого равна или менее даты определения СЧА.

### Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Для целей настоящих Правил вклад (депозит) является краткосрочным, если срок полного возврата денежных средств по такому вкладу (депозиту) не установлен договором (в том числе, определяется моментом востребования или иными условиями) или составляет не более одного года с даты его признания либо с даты изменения условий соответствующего договора вклада (депозитного договора) в части сокращения срока полного возврата средств вклада (депозита) в случае такого изменения. Для краткосрочных вкладов (депозитов) эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Вклад (депозит) со сроком полного возврата средств более одного года с даты его признания либо с даты изменения условий соответствующего договора вклада (депозитного договора) в части продления (продлонгации) срока полного возврата средств вклада (депозита) в случае такого изменения для целей настоящих Правил является долгосрочным. Для долгосрочных депозитов применяется метод оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков.

Классификация вклада (депозита) в качестве краткосрочного или долгосрочного не пересматривается, за исключением случаев изменения условий соответствующего договора в части изменения срока вклада (депозита). В указанном случае срок определяется с даты вступления в силу соответствующих изменений.

- Справедливая стоимость краткосрочных вкладов (депозитов) признается равной сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму начисленных процентов, рассчитанных нарастающим итогом на дату определения стоимости чистых активов по ставке, предусмотренной договором, если ставка по договору соответствует рыночной, и уменьшенной на сумму полученных процентов нарастающим итогом на дату определения стоимости чистых активов. Ставка по договору соответствует рыночной, если ее отклонение от рыночной ставки, определенной в соответствии с Приложением 3, составляет не более 10 (Десяти) %.

Справедливая стоимость долгосрочных вкладов (депозитов) определяется с использованием метода оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков на весь срок вклада по формуле, указанной в Приложении 3.

**Источники данных**

Депозитные договоры.

Официальный сайт Банка России.

Информация, раскрытая в Едином государственном реестре юридических лиц.

**Порядок признания рынков активов и обязательств активными**

Не применимо.

**5.3. Недвижимое имущество**

**Критерии признания (прекращения признания) активов**

Недвижимое имущество признается активом:

- с наиболее ранней из дат:
  - с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
  - с даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подтвержденной в том числе выпиской из Единого государственного реестра недвижимости;
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- с даты внесения записи о кадастровом учете в Единый государственный реестр недвижимости о разделе/межевании/объединении объектов недвижимости, входящих в состав активов Фонда.

Недвижимое имущество прекращает признаваться активом:

- с наиболее ранней из дат:
  - с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
  - с даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подтвержденной в том числе выпиской из Единого государственного реестра недвижимости;
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- с даты внесения записи о кадастровом учете в Единый государственный реестр недвижимости о разделе/межевании/объединении объектов недвижимости, входящих в состав активов Фонда.
- с даты прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.

**Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки**

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость составляющего активы 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 справедливой стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

**Источники данных**

Отчет оценщика.

**Порядка признания рынков активов и обязательств активными**

Не применимо

**5.4. Право аренды недвижимого имущества**

(арендатором является управляющая компания, действующая в качестве доверительного управляющего Фонда)

**Критерии признания (прекращения признания) активов**

Права аренды недвижимого имущества, приобретенные Управляющей компанией Фонда, признаются (прекращают признаваться) активом с даты перехода прав по договору на приобретение прав аренды (договора купли-продажи, договора уступки прав требования, соглашения о замене стороны).

Права аренды недвижимого имущества, возникшие по договору операционной аренды, заключенному управляющей компанией Фонда в качестве арендатора, не отвечают критериям признания

нематериального актива и не признаются нематериальным активом в соответствии с пунктом 49 МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» из-за невозможности надежно оценить затраты на его создание. Обязательства по договору операционной аренды включаются в состав кредиторской задолженности Фонда в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

**Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки**

Справедливая стоимость прав аренды недвижимого имущества, приобретенных Управляющей компанией Фонда, определяется на основании отчета оценщика.

**Источники данных**

Отчет оценщика.

**Порядка признания рынков активов и обязательств активными**

Не применимо.

