



УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ  
АИЖК

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом  
генерального директора  
ООО «УК АИЖК»  
от 25 декабря 2017 г.  
№ 06-49-од

СОГЛАСОВАНЫ  
И.о. Генерального директора  
АО «НКК»  
25 декабря 2017 г.

**ПРАВИЛА**  
**определения стоимости чистых активов**  
**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости**  
**«Кутузовский»**  
**(редакция 3)**

Москва

## **1. Общие положения**

- 1.1. Настоящие изменения в Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кутузовский» (далее – Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АИЖК» (далее – Управляющая компания) разработаны в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее – Закон), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – Указание) и иных нормативных актов в сфере финансовых рынков.
- 1.2. Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда, в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, порядок определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.
- 1.3. Правила применяются с 10.01.2018.
- 1.4. Изменения и дополнения в Правила могут вноситься в случае:
  - внесения изменений в нормативные акты, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов;
  - внесения изменений в Международные стандарты финансовой отчетности, введенные в действие на территории Российской Федерации;
  - изменения инвестиционной декларации Фонда;
  - необходимости изменения источников наблюдаемых данных;
  - необходимости применения более достоверных методов оценки;
  - иное.
- 1.5. Изменения и дополнения в Правила не могут быть внесены (за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов):
  - в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования Фонда;
  - в период с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев Фонда и до завершения соответствующей процедуры;
  - после даты возникновения основания прекращения Фонда.
- 1.6. Правила с внесенными изменениями и дополнениями предоставляются Управляющей компанией по требованию заинтересованных лиц.
- 1.7. Данные, подтверждающие расчеты величин, произведенные в соответствии с настоящими Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчета.

## **2. Порядок и сроки (периодичность) определения стоимости чистых активов**

- 2.1. Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда (далее – активы) и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – обязательства), на момент определения стоимости чистых активов.

Стоимость активов и величина обязательств определяются в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации с учетом требований настоящих Правил.

- 2.2. 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.
- 2.3. Методы оценки, используемые для определения стоимости активов и величин обязательств Фонда устанавливаются Правилами. Управляющая компания вправе пересматривать методы оценки, если такое изменение приводит к получению оценки, наиболее точно представляющей справедливую стоимость в случаях, когда имели место следующие события:
  - появляются новые наблюдаемые рынки;
  - становится доступной новая информация;
  - ранее используемая информация больше не является доступной;
  - усовершенствуются методы оценки;
  - изменяются рыночные условия.
- 2.4. Правилами устанавливается перечень активов, стоимость которых определяется на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 2.5. Если иное специально не оговорено в отчете оценщика, рыночная стоимость, определенная в отчете оценщика, признается справедливой стоимостью.
- 2.6. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов Фонда.

Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.
- 2.7. В случае, когда стоимость активов в соответствии с Правилами определяется на основании отчета оценщика и на дату определения стоимости чистых активов такой отчет отсутствует или не может быть применен, то справедливую стоимость таких активов, а также стоимость чистых активов определить невозможно и о данном факте уведомляется Банк России.
- 2.8. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом (далее – Правила Фонда).
- 2.9. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.
- 2.10. Стоимость чистых активов Фонда определяется:
  - на дату завершения (окончания) формирования Фонда;

- в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;
  - в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
  - после завершения (окончания) формирования Фонда:
  - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
  - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение инвестиционных паев;
  - ежедневно, в случае, если инвестиционные паи торгуются на организованных торгах и включены в котировальный список I или II уровней (при этом Управляющая компания предварительно уведомляет Специализированный депозитарий о дате начала торгов);
  - на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.
- 2.11. Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов этого фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев этого Фонда на дату определения расчетной стоимости.
- 2.12. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась – на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.
- 2.13. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях с точностью до двух знаков после запятой с применением правил математического округления.
- 2.14. Стоимость чистых активов фонда определяется по состоянию на 23 час. 59 мин. московского времени.
- 2.15. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов. Для определения стоимости чистых активов используются данные, доступные на момент определения стоимости чистых активов.
- 2.16. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.
- 3. Критерии признания, прекращения признания и методы определения стоимости активов и обязательств**
- 3.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях**

