

**«УТВЕРЖДЕНЫ»**

---

**И. о. генерального директора**  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания МДМ»  
Зайцев Дмитрий Александрович

«23» декабря 2016 г.

**«СОГЛАСОВАНО»**

---

**Уполномоченный представитель**  
Закрытого акционерного общества  
«Первый Специализированный Депозитарий»

---

«23» декабря 2016 г.

**Изменения и дополнения №1**  
**в Правила определения стоимости чистых активов**  
**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»**  
**под управлением**  
**Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»**

**Изложить Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» в редакции Приложения №1 к настоящим изменениям и дополнениям.**

**Правила определения стоимости чистых активов  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»  
под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»**

**Глава I. Общие положения**

- 1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» (далее соответственно – **Правила определения СЧА, Фонд, Управляющая компания, Управляющая компания Фонда**) разработаны в соответствии с требованиями действующего 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.
- 1.2. Настоящие Правила определения СЧА устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда, в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.
- 1.3. Настоящие Правила определения СЧА применяются с «01» января 2017 года (включительно).
- 1.4. Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА могут быть внесены только в случаях, предусмотренных Указанием.
- 1.5. Стоимость чистых активов Фонда (далее также СЧА) определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда (далее – **активы**) и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – **обязательств**), на момент определения стоимости чистых активов Фонда.
- 1.6. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости 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", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, 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, с учетом требований Указания.
- 1.7. 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.
- 1.8. Стоимость чистых активов Фонда определяется:
  - в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
  - в случае прекращения Фонда - на дату возникновения основания его прекращения;
  - после завершения формирования Фонда - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;

- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев;
  - на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.
  - на дату вступления в силу изменений в ПДУ фонда в части смены управляющей компании или специализированного депозитария фонда
- 1.9. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.
- Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 24 часа 00 мин. московского времени.

## **Глава 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 так же 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 2 (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 3 (трех) лет. При определении справедливой стоимости на основании Отчета оценщика, дата оценки стоимости должна быть не ранее 6 (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 3 (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, составляющего Фонд, оценка осуществляется по необходимости.
- суждение компетентного сотрудника Управляющей компании/консультанта (далее – **Экспертное суждение**), которое основывается на применении совокупности подходов, методов и оценочных процедур, которые обеспечивают процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов и оформление результатов в виде экспертной оценки.

### **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 кредитной организации;
- дебиторская задолженность по финансовым инструментам;
- займы выданные;

- облигации приобретенные;
- инвестиции в акции других компаний;
- производные финансовые инструменты;
- паи паевых инвестиционных фондов и акции акционерных 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;
- производные финансовые инструменты;
- иные не указанные выше финансовые обязательства.

**2.3. Сроки финансовых инструментов**

Финансовые инструменты являются краткосрочными, если срок их исполнения/погашения составляет 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, срок исполнения/погашения которых составляет более чем 12 месяцев с даты их признания, являются долгосрочными.

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

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

**2.5. Номинальная стоимость**

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

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

Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания;
- на дату изменения ключевой ставки Банка России;
- на дату изменений условий из договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам/депозитам на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России, которая рассчитана не ранее, чем за месяц до даты первоначального признания.

Если средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты первоначального признания актива/обязательства, в этом случае 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 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.

Средневзвешенная ставка выбирается из таблицы, размещенной на сайте Банка России: Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк.

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

Валютная рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания
- на дату изменений условий договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

В качестве валютной рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам/депозитам на сопоставимый срок в долларах США и евро (% годовых), раскрываемая на официальном сайте Банка России, которая рассчитана не ранее, чем за месяц до даты первоначального признания/ на дату изменений условий из договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

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.

Дата признания/прекращения признания производных финансовых инструментов является датой заключения сделки.

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

Если существует высокая вероятность того, что дебиторская задолженность не будет погашена, Управляющая компания Фонда 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:

- ПАО «Московская Биржа»;
- 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.настоящих Правил определения СЧА;

**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 180 дней	0%
181 – 365 (366) дней	50%
более 365 (366) дней	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.

Справедливая стоимость просроченной дебиторской задолженности может определяться также на основе экспертного суждения.

### **Глава 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.

Критерии прекращения признания:

- дата совершения сделки.

##### **Внебиржевые сделки**

Критерии признания:

Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо:

- дата зачисления ценной бумаги на счет депо Фонда, открытый в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;

Если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов):

- дата приема ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг.

