

**СОГЛАСОВАНО**

Генеральный директор  
ООО «ЦДФ»

\_\_\_\_\_ И.В. Устинова

«24» декабря 2015 г.

**УТВЕРЖДЕНО**

Генеральный директор  
ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»

\_\_\_\_\_ А.И. Демидов

«23» декабря 2015 г.

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ  
**ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ**  
**«БАЛТИНВЕСТ – РОССИЙСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**  
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЛТИНВЕСТ УК»  
**на 2016 год**

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАИ ФОНДА НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

## **I. Общие положения**

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» (далее – Фонд), доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» (далее – Управляющая компания) на 2016 год 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.

Настоящие Правила применяются с 1 января 2016 года.

Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23 часа 59 мин. по московскому времени.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на 23 часа 59 мин. по московскому времени на дату передачи, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- в случае приостановления выдачи и погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи и погашения;
- в случае прекращения паевого инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения;
- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца, до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором Фонд исключен из реестра паевых инвестиционных фондов;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

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

Во всем ином, не указанном в настоящих Правилах, в части определения стоимости активов и величины обязательств по справедливой стоимости, применяется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации».

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 так же в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – отчет оценщика), при условии, что 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.

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.

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.

Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

## **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;
- недвижимое имущество;
- дебиторская задолженность по финансовым инструментам;
- облигации приобретенные;
- инвестиционные 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;
- 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.

## **2.4. Сроки дебиторской и кредиторской задолженности 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.

## **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 (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.

В качестве рыночной ставки используются публикуемые на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации (Банка России) за месяц, наиболее близкий к дате оценки с сопоставимым сроком:

- средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте;
- средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте публикуемая на официальном сайте Банка России за месяц, наиболее близкий к дате оценки по депозитам с сопоставимым сроком привлечения.

В случае, если средневзвешенная процентная 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.

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 расчетов.

В составе дебиторской и кредиторской задолженности учитывается изменение справедливой стоимости подлежащего получению актива, которое возникает в течение периода между датой заключения сделки и датой расчетов.

## **2.8. Определение рынков для измерения справедливой стоимости**

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

- Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»;
- Публичное акционерное общество «Санкт-Петербургская биржа»;
- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- Закрытое акционерное общество «Санкт-Петербургская Валютная 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).

Основными рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, является Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» (далее – Московская биржа).

Основным рынком для ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, признается иностранная биржа, на которой наблюдался максимальный объем торгов по количеству ценных бумаг в течение предшествующего квартала. При равенстве объема торгов на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

## 2.9. 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.

## 2.10. 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.

## 2.11. 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 90 дней	0%
91 – 180 дней	30%
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.

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

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

##### **3.1.1 Ценные бумаги**

По ценным бумагам, приобретенным/реализованным по сделкам, заключенным на стандартных условиях, критерием признания является:

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

Критерием прекращения признания является:

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

По ценным бумагам, приобретенным/реализованным в результате внебиржевых сделок, критерием признания является:

- дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;
- дата приема ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг, в случае, если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов);

Критерием прекращения признания является:

- дата списания ценной бумаги со счета депо;
- дата передачи ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг, если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов).

### **Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный рынок**

Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, применяются цены в порядке убывания приоритета:

- цена последней сделки (bid) на момент окончания торговой сессии российского организатора торговли на рынке ценных бумаг на дату определения стоимости чистых активов;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов (2 уровень);
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов (2 уровень);
- справедливая цена за предыдущую дату расчета стоимости чистых активов (2 уровень) при условии ее наличия.

Если дата определения стоимости чистых активов не является торговым днем российской биржи, справедливая цена берется на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем российской биржи с даты предыдущего расчета стоимости чистых активов.

Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, используются котировки основного рынка. Основным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается Московская биржа.

Если ценная бумага не допущена к торгам Московской биржей, основным рынком признается российская биржа, на которой наблюдался максимальный объем торгов по количеству ценных бумаг в течение предшествующего квартала. При равенстве объема торгов на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

Справедливая цена может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 90 дней. Если в течение 90 дней отсутствуют котировки (цена последней сделки (bid), цена закрытия, средневзвешенная цена), для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг, по которым не определяется активный рынок.

Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранных фондовых биржах, используются цены в порядке убывания приоритета:

- цена спроса (bid last) на иностранной бирже на дату определения стоимости чистых активов;
- средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой «Блумберг» (Bloomberg);
- справедливая цена за предыдущую дату расчета стоимости чистых активов (2 уровень) при условии ее наличия.

