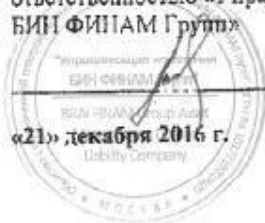


«УТВЕРЖДЕНЫ»

«СОГЛАСОВАНЫ»

Генеральный директор  
Общества с ограниченной  
ответственностью «Управляющая компания  
БИН ФИНАМ Групп»



И.А. Ашихмина

Генеральный директор  
Закрытого акционерного общества  
«Первый Специализированный Депозитарий»



Г.И. Панкратова

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА**  
определения стоимости чистых активов Закрытого паевого  
инвестиционного фонда «Финам – Капитальные вложения» под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания БИН  
ФИНАМ Групп»  
[инвестиционные паи не ограничены в обороте]

## Оглавление

I. Общие положения .....	3
II. Понятия и определения.....	4
2.1. Экспертные оценки. ....	4
2.2. Финансовые инструменты. ....	4
2.3. Сроки финансовых инструментов .....	5
2.4. Сроки дебиторской и кредиторской задолженностей по прочим активам и обязательствам. ....	5
2.5. Номинальная стоимость .....	5
2.6. Рыночная ставка и способ ее определения.....	5
2.7. Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях. ....	6
2.8. Дебиторская задолженность, признанная нереальной к взысканию. ....	6
2.9. Определение рынков для измерения справедливой стоимости.....	6
2.10. Уровни исходных данных. ....	7
2.11. Модель оценки по приведенной стоимости будущих потоков платежей.....	7
2.12. Просроченная дебиторская задолженность. ....	8
III. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) и методы определения стоимости активов и величин обязательств. ....	8
3.1. Финансовые инструменты. Финансовые активы. ....	8
3.1.1. Вложения в ценные бумаги. ....	8
3.1.2. Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных валютных счетах .....	11
3.1.3. Дебиторская задолженность по финансовым инструментам.....	11
3.2. Финансовые инструменты. Финансовые обязательства. ....	12
3.2.1. Денежные обязательства по кредитным договорам или договорам займа (далее – займы/кредиты полученные).....	12
3.2.2. Кредиторская задолженность по финансовым инструментам.....	12
3.3. Прочие активы и обязательства .....	12
3.3.1. Недвижимое имущество.....	12
3.3.2. Право аренды недвижимого имущества.....	13
3.4. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность .....	13
3.4.1. Дебиторская задолженность по прочим активам.....	13
3.4.2. Кредиторская задолженность по прочим активам.....	13
3.4.3. Налоговые платежи.....	14
3.4.4. Авансы полученные/выданные. ....	14
3.4.5. Задолженность по паям. ....	14
3.4.6. Задолженность по выплате вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику, аудитору.....	15
IV. Прочая информация, необходимая для определения стоимости чистых активов.....	15
4.1. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения. ....	15
4.2. Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту. ....	16
4.3. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов Фонда .....	16

## I. Общие положения

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов (далее – «Правила») **Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам – Капитальные вложения»** (далее – «Фонд») разработаны в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – «Указание») и иных нормативных актов Банка России. Правила излагаются в следующей редакции:

1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов применяются с 30 декабря 2016 года.

1.2. Стоимость чистых активов (далее – СЧА) Фонда определяется по состоянию на 24 часа 00 мин. Московского времени.

1.3. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, определяется по состоянию на 24 часа 00 мин. Московского времени на дату передачи.

1.4. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение инвестиционных паев;
- в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения;
- в случае смены управляющей компании / специализированного депозитария Фонда – на рабочий день, предшествующий дате перехода прав и обязанностей управляющей компании / специализированного депозитария;
- в случае прекращения Фонда - на дату возникновения основания его прекращения;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

1.5. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.

1.6. Во всем ином, не указанном в настоящих правилах в части определения стоимости активов и величины обязательств по справедливой стоимости, применяются Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года)

1.7. Во всем ином, не указанном в настоящих правилах в части критериев признания и прекращения признания, применяются Международные стандарты финансовой отчетности, введенные в действие на территории Российской Федерации.