**5.5. Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации,**

**Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, далее вместе именуемые – Имущественные права.**

**Критерии признания (прекращения признания) активов**

Имущественные права, признаются активом:

- с даты подписания договора на строительство (создание) объекта недвижимости, если иное не установлено в таком договоре;
- с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
- с даты вступления в силу договора уступки прав требования (если иное не установлено в таком договоре) либо с даты государственной регистрации договора уступки прав требования (в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации).

Имущественные права прекращают признаваться активом:

- с даты вступления в силу договора уступки прав требования (если иное не установлено в таком договоре) либо с даты государственной регистрации договора уступки прав требования (в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации);
- с наиболее ранней из дат:
  - с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
  - с даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество (при наличии оригинала документа, подтверждающего права на недвижимое имущество);
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

**Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки**

Справедливая стоимость имущественных прав определяется на основании отчета оценщика.

**Источники данных**

Отчет оценщика.

**Порядка признания рынков активов и обязательств активными**

Не применимо.

**5.6. Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов (акции акционерных инвестиционных фондов, паи (акции) иностранных инвестиционных фондов)**

**Критерии признания (прекращения признания) активов**

Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов признаются активом с даты зачисления ценных бумаг на счет депо управляющей компании Фонда.

Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов прекращают признаваться активом с даты списания ценных бумаг со счета депо управляющей компании Фонда.

#### **Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки**

##### Уровень 1

Для определения справедливой стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.  
Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.  
Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю и такая цена закрытия не равна нулю.

##### Уровень 2

В случае если на дату определения стоимости чистых активов отсутствуют цены основного рынка или отсутствует активный рынок справедливой стоимостью инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, признается их расчетная стоимость на дату определения стоимости чистых активов, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась, - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения стоимости чистых активов и раскрытая (предоставленная) управляющей компанией фонда.

#### **Источники данных**

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке. Официальные сайты управляющих компаний паевых инвестиционных фондов.

#### **Порядок признания рынков активов и обязательств активными**

Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

## **5.7. Облигации**

#### **Критерии признания (прекращения признания) активов**

Облигации признаются активом с даты зачисления ценных бумаг на счет депо управляющей компании Фонда.

Облигации прекращают признаваться активом:

- с даты списания ценных бумаг со счета депо управляющей компании Фонда,
- с даты внесения записи о ликвидации эмитента в ЕГРЮЛ или аналогичном реестре иностранного государства, в котором зарегистрирован эмитент облигации.

#### **Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки**

Справедливая стоимость облигаций определяется без учета комиссий посреднических организаций (биржи, брокера).

##### Уровень 1

Для определения справедливой стоимости облигаций (для которых основным рынком является биржевой рынок), используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.  
Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;

- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.  
Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю и такая цена закрытия не равна нулю.

### Уровень 2

В случае если на дату определения стоимости чистых активов **отсутствуют цены основного рынка либо отсутствует активный рынок** для определения справедливой стоимости облигаций **российских эмитентов** используются наблюдаемые данные в виде цен, рассчитанных Небанковской кредитной организацией акционерным обществом «Национальный расчетный депозитарий» (далее - НКО АО НРД) по Методике определения справедливых рыночных цен торгуемых облигаций, разработанной саморегулируемой организацией «Национальная фондовая ассоциация».

#### **Для облигаций иностранных эмитентов:**

Для определения справедливой стоимости, используются наблюдаемые цены активного внебиржевого рынка, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- а) цена BGN (Bloomberg Generic), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА;
- б) цена BVAL (Bloomberg Valuation), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА.

Для определения справедливой стоимости **облигаций, для которых основным рынком является международный внебиржевой рынок** (облигации внешних облигационных займов Российской Федерации, долговые ценные бумаги иностранных государств, еврооблигации иностранных эмитентов, долговые ценные бумаги иностранных государств, ценные бумаги международных финансовых организаций), используются котировки в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена BGN (Bloomberg Generic), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА или ближайший к дате оценке рабочий день, в случае если дата определения СЧА приходится на праздничный день в иностранном государстве;
- цена BVAL (Bloomberg Valuation), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА или ближайший к дате оценке рабочий день, в случае если дата определения СЧА приходится на праздничный день в иностранном государстве;

### Уровень 3

В случае, если справедливая стоимость облигаций не может быть определена на дату определения стоимости чистых активов с использованием Уровней 1 и 2, для оценки используется стоимость, определенная оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 (Шесть) месяцев до даты определения СЧА и составленного не позднее 6 (Шесть) месяцев до даты определения справедливой стоимости.