Критерии прекращения признания:

Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо:

- дата списания ценной бумаги со счета депо Фонда, открытый в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;

Если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов):

- дата передачи ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг.

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

Критерии признания:

- в последний день купонного периода.

Критерии прекращения признания:

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

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

Критерии признания:

- в дату, установленную в проспекте эмиссии.

#### Критерий прекращения признания

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

#### **Дебиторская задолженность по дивидендам.**

##### Критерии признания

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

##### Критерий прекращения признания:

- в дату фактического исполнения обязательства по выплате дивидендного дохода
- в дату 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 используется цена закрытия рынка (closing prices). Справедливая стоимость, определенная Уровнем 1, может применяться для оценки ценных бумаг в течение 30 календарных дней. Если в течение 30 календарных дней отсутствует цена закрытия, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 2.

Если основным рынком является фондовая биржа ПАО «Московская Биржа», тогда используется котировка Рыночная цена (2) (для облигаций увеличивается на сумму накопленного купонного дохода). Если в течение 30 календарных дней отсутствует Рыночная цена (2), то применяется Цена закрытия до появления Рыночной цены (2). В случае отсутствия Цены закрытия применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 2.

##### Уровень 2:

Исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке

Финансовый инструмент	Способ/модель определения справедливой стоимости по краткосрочным финансовым инструментам	Способ/модель определения справедливой стоимости по долгосрочным финансовым инструментам
<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 30 календарных дней отсутствует цена закрытия, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 3.	
<b>Акции российских и иностранных обществ, российские и иностранные депозитарные расписки, акции (паи) иностранных</b>	Экспертная оценка	

<b>инвестиционных фондов</b>	
<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 30 дней с даты, в которую дебиторская задолженность должна была быть погашена
<b>Дебиторская задолженность по дивидендам</b>	Номинальная стоимость; Экспертная оценка по истечении 90 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 реестр требований кредиторов</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. Производные финансовые инструменты**

Критерии признания:

- в дату заключения сделки на приобретение согласно отчету брокера.

Критерии прекращения признания:

- в дату заключения сделки на реализацию согласно отчету брокера.

Измерение справедливой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых инструментов по фьючерсным и опционным договорам (контрактам) признается равной сумме расчетов по вариационной марже и отражается в составе денежного остатка на счете брокера в виде нетто-расчетов.

### **3.1.3. Денежные средства на счетах (в том числе на транзитных, валютных счетах) и во вкладах**

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 кредитной организации, либо дата раскрытия в доступном источнике информации о применении к кредитной организации 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 с учетом начисленных за вычетом полученных в соответствии с условиями договора процентов.

Справедливая стоимость долгосрочных депозитов определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

### **3.1.4. Денежные требования по кредитным договорам или договорам займа**

Критерии признания:

- дата зачисления денежных средств на банковский счет должника на основании выписки с указанного счета или дата списания денежных средств с банковского счета Фонда, на основании выписки с указанного счета.
- дата приобретения прав требования в результате совершения сделки по договору уступки;

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения должником обязательств по возврату займа/кредита;
- дата реализации прав требования в результате совершения сделки по договору уступки;
- дата признания задолженности по возврату денежных средств нереальной к взысканию;
- дата вступления в законную силу судебного акта.

Измерение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочных займов/кредитов определяется как номинальная стоимость с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов.

Справедливая стоимость долгосрочных займов/кредитов оценивается по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

Дебиторская задолженность по займам/кредитам, срок погашения которых истек, оценивается как просроченная дебиторская задолженность.

### **3.1.5. Дебиторская задолженность с финансовыми инструментами**

Критерии признания:

- дата передачи финансовых инструментов согласно критериям прекращения их признания;
- дата решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации, 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;
- дату 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.

### **3.1.6. Дебиторская задолженность по процентам на расчетный счет**

#### Критерии признания:

- дата получения денежных средств на расчетный счет.

#### Критерии прекращения признания:

- дата исполнения контрагентом обязательств по погашению задолженности;
- дата признания задолженности по возврату денежных средств нереальной к взысканию.

#### Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость определяется как номинальная стоимость.

## **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, дата зачисления денежных средств на банковский счет Фонда на основании выписки с указанного счета или 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.

Справедливая стоимость долгосрочных займов/кредитов полученных оценивается по методу 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:

с наиболее ранней из дат:

- с даты приема по акту приема-передачи объекта недвижимости либо с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.