## **II. Понятия и определения**

### **2.1. Экспертные оценки.**

Экспертная оценка – это выводы о справедливой стоимости активов и обязательств. Экспертной оценкой может считаться:

- отчет оценщика, составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (далее – Отчет 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. При определении справедливой стоимости на основании отчета оценщика, дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость. 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. В случае, если Управляющей компании Фонда стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение справедливой стоимости имущества, оценка осуществляется по необходимости.
- суждение компетентного сотрудника/консультанта, которое основывается на применении совокупности подходов, методов и оценочных процедур, которые обеспечивают процесс сбора и анализа данных, проведение расчётов и оформление результатов в виде экспертной оценки (далее – Экспертное суждение).

### **2.2. Финансовые инструменты.**

**Финансовый инструмент** – это договор, влекущий за собой одновременно образование финансового актива у одной стороны и финансового обязательства или долевого инструмента у другой.

#### **Финансовые активы:**

- денежные средства и их эквиваленты;
- депозиты в банке;
- дебиторская задолженность по финансовым инструментам;
- облигации приобретенные;
- инвестиции в акции других компаний;
- паи паевых инвестиционных фондов, в том числе акции (паи) иностранных инвестиционных фондов;
- депозитарные расписки;
- иные, не указанные выше финансовые активы.

#### **Финансовые обязательства:**

- кредиторская задолженность по финансовым инструментам;
- займы полученные;
- иные не указанные выше финансовые обязательства.

#### **2.3. Сроки финансовых инструментов.**

Финансовые инструменты являются краткосрочными, если срок их исполнения/погашения не более чем 12 месяцев с даты их признания или срок их исполнения не определен. Эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Финансовые инструменты со сроком исполнения/погашения более чем 12 месяцев с даты их признания являются долгосрочными.

В отдельных случаях, определяемых Экспертом Управляющей компании, для определения срочности финансового инструмента может применяться Экспертное суждение.

#### **2.4. Сроки дебиторской и кредиторской задолженностей по прочим активам и обязательствам.**

Дебиторская/кредиторская задолженность является краткосрочной, если срок ее погашения не более чем 12 месяцев с даты ее признания или срок ее погашения не определен. Эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Дебиторская/кредиторская задолженность является долгосрочной, если срок ее погашения более чем 12 месяцев с даты ее признания.

В отдельных случаях, определяемых Экспертом Управляющей компании, для определения срочности дебиторской и кредиторской задолженности может применяться Экспертное суждение.

#### **2.5. Номинальная стоимость.**

Номинальная стоимость – денежная оценка актива/обязательства в соответствии с его балансовой стоимостью.

#### **2.6. Рыночная ставка и способ ее определения.**

Рублевая рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания (за исключением активов/обязательств, признанных до 01.01.2016);
- на первый рабочий день 2016 года (для активов/обязательств, признанных до 01.01.2016);
- на дату изменения ключевой ставки Банка России;
- на дату изменения условий действующих договоров.

#### **При первоначальном признании.**

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам/депозитам на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России в таблице «Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк (% годовых)» в разделах «Кредиты нефинансовым организациям» и «Депозиты нефинансовых организаций», которая рассчитана не ранее, чем за месяц на дату первоначального признания.

В случае, если средневзвешенная ставка рассчитана ранее чем за месяц до даты первоначального признания актива/обязательства, тогда устанавливается, имел ли место факт изменения ключевой ставки Банка России с момента расчета средневзвешенной

ставки до момента признания актива/обязательства. Если факта изменения ключевой ставки Банка России не было, тогда используется средневзвешенная ставка. Если ключевая ставка Банка России изменялась, тогда для определения рыночной ставки используется средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

**В случае изменения ключевой ставки Банка России:**

В случае, если средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты изменения ключевой ставки Банка России, для определения рыночной ставки используется последняя известная средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам/депозитам на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России, в таблице «Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк (% годовых)» в разделах «Кредиты нефинансовым организациям» и «Депозиты нефинансовых организаций».