Справедливой стоимостью облигаций при их первичном размещении признается цена отсечения, раскрываемая организатором торговли на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость облигаций, по которым исполнены обязательства по выплате суммы основного долга, признается равной нулю с даты поступления в состав активов Фонда денежных средств или иного имущественного эквивалента в счет погашения указанных облигаций.

Справедливая стоимость облигаций признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике о возбуждении в отношении эмитента данных ценных бумаг процедуры банкротства либо с даты получения другой объективной информации, которая явно свидетельствует о неполучении будущих денежных поступлений владельцем облигаций.

Справедливая стоимость облигаций дополнительного выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате размещения путем конвертации в них конвертируемых облигаций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости облигаций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций дополнительно выпуска.

Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается

равной оценочной стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество облигаций, в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций, в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы паевого инвестиционного фонда.

Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной оценочной стоимости конвертированных облигаций. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда.

Суммы накопленных купонных доходов по ценным бумагам, номинал которых выражен в иностранной валюте, оцениваются в сумме, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) или проспекте эмиссионных ценных бумаг на одну ценную бумагу, округленную до 4 знаков после запятой, умноженную на количество ценных бумаг в портфеле Фонда и на курс Центрального банка Российской Федерации на дату, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, конечный результат округляется до двух знаков после запятой и отражаются в составе справедливой стоимости облигаций.

#### **Источники данных**

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке.

Официальный сайт НКО ЗАО НРД.

Официальный сайт Банка России

#### **Порядок признания рынков активов и обязательств активными**

Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

### **5.8. Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги**

#### **Критерии признания (прекращения признания) активов**

Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги признаются (прекращают признаваться) активом на дату перехода (возникновения) права собственности на актив.

#### **Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки**

Для определения справедливой стоимости депозитарных расписок, используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.

Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;

- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;

- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю и такая цена закрытия не равна нулю.

В случае если на дату определения стоимости чистых активов **отсутствуют цены основного рынка либо отсутствует активный рынок** справедливая стоимость депозитарных расписок определяется на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость депозитарных расписок признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике о возбуждении в отношении лица, обязанного по данным ценным бумагам, процедуры банкротства либо с даты получения другой объективной информации, которая явно свидетельствует о неполучении будущих денежных поступлений владельцем данных ценных бумаг.

Объявленные, но не полученные дивиденды по депозитарным распискам на дату определения стоимости чистых активов учитываются в составе дебиторской задолженности.

#### **Источники данных**

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке.

Отчет оценщика.

#### **Порядок признания рынков активов и обязательств активными**

Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

**5.9. Биржевые сделки со сроком расчетов T+ и более (при несовпадении даты поставки ценных бумаг, определенной условиями договора, с датой заключения договора по покупке/продаже ценных бумаг)**

Биржевые сделки по покупке или продаже ценной бумаги (актива) со сроком расчетов T+ и более до наступления наиболее ранней даты расчетов (даты оплаты или даты поставки) отражаются в учете как дебиторская или кредиторская задолженность (в разрезе каждой сделки).

Справедливой стоимостью сделки является разница между справедливой стоимостью базового актива (ценной бумаги, являющейся предметом сделки) и суммой сделки (сумма сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты). В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов (дебиторская задолженность) у покупателя/ в составе обязательств (кредиторская задолженность) у продавца, отрицательной разницы - в составе обязательств (кредиторская задолженность) у покупателя/в составе активов (дебиторская задолженность) у продавца.