- 3.1.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях признаются в качестве актива с даты зачисления денежных средств на соответствующий счет.
- 3.1.2. Датой прекращения признания денежных средств на счетах в кредитных организациях является:
- дата списания (перечисления) денежных средств со счета в кредитной организации (денежные средства, списанные со счета в кредитной организации в целях передачи профессиональному участнику рынка ценных бумаг или зачисления на другой счет Фонда в кредитной организации, в отношении которых на дату оценки не получен документ, подтверждающий поступление денежных средств, признаются в качестве дебиторской задолженности);
  - дата решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации (денежные средства признаются в качестве дебиторской задолженности).
- 3.1.3. Стоимость денежных средств определяется как сумма денежных средств на счетах в кредитных организациях.

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

- 3.2.1. Вклад (депозит) в кредитной организации признается в качестве актива с даты зачисления денежных средств во вклад (депозит).
- 3.2.2. Датой прекращения признания вклада (депозита) является:
- дата возврата суммы вклада (депозита), установленная в договоре с кредитной организацией;
  - дата решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации (денежные средства признаются в качестве дебиторской задолженности).
- 3.2.3. Стоимость денежных средств во вкладах (депозитах) признается равной:
- остатку денежных средств во вкладе (депозите), если срок возврата вклада (депозита) не превышает одного года, а ставка по вкладу (депозиту) признается рыночной в соответствии Правилами;
  - текущей приведенной стоимости денежных потоков на дату определения стоимости активов, определенной по формуле (если срок возврата вклада (депозита) более одного года и/или ставка по вкладу (депозиту) не является рыночной):

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

где:

$PV$  – приведенная стоимость денежного требования;

$N$  – количество платежных периодов. В случае если количество платежных периодов зависит от значения процентной ставки, которая может изменяться (денежное требование с плавающей процентной ставкой), количество платежных периодов определяется исходя из фактического значения процентной ставки, установленного на дату определения стоимости чистых активов;

$CF_n$  – сумма  $n$ -го платежа за  $n$ -ый платежный период. Для денежного требования с плавающей процентной ставкой, в котором сумма платежа зависит от значения процентной ставки в каждый платежный период, сумма такого платежа за  $n$ -ый платежный период определяется исходя из фактического значения процентной ставки, установленного на дату определения стоимости чистых активов;

$n$  – порядковый номер платежного периода, начиная с даты определения стоимости активов;

$D_n$  – количество дней до даты осуществления  $n$ -го платежа;

$r$  – ставка дисконтирования;

$i$  – дата оценки.

- нулю – по истечении 30-дневного срока с даты наступления обязательств по возврату кредитной организацией суммы вклада (депозита), если такие обязательства не были исполнены.

3.2.4. Рыночной признается ставка, отклонение которой от ключевой ставки Банка России не превышает 10 (десяти) процентов от ключевой ставки.

3.2.5. Если ставка по договору вклада (депозита) признана рыночной на момент первоначального признания денежных средств во вкладах (депозитах), ставка дисконтирования, определенная в пункте 3.2.3 признается равной ставке договора. Если ставка по договору вклада (депозита) на момент первоначального признания денежных средств во вкладах (депозитах) не является рыночной, ставка дисконтирования денежных потоков признается равной ключевой ставке Банка России.

3.2.6. Ставка дисконтирования, определенная на момент первоначального признания денежных средств во вкладах (депозитах), в дальнейшем не пересматривается, кроме случая, указанного в пункте 3.2.7.

3.2.7. В случае изменения ключевой ставки Банка России ставка дисконтирования денежных потоков, указанная в пункте 3.2.3, корректируется пропорционально изменению ключевой ставки Банка России.