**В случае изменения условий договора:**

В случае, если средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты изменения условий договора, для определения рыночной ставки используется последняя известная средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам/депозитам на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России, в таблице «Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк (% годовых)» в разделах «Кредиты нефинансовым организациям» и «Депозиты нефинансовых организаций».

Ставка по договору признается рыночной, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.

**2.7. Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях.**

Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях – покупка или продажа финансового актива согласно договору, условия которого требуют поставки актива в течение периода времени, установленного правилами или соглашениями, принятыми на соответствующем рынке. Стандартными условиями принимаются условия, действующие на биржевых рынках.

Признание и прекращение признания покупки или продажи финансовых активов на стандартных условиях осуществляется с использованием учета по **дате заключения сделки.**

**2.8. Дебиторская задолженность, признанная нереальной к взысканию.**

В случае, если существует высокая вероятность того, что дебиторская задолженность не будет погашена, тогда управляющая компания вправе списать данную задолженность на основании Экспертного суждения.

**2.9. Определение рынков для измерения справедливой стоимости.**

Основным рынком признается торговая площадка, по которой за предыдущий календарный месяц определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных

бумаг. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

При условии возможности проведения сделок купли/продажи, торговая площадка выбирается из числа торговых площадок, представленных следующими фондовыми биржами:

- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- Корейская биржа (Korea Exchange);
- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- Насдак (Nasdaq);
- Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

## **2.10. Уровни исходных данных.**

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых измеряется, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости:

- Уровень 1 – Рыночные котировки цен на основном (активном) рынке по оцениваемым активам или обязательствам (без каких-либо корректировок),
- Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, не являются наблюдаемыми на рынке.

## **2.11. Модель оценки по приведенной стоимости будущих потоков платежей.**

Приведенная стоимость рассчитывается по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1+i)^{\frac{Д_n}{365}}}$$

где:

ДП<sub>n</sub> – будущий n-ый денежный поток в виде подлежащих к получению процентов/суммы долга на дату оценки;

i – рыночная ставка, определенная в п.2.6.;

Д<sub>n</sub> – количество календарных дней между датой оценки и датой будущего n-го платежа;

N – всего оставшихся денежных потоков

## **2.12. Просроченная дебиторская задолженность.**

Дебиторская задолженность, срок погашения которой истек, определяется как просроченная дебиторская задолженность.

В целях определения справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности дебиторская задолженность ранжируется в зависимости от срока просрочки и процента возможной неоплаты просроченной задолженности:

Срок просрочки дебиторской задолженности	Процент возможной неоплаты просроченной дебиторской задолженности
до 3 месяцев	0%
от 3 месяцев до 6 месяцев	30%
от 6 месяцев до 1 года	50%
от 1 года	100%

По истечении каждого срока справедливая стоимость определяется как уменьшенная на сумму денежных средств в размере соответствующего процента возможной неоплаты от первоначальной стоимости просроченной дебиторской задолженности. Сумма просроченной дебиторской задолженности, являющаяся суммой возможной неоплаты, списывается на убытки и подлежит восстановлению в случае, если будет установлено обратное.

Частичное восстановление дебиторской задолженности производится с соблюдением следующего принципа: после частичного восстановления дебиторской задолженности оставшаяся дебиторская задолженность остается обесцененной на тот же процент, что и сумма дебиторской задолженности до восстановления.

## **III. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) и методы определения стоимости активов и величин обязательств.**

### **3.1. Финансовые инструменты. Финансовые активы.**

#### **3.1.1. Вложения в ценные бумаги.**

**По ценным бумагам, приобретенным/ реализованным по сделкам, заключенным на стандартных условиях:**

Критерии признания:

- дата совершения сделки.

Критерий прекращения признания:

- дата совершения сделки.