**6. Дебиторская задолженность**

**Критерии признания (прекращения признания)**

1) Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, признается с даты передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате расчетов по прочим операциям, признается с даты передачи денежных средств лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения сделки (обязательства), в результате совершения которой она возникла, в том числе в момент включения в состав активов паевого инвестиционного фонда подготовленной проектно-сметной документации,
- с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности исполнения обязательства должником и/или получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора,
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется капитальный ремонт объекта недвижимости, составляющего активы паевого инвестиционного фонда, прекращает признаваться активом одновременно с изменением стоимости отремонтированного объекта недвижимости в результате его переоценки.

2) Дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии кредитной организации, признается с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства должником,
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
- с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора,
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

3) Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам по эмиссионным ценным бумагам признается с даты официального опубликования сообщения о принятом эмитентом

решении о выплате дивидендов на сайте НРД и/или в соответствии с информационной системой Bloomberg.

При отсутствии информации на сайте НРД и/или в информационной системе Bloomberg, с даты зачисления денежных средств на расчетный счет управляющей компании Фонда.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства эмитентом ценной бумаги,
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента ценной бумаги (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
- с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности исполнения обязательства эмитентом ценной бумаги,
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

- 4) Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам, признается с даты признания данной ценной бумаги.

Дебиторская задолженность по частичному/полному погашению номинала признается с даты частичного или полного погашения номинальной стоимости, предусмотренной условиями выпуска ценной бумаги.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства эмитентом ценной бумаги,
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента ценной бумаги (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

- 5) Дебиторская задолженность, возникшая по доходам от участия в уставных капиталах других организаций, в том числе по доходам от распределения прибыли общества с ограниченной ответственностью, признается с даты принятия соответствующего решения общим собранием участников данной организации.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства должником,
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

- 6) Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным доходам по инвестиционным паям, признается с даты публикации официального сообщения на сайте управляющей компании или с даты предоставления (раскрытия) информации управляющей компании Фонда о выплате соответствующего дохода.

При отсутствии информации из вышеуказанных источников с даты зачисления денежных средств на расчетный счет управляющей компании Фонда.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства лицом, обязанным по ценным бумагам,
- с даты исключения паевого инвестиционного фонда из реестра паевых инвестиционных фондов,
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

- 7) Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг по брокерским и иным договорам признается с даты зачисления денежных средств на брокерский счет/специальный счет, согласно отчету брокера или с даты возникновения у Фонда права требования денежных средств от брокера в результате операций с ценными бумагами.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения брокером обязательств по перечислению денежных средств с специального брокерского счета согласно отчету брокера,
  - с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии у кредитной организации
  - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации брокера (дата ликвидации брокера согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).
- 8) Дебиторская задолженность, возникшая по решению суда, признается с даты вступления в силу соответствующего решения суда.  
Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства должником,
  - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
  - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 9) Дебиторская задолженность, возникшая по обязательствам управляющей компании Фонда, признается как краткосрочная дебиторская задолженность в день ее выявления.  
Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент ее оплаты.
- 10) Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, биржей, указанными в правилах доверительного управления Фондом, признается со дня ее возникновения согласно условиям договора.  
Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства должником,
  - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
  - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 11) Предоплаты, совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента не истек на дату определения стоимости чистых активов, признаются со дня совершения указанного перечисления.  
Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства должником,
  - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
  - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 12) Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов и других обязательных платежей из бюджета в дату принятия НДС по работам и услугам к вычету либо с даты составления управляющей компанией Фонда бухгалтерского документа, содержащего информацию о размере и виде переплаты по налогам.  
Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться с даты исполнения обязательства перед Фондом согласно Налоговому Кодексу РФ или с даты составления управляющей компанией Фонда документов, подтверждающих дату ее прекращения.
- 13) По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в момент окончания текущего расчетного периода. В случае если последний день такого периода является нерабочим днем, дебиторская задолженность в сумме арендного платежа в полном объеме за весь расчетный период признается на последний рабочий день периода. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу.