Критерии прекращения признания:

с наиболее ранней из дат:

- с даты передачи по акту приема-передачи объекта недвижимости либо с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании Отчета оценщика.

### **3.3.2. Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью**

Критерии признания:

- с даты внесения в ЕГРЮЛ соответствующих записей на основании правоустанавливающих документов, в том числе в результате учреждения (создания) общества либо увеличения уставного капитала существующего общества в результате вклада Управляющей компании Фонда, принимаемой в это общество;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Критерии прекращения признания:

- с даты внесения в ЕГРЮЛ соответствующих записей на основании правоустанавливающих документов, в том числе в результате ликвидации общества;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость доли в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью определяется на основании Экспертной оценки.

### **3.3.3. Право аренды недвижимого имущества.**

Критерии признания:

с наиболее ранней из дат:

- дата заключения договора аренды, дополнительного соглашения по договору аренды, договора уступки прав требований, соглашения о замене стороны
- 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;
- дата 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.

### **3.3.4. Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Договор ДДУ)**

Критерии признания:

- дата государственной регистрации Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр);

- дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

Критерии прекращения признания:

с наиболее ранней из дат:

- дата перехода права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договора.
- дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства;
- дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

Определение стоимости:

Стоимость имущественных прав из Договоров ДДУ определяется на основании экспертной оценки.

**3.3.5. Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания) 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 - **Инвестиционный договор (контракт)**)**

Критерии признания:

- дата заключения Инвестиционного договора (контракта) либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в Инвестиционном договоре (контракте);
- дата заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из Инвестиционного договора (контракта) либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в Инвестиционном договоре (контракте).

Критерии прекращения признания:

- дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта инвестиционного строительства застройщиком и принятие его инвестором;
- дата заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из Инвестиционного договора (контракта) либо иная дата прекращения имущественных прав, указанная в Инвестиционном договоре (контракте).
- дату прочего прекращения прав и обязательств по Инвестиционному договору (контракту) в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости:

Стоимость имущественных прав из Инвестиционного договора (контракта) определяется на основании Экспертной оценки.

**3.3.6. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы Фонда**

Критерии признания:

- дата заключения договора, либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в договоре;
- дата заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из договора, либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в договоре.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения договора;
- дата передачи прав по договору третьему лицу;
- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости:

Сумма денежных средств, перечисленная в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости.

**3.3.7. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция**

Критерии признания:

- дата заключения договора, либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в договоре;
- дата заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из договора, либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в договоре.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения договора;
- дата передачи прав по договору третьему лицу;
- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости:

Сумма денежных средств, перечисленная в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости.

**3.3.8. Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества**

Критерии признания:

- дата ее получения Фондом по акту приема-передачи.

Критерии прекращения признания:

- дата завершения строительства/реконструкции;
- дата передачи ее Фондом по акту приема-передачи.

Определение стоимости:

Справедливая стоимость проектной документации определяется на основании экспертной оценки. В случае если Управляющей компании Фонда стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение стоимости проектной документации, Экспертная оценка осуществляется дополнительно.

**3.4. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность**

**3.4.1. Дебиторская задолженность с прочими активами**

Критерии признания:

- дата, установленная договором или иными документами;

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств;
- 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 с прочими активами**

#### Критерии признания:

– дата, установленная договором или иными документами.

#### 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 том размере и в том отчетном периоде, в котором возникает обязательство 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.

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 дебиторской задолженности по оплате государственной пошлины происходит одновременно в момент ее оплаты в соответствии с налоговым законодательством.

### **3.4.5. Авансы полученные/выданные**

Отражаются по номинальной стоимости.

### **3.4.6. Задолженность по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда:**

Кредиторская задолженность по выплате доходов владельцам инвестиционных паев признается в соответствии с условиями начисления, определенными в правилах доверительного управления Фондом, в первый день возникновения обязательства по выплате. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств по выплате дохода с расчетного счета Фонда.

Кредиторская задолженность по выдаче паев признается в дату включения денежных средств/иного имущества, предусмотренного правилами доверительного управления Фонда, 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 лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев (далее – регистратор).

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.

### **3.4.7. Задолженность по выплате вознаграждений агенту, Управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику, аудиторской организации**

Кредиторская задолженность перед агентами по выдаче, погашению инвестиционных паев Фонда признается в дату осуществления операции выдачи и (или) погашения паев в реестре инвестиционных паев Фонда по заявке агента.

Прекращение признания происходит в дату списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет выплаты сумм скидок/надбавок агенту.