#### **Внебиржевые сделки:**

Критерии признания:

- Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо:
  - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;
- Если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо:
  - дата приема ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема-передачи ценных бумаг.

Критерий прекращения признания:



- если ценная бумага, подлежит учету на счете депо:
  - дата списания ценной бумаги со счета депо.
- если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо:
  - дата передачи ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема-передачи ценных бумаг.

#### **Дебиторская задолженность по купонному доходу:**

Критерии признания:

- последний день купонного периода.

Критерий прекращения признания:

- дата фактического исполнения эмитентом обязательства по выплате купонного дохода;
- дата признания ее нереальной к взысканию.

#### **Дебиторская задолженность по погашению/частичному погашению основного долга:**

Критерии признания:

- дата, установленная в проспекте эмиссии.

Критерий прекращения признания:

- дата фактического исполнения эмитентом обязательства по погашению/частичному погашению основного долга;
- дата признания ее нереальной к взысканию.

#### **Дебиторская задолженность по дивидендам:**

Критерии признания:

- дата получения от депозитария уведомления о начислении доходов по ценным бумагам. В случае отсутствия информации о начислении доходов по ценным бумагам – дата фактического исполнения обязательства по выплате дивидендов.

Критерий прекращения признания:

- дата фактического исполнения обязательства по выплате дивидендов;
- дата признания ее нереальной к взысканию.

#### **Дебиторская задолженность по доходу по акциям акционерного инвестиционного фонда и/или паям паевого инвестиционного фонда:**

Критерии признания:

- дата раскрытия акционерным инвестиционным фондом и/или управляющей компанией паевого инвестиционного фонда информации о выплате дохода.

Критерий прекращения признания:

- дата фактического исполнения обязательства по выплате дохода;
- дата признания ее нереальной к взысканию.

#### **Измерение справедливой стоимости.**

Выбор методов измерения справедливой стоимости определяется в соответствии с иерархией источников справедливой стоимости.

#### **Уровень 1:**

Если основным рынком является иностранная фондовая биржа, тогда берется цена закрытия рынка (closing prices).

Если основным рынком является фондовая биржа ЗАО «Фондовая биржа ММВБ», тогда берется котировка Рыночная цена (2) (для облигаций увеличивается на сумму накопленного купонного дохода).

Справедливая стоимость, определенная Уровнем 1, может применяться для оценки ценных бумаг в течение 30 календарных дней.

Если в течение 30 календарных дней отсутствует цена на основном рынке, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 2.

**Уровень 2:**

Исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке:

<b>Финансовый инструмент</b>	<b>Способ/модель определения справедливой стоимости</b>
<b>Облигации российских и иностранных эмитентов (с учетом купона)</b>	Экспертная оценка или модель оценки по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки по депозитам
<b>Еврооблигации</b>	Используется средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой Bloomberg. Если в течение 1 месяца отсутствует цена закрытия, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 3.
<b>Акции российских и иностранных обществ, акции (паи) иностранных инвестиционных фондов, депозитарные расписки</b>	Экспертная оценка
<b>Дебиторская задолженность по дивидендам</b>	Номинальная стоимость; Экспертная оценка по истечении 3 месяцев с даты признания
<b>Паи российских инвестиционных фондов</b>	Последняя расчетная стоимость пая, определенная на последнюю дату, предшествующую дате расчета СЧА, а в случае отсутствия информации – экспертная оценка
<b>Дебиторская задолженность по купонному доходу и по частичному погашению основного долга</b>	Номинальная стоимость; Экспертная оценка по истечении 1 месяца дней с даты, в которую дебиторская задолженность должна была быть погашена
<b>Дебиторская задолженность по доходу по акциям акционерного инвестиционного фонда и/или паям паевого инвестиционного фонда</b>	Номинальная стоимость; Экспертная оценка по истечении 3 месяцев дней с даты признания
<b>Ценные бумаги (кроме долевых) в отношении эмитента которых начата процедура банкротства, но до вступления УК ДУ ПИФ в реестр требований кредиторов</b>	Экспертная оценка
<b>Дебиторская задолженность по ценным бумагам (кроме долевых) в отношении эмитента которых начата процедура банкротства и УК ДУ ПИФ вступила в</b>	Экспертная оценка

<b>реестр требований кредиторов</b>	
<b>Долевые ценные бумаги, в отношении эмитента которых начата процедура банкротства</b>	Экспертная оценка
<b>Дебиторская задолженность по ценным бумагам, эмитент которых признан банкротом</b>	Справедливая стоимость признается равной нулю.