### **3.3. Ценные бумаги**

3.3.1. Ценные бумаги признаются (прекращают признаваться) в качестве актива с даты перехода права собственности (с условием перехода всех рисков и выгод, связанных с владением ценной бумагой):

- если учет прав на ценную бумагу в соответствии с законодательством Российской Федерации может осуществляться на счете депо – с даты внесения приходной (расходной) записи по счету депо, открытому на имя Управляющей компании Д.У. Фонда в специализированном депозитарии Фонда;
- если учет прав на ценную бумагу в соответствии с законодательством Российской Федерации не может осуществляться на счете депо, а ценная бумага относится к ордерным ценным бумагам – с даты совершения передаточной надписи (индоссамента) в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- если учет прав на ценную бумагу в соответствии с законодательством Российской Федерации не может осуществляться на счете депо, а ценная бумага относится к предъявительским документарным ценным бумагам – с даты вручения (передачи) ценной бумаги по акту приема-передачи в соответствии с договором;
- если учет прав на ценную бумагу в соответствии с законодательством Российской Федерации не может осуществляться на счете депо, а ценная бумага относится к именованным документарным ценным бумагам (за исключением депозитных сертификатов) – с даты совершения на ней именной передаточной надписи или с определенной договором даты передачи в иной форме в соответствии с правилами, установленными для уступки требования (цессии).

- 3.3.2. Датой прекращения признания ценных бумаг, помимо изложенных в пункте 3.3.1, являются:
- дата исполнения лицом, обязанным по ценной бумаге, своих обязательств по погашению долговой ценной бумаги;
  - даты, когда стала доступна информация о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента.
- 3.3.3. При передаче ценных бумаг из имущества, составляющего Фонд, по сделкам, совершаемым на возвратной основе, когда Управляющая компания Фонда продолжает сохранять за собой значительную часть всех рисков и выгод, связанных с владением переданными по сделке ценными бумагами, прекращение признания таких ценных бумаг не происходит. При этом денежные средства, полученные в результате совершения таких сделок, признаются в качестве кредиторской задолженности.
- 3.3.4. При получении ценных бумаг по сделкам, совершаемым на возвратной основе, при сохранении контрагентом по сделке за собой значительной части всех рисков и выгод, связанных с владением ценными бумагами, признание таких ценных бумаг не происходит. При этом денежные средства, переданные в результате совершения таких сделок, признаются в качестве дебиторской задолженности.
- 3.3.5. Для целей определения справедливой стоимости ценных бумаг, составляющих активы Фонда, используются модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен Активный рынок, и модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определен Активный рынок.
- 3.3.6. Активным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам на российской или иностранной бирже, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации; долговых ценных бумаг иностранных государств; еврооблигаций иностранных эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств; ценных бумаг международных финансовых организаций признается доступная и наблюдаемая биржевая площадка.

Ценные бумаги	Активный рынок <sup>1</sup>	Основной рынок <sup>2</sup>
<b>Допущенные к торгам на российской бирже</b>		
Облигации российских хозяйственных обществ	Московская биржа <sup>3</sup>	Московская биржа <sup>3</sup>
Биржевые облигации российских хозяйственных обществ	Московская биржа <sup>3</sup>	Московская биржа <sup>3</sup>
Государственные ценные бумаги Российской Федерации	Московская биржа <sup>3</sup>	Московская биржа <sup>3</sup>
Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	Московская биржа <sup>3</sup>	Московская биржа <sup>3</sup>
Муниципальные ценные бумаги	Московская биржа <sup>3</sup>	Московская биржа <sup>3</sup>
Российские депозитарные расписки на ценные бумаги	Московская биржа <sup>3</sup>	Московская биржа <sup>3</sup>
Инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных	Московская биржа <sup>3</sup>	Московская биржа <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках активов или обязательств на постоянной основе: (i) количество сделок за последние 10 торговых дней - 10 и более; (ii) совокупный объем сделок за последние 10 торговых дней превысил 500 000 рублей.

<sup>2</sup> Рынок (из числа активных) с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.