- 14) Признание и прекращение признания дебиторской задолженности по оплате государственной пошлины происходит одновременно в момент ее оплаты в соответствии с налоговым законодательством.
- 15) Признание и прекращение признания дебиторской задолженности по оплате страховой премии страховщику происходит одновременно в момент ее оплаты.

В состав дебиторской задолженности может входить иная задолженность Фонда, предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и правилами доверительного управления Фондом.

#### **Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки**

- 1) Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с прочими активами Фонда, признается в размере суммы перечисленных денежных средств.  
Дебиторская задолженность, возникшая в результате расчетов по прочим операциям, признается в размере суммы перечисленных денежных средств.  
Дебиторская задолженность, возникшая в связи с просрочкой исполнения обязательств по договорам и/или ценным бумагам, признается в размере суммы просроченных платежей и/или неполученных доходов.
- 2) Дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии кредитной организации, признается в размере суммы денежных средств, учитываемых на счетах управляющей компании Фонда в данной кредитной организации, на дату принятия Банком России решения об отзыве лицензии.
- 3) Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам по эмиссионным ценным бумагам признается в размере суммы денежных средств, исчисленной исходя из количества ценных бумаг на счете депо Фонда на дату фиксации реестра и размера объявленных дивидендов в расчете на одну ценную бумагу.  
Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам по эмиссионным ценным бумагам признается равной нулю, в случае если денежные средства не поступили на расчетный счет Фонда по истечении 25 рабочих дней с даты, на которую определялся список лиц, имеющих право на получение указанных дивидендов, а также с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.  
В случае если законодательством (решением эмитента) установлен иной срок для выплаты дивидендов по эмиссионным ценным бумагам, справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю по истечении установленного законодательством (решением эмитента) срока.
- 4) Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам, составляющим активы Фонда, признается в размере суммы денежных средств, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.  
Дебиторская задолженность по частичному/полному погашению номинала, признается в размере суммы денежных средств, исчисленной исходя из величины соответствующей части номинальной стоимости, подлежащей погашению в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги.  
Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу, а также дебиторская задолженность по частичному/полному погашению номинала по ценным бумагам признается равной нулю, в случае если денежные средства не поступили на расчетный счет Фонда по истечении 7 дней с даты наступления срока исполнения обязательства по выплате процентного (купонного) дохода или номинала российским эмитентом и 10 дней с даты наступления срока исполнения обязательства по выплате процентного (купонного) дохода или номинала облигации иностранным эмитентом, а также с даты опубликования официального сообщения о просрочке исполнения эмитентом обязательств или о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.  
В случае если законодательством (решением эмитента) установлен иной срок для выплаты дохода по ценным бумагам, справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю по истечении установленного законодательством (решением эмитента) срока.
- 5) Дебиторская задолженность, возникшая по доходам от участия в уставных капиталах других организаций, в том числе по доходам от распределения прибыли общества с ограниченной

ответственностью, признается в сумме, установленной в соответствии с решением уполномоченных органов управления соответствующей организации.

Дебиторская задолженность, возникшая по доходам от участия в уставных капиталах других организаций, в том числе по доходам от распределения прибыли общества с ограниченной ответственностью, признается равной нулю, в случае если денежные средства не поступили на счет, открытый управляющей компанией Д.У. ПИФ, если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода указаны верно - с даты, следующей за 25 (Двадцать пятым) рабочим днем по окончанию срока выплаты дохода от долевого участия в уставном капитале.