**Уровень 3:**

Не наблюдаемые исходные данные. Применяется только экспертная оценка.

**3.1.2. Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных валютных счетах**

Критерии признания:

- дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный валютный) на основании выписки с указанного счета.

Критерии прекращения признания:

- дата списания денежных средств с соответствующего банковского счета (расчетного, депозитного, транзитного валютного) на основании выписки с указанного счета;
- дата признания их нереальными к взысканию;
- дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности).

Измерение справедливой стоимости денежных средств на счетах:

- справедливая стоимость денежных средств на счетах определяется как номинальная стоимость.

Измерение справедливой стоимости денежных средств во вкладах:

- справедливая стоимость краткосрочных депозитов определяется как сумма номинальной стоимости и начисленных в соответствии с условиями договора процентов;
- справедливая стоимость долгосрочных депозитов определяется с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

**3.1.3. Дебиторская задолженность по финансовым инструментам**

Критерии признания:

- дата передачи финансовых инструментов согласно критериям прекращения их признания;
- дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения контрагентом обязательств по погашению задолженности;
- дата реализации прав требования в результате совершения сделки по договору;
- дата признания задолженности по возврату денежных средств нереальной к взысканию.

Определение справедливой стоимости:

- справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как номинальная стоимость;
- справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

### **3.2. Финансовые инструменты. Финансовые обязательства.**

#### **3.2.1 Денежные обязательства по кредитным договорам или договорам займа (далее – займы/кредиты полученные).**

Критерии признания:

- согласно условиям договора либо дата зачисления денежных средств на банковский счет Фонда на основании выписки с указанного счета, либо дата списания денежных средств с банковского счета кредитора на основании выписки с указанного счета.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения Фондом обязательств по возврату займа/кредита.

Определение справедливой стоимости:

- справедливая стоимость краткосрочных займов/кредитов полученных определяется как номинальная стоимость с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов;
- справедливая стоимость долгосрочных займов/кредитов полученных оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

#### **3.2.2. Кредиторская задолженность по финансовым инструментам.**

Критерии признания:

- дата получения финансовых инструментов согласно критериям их признания.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения Фондом обязательств по погашению задолженности.

Определение справедливой стоимости:

- справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как номинальная стоимость;
- справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

### **3.3. Прочие активы и обязательства**

#### **3.3.1. Недвижимое имущество.**

Критерии признания:

- наиболее ранняя из дат, если не установлен иной порядок перехода рисков и выгод, связанных с активом:
  - дата передачи по акту приемки-передачи объекта недвижимости;
  - дата государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.

Критерии прекращения признания:

- наиболее ранняя из дат, если не установлен иной порядок перехода рисков и выгод, связанных с активом:
  - дата приема по акту приемки-передачи объекта недвижимости;
  - дата государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество

Определение справедливой стоимости:

- справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании Отчета оценщика.

### ***3.3.2. Право аренды недвижимого имущества.***

Критерии признания:

- дата приема недвижимости по акту приема – передачи/иному документу.

Критерии прекращения признания:

- дата возврата недвижимости по акту приема – передачи/иному документу;
- дата передачи Фондом прав и/или обязанностей по договору аренды недвижимого имущества третьему лицу;
- в дату прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости прав аренды:

- стоимость прав аренды определяется на основании экспертной оценки;
- стоимость прав аренды земельного участка, на котором находится объект недвижимости, входящий в состав активов Фонда, может отдельно не определяться, если она учитывается оценщиком в справедливой стоимости такого объекта недвижимости.