<sup>3</sup> Публичное акционерное общество «Московская биржа ММВБ-РТС».

фондов и обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов		
<b>Допущенные к торгам на иностранной бирже</b>		
Облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций	1) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);	Основным рынком (из числа активных) является та торговая площадка, на которой торгуются соответствующие финансовые инструменты эмитента с наибольшим для них объемом торгов и уровнем активности.  При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При этом величины объема сделок в валюте котировки переводятся в рубли по курсу Банка России на дату определения СЧА. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.
Иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги	2) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);	
Паи (акции) иностранных инвестиционных фондов	3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris); 4) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange); 5) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges); 6) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana); 7) Корейская биржа (Korea Exchange); 8) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange); 9) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange); 10) Насдак (Nasdaq); 11) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse); 12) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange); 13) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group); 14) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group); 15) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange); 16) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).	

- 3.3.7. Для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств, еврооблигаций иностранных - эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций основным рынком признается внебиржевой рынок.
- 3.3.8. При наличии основного рынка для ценной бумаги оценка справедливой стоимости данной ценной бумаги должна представлять цену на данном рынке. При отсутствии основного рынка оценка справедливой стоимости ценной бумаги должна представлять цену на рынке, наиболее выгодном для данной ценной бумаги.
- 3.3.9. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором управляющая компания вступила бы в сделку по продаже ценной бумаги, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком для данной ценной бумаги.



3.3.10. В условиях активного рынка справедливая стоимость ценных бумаг, допущенных к торгам на Московской бирже, определяется на основании следующих ценовых индикаторов (в порядке убывания приоритета) на дату, ближайшую к дате определения стоимости чистых активов из предшествующих ей 5 календарных дней:

- цена закрытия Московской биржи;
- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии Московской биржи.

При отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:

- последних 5 рабочих дней применяется коэффициент 0,98 к соответствующему ценовому индикатору настоящего пункта;
- последних 10 рабочих дней применяется коэффициент 0,96 к соответствующему ценовому индикатору настоящего пункта;
- последних 20 рабочих дней применяется коэффициент 0,94 к соответствующему ценовому индикатору настоящего пункта;
- последних 3 месяцев применяется оценка, на основании отчета оценщика, указанного в правилах доверительного управления Фондом.

3.3.11. В условиях активного рынка справедливая стоимость ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранных фондовых биржах, определяется на основании следующих ценовых индикаторов (в порядке убывания приоритета) на дату, ближайшую к дате определения стоимости чистых активов из предшествующих ей 5 календарных дней:

- цена закрытия на иностранной бирже;
- цена спроса (bid last) на иностранной бирже.

При отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:

- последних 5 рабочих дней применяется коэффициент 0,98 к соответствующему ценовому индикатору настоящего пункта;
- последних 10 рабочих дней применяется коэффициент 0,96 к соответствующему ценовому индикатору настоящего пункта;
- последних 20 рабочих дней применяется коэффициент 0,94 к соответствующему ценовому индикатору настоящего пункта;
- последних 3 месяцев применяется оценка, на основании отчета оценщика, указанного в правилах доверительного управления Фондом.

3.3.12. В случае отсутствия активного и основного рынков для определения справедливой стоимости ценных бумаг используются:

- для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных эмитентов – средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой «Блумберг» (Bloomberg);
- для паев паевых инвестиционных фондов – расчетная стоимость пая, произведенная управляющей компанией паевого инвестиционного фонда, на последнюю дату, предшествующую дате расчета стоимости чистых активов;
- для ипотечных сертификатов участия – расчетная стоимость ипотечного сертификата участия, произведенная управляющей компанией ипотечного покрытия, на последнюю дату, предшествующую дате расчета стоимости чистых активов;
- для ценных бумаг, приобретенных при первичном размещении – фактическая цена приобретения, если с даты такого приобретения прошло не более 10 дней, далее при отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:

- последних 10 рабочих дней применяется коэффициент 0,96 от фактической цены приобретения;
  - последних 20 рабочих дней применяется коэффициент из диапазона 0,94 от фактической цены приобретения;
  - последних 3 месяцев применяется оценка, на основании отчета оценщика, указанного в правилах доверительного управления Фондом;
- для долговых ценных бумаг – цена, определенная по методу приведенной стоимости, рассчитанной по формуле, установленной пунктом 3.2.3;
  - для ценных бумаг дополнительного выпуска – цена основного выпуска, определенная в соответствии с пунктами 3.3.10 – 3.3.11;
  - для ценных бумаг, полученных в результате конвертации – цена исходной ценной бумаги, определенная в соответствии с пунктами 3.3.10 – 3.3.11, скорректированная с учетом коэффициента конвертации, если с даты конвертации прошло не более 10 дней, далее при отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:
    - последних 10 рабочих дней применяется коэффициент 0,96 от исходной цены ценной бумаги;
    - последних 20 рабочих дней применяется коэффициент 0,94 от исходной цены ценной бумаги;
    - последних 3 месяцев применяется оценка, на основании отчета оценщика, указанного в правилах доверительного управления Фондом.

3.3.13. Стоимость облигаций определяется с учетом накопленного купонного дохода. Накопленный купонный доход признается в составе справедливой стоимости облигации до даты, предшествующей дате погашения купонного дохода.

3.3.14. Купонный доход по облигации на дату погашения купона, указанной в проспекте эмиссии, рассчитывается в соответствии с пунктом 3.8.

3.3.15. Стоимость ценных бумаг, срок погашения которых наступил, признается равной сумме обязательства, рассчитанного в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг. В случае, если обязательства не погашены в течении 7 рабочих дней, их стоимость признается равной нулю.

Если опубликована информация о применении к эмитенту процедур банкротства - стоимость ценных бумаг признается равной нулю.

3.3.16. В случае невозможности определить справедливую стоимость ценных бумаг в соответствии с пунктами 3.3.10 – 3.3.12 стоимость таких ценных бумаг определяется на основании отчета оценщика.

3.3.17. В случае опубликования в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений о признании эмитента банкротом оценочная стоимость ценных бумаг такого эмитента с даты опубликования указанных сведений признается равной нулю.

## **3.4. Недвижимое имущество**

### **3.4.1. Критерии признания.**

Дата включения недвижимого имущества в Фонд – наиболее ранняя из дат:

- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;
- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН.

### 3.4.2. Критерии прекращения признания.

Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат:

- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;
- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная выпиской из ЕГРН;
- дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.

3.4.3. Стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

## **3.5. Права из договоров аренды объектов недвижимого имущества**

### 3.5.1. Критерии признания:

Дата включения прав из договоров аренды объектов недвижимого имущества в Фонд - наиболее ранняя из дат:

- дата передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи;
- дата уступки права аренды объекта недвижимого имущества.

### 3.5.2. Критерии прекращения признания.

Дата передачи прав из договоров аренды объектов недвижимого имущества - наиболее ранняя из дат:

- дата подписания акта возврата имущества арендодателю;
- передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу;
- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

3.5.3. Если совокупность прав на недвижимое имущество из договоров аренды объектов недвижимого имущества является стандартной в текущих рыночных условиях, то стоимость таких прав признается равной нулю. Если совокупность прав на недвижимое имущество из договоров аренды объектов недвижимого имущества дает преимущества по сравнению с общей рыночной ситуацией или имеет дополнительные экономические выгоды, стоимость таких прав из договоров аренды объектов недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

## **3.6. Имущественные права (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа)**

3.6.1. Датой признания имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества в качестве актива является дата, предусмотренная в договоре участия в долевом строительстве.