- 6) Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным доходам по инвестиционным паям признается в размере суммы денежных средств, исчисленной исходя из количества ценных бумаг на счете депо Фонда на дату фиксации реестра и размера объявленных доходов по одному инвестиционному паю.  
Дебиторская задолженность по доходам по инвестиционным паям признается равной нулю, в случае если денежные средства не поступили на счет, открытый управляющей компанией Д.У. ПИФ, если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода указаны верно - с даты, следующей за 25 (Двадцать пятым) рабочим днем по окончанию срока выплат дохода по инвестиционным паям ПИФ.
- 7) Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг признается в размере остатка денежных средств на специальном брокерском счете по данным отчета профессионального участника рынка ценных бумаг на дату определения стоимости чистых активов. В случае отсутствия на дату определения стоимости чистых активов отчета профессионального участника рынка ценных бумаг, дебиторская задолженность оценивается в сумме остатка денежных средств на специальном брокерском счете, отраженной в отчете по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.  
Справедливая стоимость денежных средств на брокерском счете признается равной 0 (Ноль) в случае признания брокера банкротом с даты официального сообщения о банкротстве.
- 8) Дебиторская задолженность, возникшая по решению суда, признается в размере присужденной судом суммы денежных средств.
- 9) Дебиторская задолженность, возникшая по обязательствам Управляющей компании, признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.
- 10) Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, биржей, указанными в правилах доверительного управления Фондом, признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.
- 11) Предоплаты (авансы), совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента не истек на дату определения стоимости чистых активов, признаются в размере суммы перечисленных денежных средств.
- 12) Дебиторская задолженность по налогам и другим обязательным платежам признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов и не подлежит дисконтированию и/или обесценению.

Для целей настоящих Правил, дебиторская задолженность является краткосрочной, если срок ее погашения не установлен договором (в том числе, определяется моментом востребования или иными условиями) или составляет не более одного года с даты ее признания либо с даты изменения условий соответствующего договора в части сокращения срока возврата средств по договору.

Дебиторская задолженность является долгосрочной, если срок ее погашения составляет более одного года с даты ее признания либо с даты изменения условий соответствующего договора в части продления (продлонгации) срока возврата средств по договору.

Классификация дебиторской задолженности в качестве краткосрочной или долгосрочной не пересматривается, за исключением случаев изменения условий соответствующих договоров в части изменения срока возврата средств по договору. В указанном случае классификация актива пересматривается с даты вступления в силу соответствующих изменений.

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость долгосрочной дебиторской задолженности определяется по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков, указанному в Приложении 3.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной 0 (Ноль), в случае официального опубликования сообщения о банкротстве в отношении контрагента - с даты официального опубликования такого сообщения.

Дебиторская задолженность, срок погашения которой истек, за исключением дебиторской задолженности по налогам и другим обязательным платежам, определяется как просроченная дебиторская задолженность.

Справедливая стоимость просроченной дебиторской задолженности определяется по методике, указанной в Приложении №4 к Правилам.

#### **Источники данных**

Договоры (соглашения, акты и иные первичные документы) на основании которых возникла дебиторская задолженность.

#### **Порядок признания рынков активов и обязательств активными**

Не применимо.

### **7. Обязательства**

Кредиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает обязательство по передаче имущества или выплате денежных средств контрагенту по договору.

#### **Критерии признания (прекращения признания) кредиторской задолженности**

- 1) Кредиторская задолженность Фонда, возникшая в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащая исполнению за счет активов Фонда, в том числе задолженность по уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) управляющей компании Фонда и (или) агентам по выдаче, погашению инвестиционных паев, признается в соответствии с условиями заключенных договоров, в случае если нельзя определить размер обязательства из условий договора - по дате получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказанных услуг).

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты исполнения Фондом обязательств по договору согласно банковской выписке.

Кредиторская задолженность Фонда по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательства по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признаются в соответствии с условиями заключенных договоров или в соответствии с правилами ДУ ПИФ.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

- 2) Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев Фонда признается с даты включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев Фонда, в состав имущества Фонда.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора.

- 3) Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда признается с даты внесения расходной записи в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда согласно отчету регистратора.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке.

- 4) Кредиторская задолженность по выплате доходов по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев Фонда признается в дату возникновения обязательства по выплате дохода (в том числе дата указанная в сообщении о выплате дохода по инвестиционным паям в соответствии с информацией НКО АО НРД или официальным сайтом (официальным письмом) управляющей компании).

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты исполнения обязательств Управляющей компанией согласно банковской выписке.

- 5) Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении инвестиционных паев

Фонда, признается с даты получения денежных средств на расчетный счет Фонда, открытый управляющей компанией для учета имущества Фонда.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке.