Если дата определения стоимости чистых активов не является торговым днем иностранной биржи, справедливая цена берется на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем иностранной биржи после даты предыдущего расчета стоимости чистых активов.

Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, используются котировки основного рынка.

Основным рынком для ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, признается иностранная биржа, на которой наблюдался максимальный объем торгов по количеству ценных бумаг в течение предшествующего квартала. При равенстве объема торгов на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

Справедливая цена может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 90 дней. Если в течение 90 дней отсутствуют котировки (корректная цена спроса (bid last), средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last) для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг, по которым не определяется активный рынок.

Если ценная бумага одновременно допущена к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг и прошла процедуру листинга на иностранной фондовой бирже при определении основного рынка учитываются как российские биржи, так и иностранные биржи, являющиеся активными рынками.

Основным рынком признается торговая площадка, по которой за предыдущий календарный месяц определен наибольший 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 отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг, используется информация об объеме сделок в денежном выражении.

Наблюдаемыми торговыми площадками в целях определения справедливой стоимости ценных бумаг являются торговые площадки, приведенные в п. 2.8.

### **Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определяется активный рынок**

Торговая площадка считается неактивным рынком в случае, если:

- ценная бумага не допущена к торгам на российской бирже и не прошла процедуру листинга на иностранной бирже;
- корректная котировка отсутствует в течение 90 календарных дней.

Если ни одна торговая площадка российской или иностранной биржи не может быть признана активным рынком, для оценки ценных бумаг может быть использована справедливая стоимость, рассчитанная по методике Саморегулируемой организации «Национальная фондовая ассоциация» (СРО НФА).

В случае невозможности определить цену ценной бумаги, для оценки таких ценных бумаг используется результат оценки, произведенной оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 месяцев до даты оценки.

### **Внебиржевые сделки**

По ценным бумагам, приобретенным/реализованным по сделкам на внебиржевом рынке, критерием признания является:

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

Критерием прекращения признания является:

- дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;
- дата передачи ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг в случае, если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо.

## **Долговые ценные бумаги**

Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется без учета накопленного купонного дохода. В том случае, если справедливая стоимость определяется исходя из цен, включающих накопленный купонный доход, полученная справедливая стоимость подлежит корректировке на сумму накопленного купонного дохода.

Суммы накопленных купонных доходов по ценным бумагам оцениваются в сумме, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (дополнительном выпуске) до момента их выплаты.

## **Стоимость дефолтных (проблемных) ценных бумаг**

Если в отношении эмитента ценной бумаги возбуждена процедура банкротства, стоимость ценной бумаги признается равной нулю с даты официального опубликования сообщения.

Стоимость ценной бумаги, срок погашения которой наступил, признается равной:

- сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги российского эмитента, - в течение не более 10 дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства или опубликования информации о дефолте по обязательству;
- сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги иностранного эмитента, - в течение не более 30 дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства;
- 0, если обязательство не исполнено эмитентом в течение указанного выше срока или опубликована информация о дефолте по обязательству.

## **Инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов**

Справедливая стоимость инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов и акций акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов, равна стоимости паев или акций, раскрытых управляющей компанией соответствующего фонда или акционерным инвестиционным фондом, соответственно, на дату, наиболее близкую к дате оценки.

### **3.1.2 Дебиторская задолженность по ценным бумагам**

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам признается в дату погашения процентного (купонного) дохода, предусмотренную условиями выпуска ценной бумаги. Дебиторская задолженность по выплате части номинальной стоимости

облигации признается в дату погашения соответствующей части номинальной стоимости, предусмотренную условиями выпуска ценной бумаги.

Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в размере, определенном в соответствии с условиями выпуска на дату расчета СЧА.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.

### **3.1.3 Денежные средства на счетах и во вкладах в кредитных организациях**

Денежные средства на расчетных счетах в кредитных организациях признаются и оцениваются по данным выписок по указанным счетам, предоставленных кредитными организациями на дату оценки.

Справедливая стоимость денежных средств на счетах определяется как номинальная стоимость.

Денежные средства, перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату оценки не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером, признаются в качестве переводов в пути и оцениваются в сумме перечисленных средств.