3.6.2. Датой прекращения признания имущественных прав из договоров, указанных в пункте 3.6.1 в качестве актива является:

- дата передачи объектов недвижимого имущества по окончании строительства, подтвержденная актом приема-передачи;
- дата передачи ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;
- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

3.6.3. Стоимость имущественных прав из договоров, указанных в пункте 3.6.1, определяется на основании отчета оценщика (обязательства Фонда по договорам, указанным в пункте 3.6.1, признаются (прекращают признаваться) одновременно с признанием прав и отражаются в составе кредиторской задолженности в сумме неисполненных обязательств по договорам).

### **3.7. Дебиторская задолженность по выплате дивидендов**

3.7.1. Датой признания дебиторской задолженности по выплате дивидендов в качестве актива является дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов (источниками данных о дате и размере дивидендов являются: официальные сайты эмитентов ценных бумаг, информационные сервисы Небанковской кредитной организации закрытого акционерного общества «Национальный расчетный депозитарий», информационная система «Блумберг» (Bloomberg)).

3.7.2. Датой прекращения признания дебиторской задолженности по выплате дивидендов в качестве актива является:

- дата зачисления суммы выплаченных дивидендов на расчетный счет;
- дата, когда стала доступна информация о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента.

3.7.3. Стоимость дебиторской задолженности по выплате дивидендов определяется как сумма, равная произведению количества акций, по которым Фонд включен в список лиц, имеющих право на получение дивидендов, на величину объявленных дивидендов на одну акцию за минусом обязательных платежей и комиссий (в случае наличия).

3.7.4. Стоимость дебиторской задолженности по выплате дивидендов, признается равной сумме обязательства. В случае если дивиденды не поступили на расчетный счет Фонда в течении 25 рабочих дней, стоимость обязательств по дивидендам признается равной нулю.

Если опубликована информация о применении к эмитенту процедур банкротства - стоимость дивидендов признается равной нулю.

### **3.8. Дебиторская задолженность по процентному доходу**

3.8.1. Дебиторская задолженность по процентному доходу (за исключением купонного дохода по облигациям) признается с даты признания актива, условиями выпуска (договора о размещении) которого предусмотрен процентный доход.

3.8.2. Купонный доход по облигации в дату погашения купона начисляется и признается в составе дебиторской задолженности.

3.8.3. Стоимость дебиторской задолженности по купонному доходу в дату погашения купона определяется в сумме, исчисленной исходя из ставки дохода, установленной в проспекте эмиссии облигации.

3.8.4. Датой прекращения признания дебиторской задолженности по процентному (в том числе купонному) доходу в качестве актива является:

- дата зачисления суммы процентного (купонного) дохода на расчетный счет;
- дата прекращения признания ценной бумаги в связи с ее реализацией;
- дата, когда стала доступна информация о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации обязанного лица.

3.8.5. Стоимость дебиторской задолженности по процентному (в том числе купонному) доходу признается равной нулю по истечении 7 рабочих дней с даты окончания срока исполнения обязательств по выплате процентного (купонного) дохода, а также в

случае опубликования в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений о просрочке исполнения обязательства по выплате процентного (купонного) дохода или сведений о применении к обязанному лицу процедур банкротства – с даты опубликования таких сведений.