- 6) Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается в дату возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору.  
Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.
- 7) Кредиторская задолженность по договору операционной аренды, заключенному управляющей компанией Фонда в качестве арендатора, признается с даты возникновения такого обязательства в соответствии с условиями договора.  
Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы задолженности с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.
- 8) Кредиторская задолженность, возникшая по решению суда, признается с даты вступления в силу соответствующего решения суда.  
Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы задолженности согласно банковской выписке.
- 9) Кредиторская задолженность, возникшая по договорам займов и (или) кредитным договорам, заключенным Управляющей компанией этого Фонда в целях погашения инвестиционных паев Фонда, определяется исходя из суммы займов (кредитов) с даты возникновения такой задолженности в соответствии с условиями договора.  
Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты возврата суммы задолженности согласно банковской выписке.
- 10) Кредиторская задолженность по сделкам купли – продажи активов ПИФ (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) признается в дату получения денежных средств на расчетный счет Фонда согласно банковской выписке. Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством в дату передачи актива по сделке согласно условиям договора.
- 11) Резерв на выплату вознаграждений начисляется нарастающим итогом в течение календарного года и отражается в составе обязательств Фонда на каждую дату определения стоимости чистых активов Фонда, установленную настоящими Правилами или нормативными актами Банка России.  
Резерв прекращает признаваться в дату полного использования резерва на выплату вознаграждений либо в первый календарный день по окончании отчетного года после восстановления неиспользованного в течение отчетного года резерва.

В состав кредиторской задолженности могут входить иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и правилами доверительного управления Фондом.

Кредиторская задолженность прекращает признаваться активом с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации кредитора.

#### **Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки**

Справедливая стоимость обязательств (кредиторская задолженность), включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

#### **Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждений.**

Резерв на выплату вознаграждений 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 (далее – резерв на выплату Инфраструктурным организациям) нарастающим итогом в течение календарного года в следующем порядке: сумма резерва ежемесячно увеличивается на сумму расчётной величины вознаграждений на дату определения стоимости чистых активов.

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и Инфраструктурным организациям начисляется в размере указанном в правилах доверительного управления для вознаграждений указанным лицам.

Резерв на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда и резерв на выплату вознаграждения управляющей компании 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;
- наиболее поздней из двух дат при прекращении-окончания приема требований кредиторов или даты окончания реализации всего имущества

Если расчётная величина резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и Инфраструктурным организациям определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, для определения расчётной величины резерва на любую дату принимается значение среднегодовой стоимости чистых активов на дату определения резерва.

При определении расчётной величины резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и Инфраструктурным организациям исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, принимается округленное до двух знаков после запятой значение среднегодовой стоимости чистых активов, выраженное через сумму стоимостей чистых активов Фонда за каждый рабочий день с начала календарного года, отнесённое к количеству рабочих дней в календарном году.

Резерв на выплату вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда рассчитывается по следующей формуле:

$$S_i = \frac{\sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t + CЧА_{d0}}{1 + D/r} - \frac{\sum_{k=1}^{i-1} S_k}{1 + r/D} \text{ где:}$$

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;

D – количество рабочих дней в текущем календарном году;

t – порядковый номер рабочего дня, принимающий значения от 1 до d.

d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва;

$CЧА_t$  – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня t, за исключением дня d.

$CЧА_{d0}$  – стоимость чистых активов по состоянию на конец рабочего дня d, до начисления резерва, подлежащего начислению в день d, и вознаграждений, подлежащих начислению за счет этого резерва в день d.

r – суммарная процентная ставка, предусмотренная Правилами доверительного управления Фонда на выплату вознаграждения управляющей компании – размеру вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

$S_i$  - делится пропорционально ставкам, предусмотренным Правилами доверительного управления Фонда, на сумму текущего начисления резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и сумму текущего начисления резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

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

депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

При недостаточности резерва для выплаты вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, сумма превышения выплачивается за счет собственных средств управляющей компании.

Не использованный в течение календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в первый рабочий день после окончания календарного года и признается в составе прочих доходов. Указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в году следующем за отчетным годом.