Кредиторская задолженность перед Управляющей компанией, возникающая в результате использования Управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении и (или) обмене инвестиционных паев, признается в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Фонд 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, регистратору признается ежемесячно в последний рабочий день месяца в размере, определенном правилами доверительного управления Фондом 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 аудиторской организации и оценщику признается в момент отражения в учете Фонда документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг).

Прекращение признания происходит в дату списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет погашения задолженности перед указанными лицами и по иным основаниям.

### **3.4.8. Задолженность, возникшая в результате принятия судебных актов.**

Критерии признания:

- Дата вступления в законную силу судебного акта.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения судебного акта;
- дата признания задолженности нереальной к взысканию.

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость задолженности определяется в размере, указанном в судебном акте.

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

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

Резерв на выплату специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и регистратору (далее соответственно – резерв на выплату Инфраструктурным организациям, Инфраструктурные организации) и резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда и определяется, исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом.

Резерв на выплату вознаграждения состоит из двух частей: резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании и резерва на выплату вознаграждения Инфраструктурным организациям.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного календарного года вознаграждения Управляющей компании и Инфраструктурным организациям.

Уменьшение одной части резерва для восполнения недостаточности другой не допускается.

Неиспользованный в течение отчетного календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в последний рабочий день календарного года после расчета СЧА и признается в составе прочих доходов следующего календарного года.

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

Резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании и резерв на выплату прочих вознаграждений, в случае, если размер таких вознаграждений определяется исходя из среднегодовой СЧА (далее – СГСЧА), рассчитываются отдельно по каждой части резерва в следующем порядке:

- на другие дни определения СЧА (за исключением первого рабочего дня отчетного года):

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

где:

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

$S_k$  - сумма каждого произведенного в текущем отчетном году начисления резерва;

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

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

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

$t$  – порядковый номер рабочего дня, принадлежащего периоду, за который определено  $T_i$  , принимающий значения от 1 до  $d$ .  $t=d$  – порядковый номер рабочего дня начисления резерва  $S_i$  ;

$CЧА_t$  - стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня  $t$ , за исключением дня  $d$ . Если на рабочий день  $t$  СЧА не определена, она принимается равной СЧА за предшествующий дню  $t$  рабочий день текущего отчетного года.

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

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

$$(1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{уkn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{nрn} T_n)}{T_i})$$

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

$Km_d$  - величина кредиторской задолженности без учета начисленных вознаграждений на дату d, включая остаток резерва на выплату вознаграждения на дату d-1, где d-1 – предшествующий рабочий день дате d.

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

$x$  - процентная ставка, соответствующая:

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

$x_{nрn}$  - совокупный размер вознаграждений Инфраструктурным организациям, относительно СГСЧА, установленный правилами доверительного управления Фонда (в долях), действующий в течение периода  $T_i$  ;

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

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

$T_n$  - количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка  $x_n$ , принадлежащее периоду

$T_i$ , где  $T_i = \sum_{n=1}^N T_n$ .

$$\text{Значения } \frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i}; \left( \frac{\sum_{n=1}^N (x_{\text{уч}} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{\text{пр}} T_n)}{T_i} \right) ; \left( 1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{\text{уч}} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{\text{пр}} T_n)}{T_i} \right) / D$$

не округляются.

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

#### 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 ЦБ РФ на дату определения их справедливой стоимости.

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

Купонный доход, выраженный в иностранной валюте, пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату расчета СЧА и округляется до 8-ого знака после запятой при расчете на 1 ценную бумагу, и далее округляется до 2-го знака после запятой при расчете на общее количество ценных бумаг.

Справедливая стоимость, выраженная в иностранной валюте, пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату расчета СЧА и округляется до 8-ого знака после запятой при расчете на 1 ценную бумагу, и далее округляется до 2-го знака после запятой при расчете на общее количество ценных бумаг

#### 4.3. Изменение условий из договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

В случае, если меняются условия, влияющие на расчетную стоимость актива или обязательства, происходит перерасчет справедливой стоимости с учетом новых условий.

#### 4.4. Расходы при приобретении ценных бумаг.

Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, в балансовую стоимость ценной бумаги не включаются и относятся на расходы в момент изменения справедливой стоимости остатка на брокерском счете паевого инвестиционного фонда в сумме оплаченных расходов связанных с приобретением ценных бумаг.

#### 4.5. 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 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 так же 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.