### **3.9. Иная дебиторская задолженность**

- 3.9.1. При приобретении финансового актива на стандартных условиях положительная разница между справедливой стоимостью и ценой сделки признается в составе прочей дебиторской задолженности с даты заключения сделки по дату расчетов.
- 3.9.2. При приобретении финансового актива на нестандартных условиях признается дебиторская задолженность на дату заключения сделки. Справедливая стоимость такой задолженности соответствует справедливой стоимости передаваемого актива.
- 3.9.3. Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом Фонда, в отношении которой Правилами не установлено иное, признается в качестве актива с одной из наиболее ранних дат – даты передачи прав на активы (даты оказания услуг) или даты оплаты (частичной оплаты в счет предстоящих поставок). Датой прекращения признания дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом Фонда, в качестве актива является:
- дата исполнения обязательств по договору;
  - дата, когда стала доступна информация о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации лица, обязанного по договору.
- 3.9.4. Стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, принимается равной:
- сумме непогашенных требований, если срок погашения таких требований в соответствии с условиями договора не превышает одного года с даты заключения такого договора. В случае заключения соглашения о пролонгации договора, новый срок погашения считается с даты заключения соглашения о пролонгации;
  - приведенной стоимости, рассчитанной по формуле, установленной п. 3.2.3, если срок погашения таких требований в соответствии с условиями договора более одного года с даты заключения такого договора.
- 3.9.5. Стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом Фонда, и не погашенной полностью в срок, установленный условиями договора, принимается равной:
- остатку такой задолженности – в течение 90 дней с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором;
  - 70% от остатка такой задолженности – с 91 по 180 день с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором;
  - 50% от остатка такой задолженности – со 181 по 365 день с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором;
  - нулю – по истечении 365 дней даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором, или при признании должника банкротом или его ликвидации.
- 3.9.6. Дебиторская задолженность по договорам аренды, по которым Управляющая компания Фонда является арендодателем, признается равной сумме обязательных платежей, подлежащих оплате за расчетный период в соответствии с условиями заключенного договора аренды и начисляется ежемесячно в последний рабочий день

месяца за весь расчетный период, если иное не предусмотрено условиями договора аренды.

Датой прекращения признания дебиторской задолженности по договорам аренды, по которым Управляющая компания Фонда является арендодателем, является:

- дата поступления денежных средств на расчетный счет Фонда;
- если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу.

3.9.7. Стоимость дебиторской задолженности по налогам и сборам, возникшей в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации принимается равной остатку такой задолженности.

### **3.10. Резерв на выплату вознаграждения, обязательства по выплате вознаграждения**

3.10.1. Резерв на выплату вознаграждений формируется отдельно в части вознаграждения управляющей компании (резерв на вознаграждение управляющей компании) и в части совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (резерв на прочие вознаграждения).

3.10.2. Резерв на выплату вознаграждений формируется нарастающим итогом в течение календарного года путем ежемесячного (в последний рабочий день месяца) увеличения на расчетную величину.

3.10.3. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, в случае, если размер вознаграждения определяется не исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, а определяется порядке, указанном в Правилах доверительного управления паевого инвестиционного фонда.

3.10.4. В случае если размер вознаграждения определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, применяется следующая формула расчета резерва:

$$R = \frac{(\sum_{t=1}^{d-1} СЧА_t + СЧА_d) * r - D * \sum_{k=1}^{i-1} S_k}{D + r},$$

где:

R – величина Резерва на день d;

С Ч А<sub>t</sub> – стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда (далее – СЧА) 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;

t – порядковый номер рабочего дня, принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва;

С Ч А<sub>d</sub> – расчетная (промежуточная) величина СЧА на день d, в которой начисляется Резерв, определяемая как величина активов на дату d (включая дебиторскую задолженность) за минусом величины обязательств на дату d (без учета резерва, подлежащего начислению в день d, и вознаграждений, подлежащих начислению за счет резерва в день d);

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

$r$  – совокупная ставка вознаграждения Управляющей компании и специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, определенные Правилами доверительного управления Фонда;

$r_{yк}$  - ставка вознаграждения Управляющей компании, определенная Правилами доверительного управления Фонда;

$r_{сд}$  - ставка вознаграждения специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, определенная Правилами доверительного управления Фонда;

$S_k$  - сумма каждого произведенного в текущем календарном году начисления Резерва до дня  $d$ ;