#### **Источники данных**

Договоры (соглашения, акты и иные первичные документы), на основании которых возникла кредиторская задолженность.

#### **Порядок признания рынков активов и обязательств активными**

Не применимо.

### **8. Порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда.**

Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась – на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда) до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов включительно к числу рабочих дней в календарном году.

Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на дату определения расчетной стоимости.

Перерасчет среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда осуществляется в случае перерасчета стоимости чистых активов.

### **9. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.**

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» и настоящих Правил.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, не может быть ранее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, на основании отчета оценщика.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, на основании отчета оценщика, не может быть ранее трех месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на 23:59:59 на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев Фонда.

### **10. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов**

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компании, Управляющей компании необходимо в кратчайший срок предпринять все необходимые меры для урегулирования возникших разногласий.

Стороны вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, а также иных документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

В случае не достижения урегулирования расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов.

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, специализированный депозитарий извещает Банк России о не возможности произвести сверку расчетов стоимости чистых активов Фонда.

## Приложение 1

### Перечень доступных и наблюдаемых биржевых площадок

<b><i>Доступные и наблюдаемые биржевые площадки</i></b>
Публичное акционерное общество "Московская Биржа"
Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа"
Гонконгская фондовая биржа
Евронекст Лондон
Евронекст Париж
Лондонская фондовая биржа
Нью-Йоркская фондовая биржа
Токийская фондовая биржа

## Приложение 2

Перечень активов,  
подлежащих оценке оценщиком

На основании отчета оценщика в Фонде оцениваются следующие активы:

<i>Описание</i>
Ценные бумаги и финансовые инструменты, по которым невозможны иные способы оценки
Недвижимое имущество
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве
Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы ПИФ
Права аренды недвижимого имущества (только в случае наличия обоснованного подтверждения)

### Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков

#### Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков

Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+r)^{D_n/365}}$$

PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

N - количество денежных потоков до даты погашения актива (обязательства), начиная с даты определения СЧА;

$P_n$  - сумма n-ого денежного потока (проценты и основная сумма);

n - порядковый номер денежного потока, начиная с даты определения СЧА;

$D_n$  - количество дней от даты определения СЧА до даты n-ого денежного потока;

r - ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами.

#### Порядок определения и корректировки потоков денежных средств

- Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).
- График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор, а также в случае частичного досрочного погашения основного долга.

Ставка дисконтирования, используемая для метода приведенной стоимости будущих денежных потоков, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

#### Порядок определения ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 10 (Десять)%;
- рыночной, увеличенной (если ставка по договору больше) / уменьшенной (если ставка по договору меньше) на 10 (Десять)%.

Ставка дисконтирования определяется по состоянию на:

- дату первоначального признания актива (обязательства);

В дальнейшем оценка соответствия ставки по договору рыночной ставке не производится, ставка, примененная в качестве ставки дисконтирования впервые, применяется в течение всего периода признания, в том числе в случае внесения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки.

В качестве рыночной ставки применяется ключевая ставка, установленная Банком России.

В случае внесения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки для **активов (обязательств) признанных до вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА** новая рыночная ставка применяется с даты вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила.

## Приложение 4

**Метод корректировки справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению**

**Метод корректировки справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению**

В случае просрочки исполнения обязательства должником (далее по тексту просрочка должника) по таким видам, как дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, денежные средства во вкладах, права требования по кредитам (в т.ч. удостоверенные залладными)/займам (включая займы выданные) сумма денежного потока, определенная в соответствии с условиями договора, дата которого равна или менее даты определения СЧА (до фактической даты платежа), дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии у кредитной организации (брокера), корректируется путем умножения на коэффициент обесценения в соответствии с таблицей:

<b>Коэффициент обесценения</b>	<b>Просрочка с даты ее полного погашения</b>	<b>Период применения коэффициента с даты ее полного погашения</b>
100 %	до 90 дней	1 по 90 день
70%	от 91 до 180 дней	с 91 по 180 день
50%	от 181 до 365/366 дней	от 181 до 365/366 дней
0%	более 365/366 дней	более 365/366 дней