## ***3.4. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность***

### ***3.4.1. Дебиторская задолженность по прочим активам.***

Критерии признания:

- дата получения первичного документа.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств;
- дата реализации задолженности;
- дата признания ее нереальной к взысканию.

Определение справедливой стоимости:

- справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как номинальная стоимость;
- справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

### ***3.4.2. Кредиторская задолженность по прочим активам.***

Критерии признания:

- дата получения первичного документа.

Критерии прекращения признания:

- дата прекращения обязательств.

Определение справедливой стоимости:

- справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как номинальная стоимость;
- справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

### ***3.4.3. Налоговые платежи.***

**Кредиторская задолженность** по уплате налогов признается в размере обязательства в дату возникновения обязательства по его уплате в соответствии с налоговым законодательством. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет погашения задолженности по уплате налогов или в момент зачета кредиторской задолженности за счет дебиторской задолженности по налогам.

**Дебиторская задолженность** по налогам признается в учете в размере остатка такой задолженности на дату расчета СЧА. Прекращение признания происходит в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Фонда или в момент зачета дебиторской задолженности в счет кредиторской задолженности по налогам.

### ***3.4.4. Государственная пошлина.***

Признание и прекращение признания задолженности по оплате государственной пошлины происходит одновременно в момент ее оплаты в соответствии с налоговым законодательством.

### ***3.4.5. Страховые платежи.***

Признание и прекращение признания задолженности по оплате страховой премии и получению страховой выплаты происходит одновременно в момент оплаты/выплаты в соответствии с договором страхования.

### ***3.4.6. Авансы полученные/выданные.***

Отражаются по номинальной стоимости.

### ***3.4.7. Задолженность по паям.***

**Кредиторская задолженность по выплате доходов владельцам инвестиционных паев** признается в размере, определенном в соответствии с правилами доверительного управления Фондом (далее – ПДУ), в последний рабочий день отчетного года. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств по выплате дохода с расчетного счета Фонда.

**Кредиторская задолженность по выдаче паев** признается в дату включения активов, переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда. Прекращение признания происходит в дату внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора.

**Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев** признается в дату внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора. Прекращение признания происходит в дату списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет выплаты денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда.

### **3.4.8. *Задолженность по выплате вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику, аудитору.***

**Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении, признается в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Фонда со счета управляющей компании. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет погашения задолженности перед управляющей компанией.**

**Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев Фонда признается ежемесячно в последний рабочий день месяца в размере, определенном ПДУ и договорами с соответствующими лицами. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет погашения задолженности перед указанными лицами.**

**Кредиторская задолженность по вознаграждениям аудитору и оценщику Фонда признается в момент отражения в учете Фонда документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг), а также в последний рабочий день отчетного года в сумме предстоящих расходов по оплате вознаграждения аудитора и оценщика Фонда за услуги, относящиеся к отчетному году, если сумма таких расходов может быть надежно измерена. Прекращение признания происходит в дату списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет погашения задолженности перед указанными лицами и по иным основаниям.**

## **IV. *Прочая информация, необходимая для определения стоимости чистых активов.***

### **4.1. *Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения.***

Резерв на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения Инфраструктурным организациям), и резерв на выплату вознаграждения управляющей компании включаются в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда и определяются, исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом.

Резерв на выплату вознаграждения состоит из двух частей: резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и резерв на выплату вознаграждения Инфраструктурным организациям. Уменьшение одной части резерва для восполнения недостаточности другой не допускается.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного календарного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

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

Не использованный в течение календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в последний рабочий день календарного года и признается в составе прочих доходов.

#### **4.2. *Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.***

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 их справедливой стоимости.

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

Стоимость, выраженная в иностранной валюте, округляется до второго знака после запятой на последнем этапе расчета.

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

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, 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 невозможности произвести сверку расчетов стоимости чистых активов Фонда.