Денежные средства, перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату оценки не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление указанных денежных средств на расчетный счет, признаются в качестве переводов в пути и оцениваются в сумме перечисленных средств.

Депозиты признаются в качестве актива с момента поступления денежных средств на открытый в кредитной организации депозитный счет, прекращение признания депозитов признается в момент возврата денежных средств кредитной организацией на расчетный счет Фонда.

Справедливая стоимость краткосрочных депозитов (менее 12 месяцев) определяется как сумма номинальной стоимости с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов. Если на момент первоначального признания ставка по депозиту признана рыночной, в дальнейшем она не пересматривается и метод оценки не изменяется.

Справедливая стоимость долгосрочных (более 12 месяцев) депозитов определяется с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства удерживаются во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, и будут возвращаться своевременно.

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор.

Если в отношении кредитной организации возбуждена процедура банкротства или отозвана лицензия, стоимость депозита признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности).

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

### **3.2.1 Недвижимое имущество**

Критерием признания/прекращения признания недвижимого имущества является дата государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество.

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

### **3.2.2 Право аренды недвижимого имущества**

Критерием признания прав аренды недвижимого имущества является дата приема недвижимости по акту приема – передачи/иному документу.

Критериями прекращения признания являются:

- 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.

Справедливая стоимость прав аренды определяется на основании отчета оценщика.

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.

### **3.2.3 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)**

Критериями признания являются:

- 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).
- Критериями прекращения признания являются:
- дата передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами;
- дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

Справедливая стоимость имущественных прав из Договоров ДДУ определяется на основании отчета оценщика.

### **3.3 Прочая дебиторская и кредиторская задолженность**

#### **3.3.1 Дебиторская задолженность с прочими активами**

Критерием признания является дата, установленная договором или иными документами.

Критериями прекращения признания являются:

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

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется по номинальной стоимости.

Справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

#### **3.3.2 Кредиторская задолженность с прочими активами**

Критерием признания является дата, установленная договором или иными документами.

Критерием прекращения признания является дата прекращения обязательств.

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется по номинальной стоимости.

Справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

### **3.3.3 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 Российской Федерации. 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 стоимости чистых активов. Прекращение признания происходит в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Фонда или в момент зачета дебиторской задолженности в счет кредиторской задолженности по налогам.

### **3.3.4 Авансы полученные/выданные**

Авансы полученные/выданные отражаются по номинальной стоимости.

### **3.3.5 Задолженность по инвестиционным паям**

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

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

### **3.3.6 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 инвестиционных паев, 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, 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 аудитору 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.

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

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

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

Размер резерва для начисления рассчитывается по формуле:

$$R=(X*Y/ Z)*D,$$

где:

R - размер резерва к начислению на дату определения стоимости чистых активов;

X - указанный в правилах доверительного управления суммарный размер вознаграждения специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщику Фонда, в процентном выражении;

Y - стоимость чистых активов на последнюю дату ее определения;

Z - количество рабочих дней в соответствующем году;

D - количество рабочих дней с даты предшествующего определения стоимости чистых активов по текущую дату определения стоимости чистых активов включительно.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного календарного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного

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

При недостаточности резерва для выплаты вознаграждения специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщику Фонда, сумма превышения выплачивается за счет собственных средств Управляющей компании.

Не использованный в течение отчетного календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в последний рабочий день календарного года после расчета стоимости чистых активов и признается в составе прочих доходов следующего календарного года.

#### **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.

При необходимости использования курса к рублю иностранной валюты, не включенной в перечень иностранных валют, официальные курсы которых по отношению к рублю устанавливаются Банком России (далее – Перечень) на дату определения курса, курс данной валюты может быть определен с использованием установленного Банком России официального курса доллара США по отношению к рублю, действующего на дату определения курса, и курса иностранной валюты, не включенной в Перечень, к доллару США на дату, предшествующую дате определения курса. В качестве курсов иностранных валют, не включенных в Перечень, к доллару США могут быть использованы котировки данных валют к доллару США, представленные в информационных системах Reuters или Bloomberg или опубликованные в газете Financial Times (в том числе в их представительствах в сети Интернет).

Купонный доход, выраженный в валюте, пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату расчета СЧА и округляется до 8-го знака после запятой.

#### **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, произведенном специализированным депозитарием и Управляющей компанией, Управляющая компания обязана в кратчайшие сроки 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 целях достижения согласия по урегулированию 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.