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

$$R_{yк} = \frac{R}{r} * r_{yк} ,$$

$$R_{сд} = \frac{R}{r} * r_{сд} .$$

- 3.10.5. Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения округляется с точностью до 2 знаков после запятой.
- 3.10.6. Резерв на выплату вознаграждений начисляется в последний рабочий день отчетного месяца. При этом, вознаграждение Управляющей компании начисляется в последний календарный день отчетного месяца независимо от даты получения акта об оказании услуг. Вознаграждение специализированного депозитария, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, начисляется в последний календарный день отчетного месяца независимо от даты получения акта об оказании услуг.
- 3.10.7. В случае, если в течении отчетного года в Правила доверительного управления Фонда вносились изменения в части размера ставки вознаграждения Управляющей компании и/или специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, вышеуказанная формула применяется последовательно к каждому периоду, в котором действовала соответствующая ставка и размер Резерва на день  $d$  определяется как сумма значений этих периодов.
- 3.10.8. Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения в течение отчетного года уменьшается на суммы начисленной (признанной) задолженности на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.
- 3.10.9. Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения превышает размеры вознаграждения, указанного в Правилах доверительного управления Фонда, начисляется дебиторская задолженность Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения.
- 3.10.10. Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения Управляющей компании меньше размера вознаграждения, указанного в Правилах доверительного управления Фонда, начисляется кредиторская задолженность по выплате вознаграждения Управляющей компании.
- 3.10.11. Начисление задолженности Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения в сумме превышения размеров вознаграждения, указанного в Правилах доверительного управления Фонда, осуществляется в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

- 3.10.12. Выплата Управляющей компанией возмещения Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения осуществляется за счет собственных средств Управляющей компании.
- 3.10.13. Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, в первый рабочий день года, следующего за отчетным.
- 3.10.14. В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением Фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного Правилами доверительного управления Фондом, задолженность Управляющей компании в размере такого превышения начисляется по окончании отчетного года, на основании акта (справки, счета), составленного Управляющей компанией, признается в составе прочих доходов и учитывается в составе дебиторской задолженности в первый рабочий день года, следующего за отчетным до момента ее погашения.
- 3.10.15. Задолженность Управляющей компании перед Фондом, начисленная в соответствии с настоящими Правилами и учтенная в составе дебиторской задолженности Фонда, погашается за счет собственных средств Управляющей компании в течение 40 (сорока) рабочих дней с первого рабочего дня года, следующего за отчетным.
- 3.10.16. Стоимостью обязательств по выплате вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда признается стоимость вознаграждения, рассчитанная исходя из условий заключенных договоров с указанными лицами.

### **3.11. Иные активы и обязательства**

- 3.11.1. Признание (прекращение признания) иных, не указанных в пунктах 3.1-3.10 активов, осуществляется на дату перехода всех рисков и выгод, связанных с владением активом, к Управляющей компании Фонда (от Управляющей компании Фонда к третьему лицу).
- 3.11.2. При приобретении финансового актива на стандартных условиях отрицательная разница между справедливой стоимостью и ценой сделки признается в составе кредиторской задолженности с даты заключения сделки по дату расчетов.
- 3.11.3. При приобретении финансового актива на нестандартных условиях признается кредиторская задолженность на дату заключения сделки. Справедливая стоимость такой задолженности определяется в соответствии с пунктом 3.11.5.
- 3.11.4. Обязательства, в отношении которых Правилами не установлено иное, признаются в составе кредиторской задолженности с одной из наиболее ранних дат – даты передачи прав на активы или даты оплаты (частичной оплаты в счет предстоящих поставок).
- 3.11.5. Обязательства в составе кредиторской задолженности принимаются равными сумме непогашенных обязательств по договору.
- 3.11.6. Стоимость обязательств из договоров аренды объектов недвижимого имущества, по которому Фонд является арендатором, определяется как сумма обязательных платежей, равномерно распределенная на протяжении расчетного периода.
- 3.11.7. Кредиторская задолженность по договорам аренды, по которым Фонд является арендодателем, признается равной сумме полученных авансов.



Датой прекращения признания кредиторской задолженности по договорам аренды, по которым Фонд является арендодателем, является дата:

- дата списания денежных средств с расчетного счета Фонда;
- если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности производится в дату окончания текущего расчетного периода в соответствии с заключенным договором аренды.

3.11.8. Пени, штрафы, неустойки, проценты за пользование чужими денежными средствами, возмещения расходов и т.п. признаются в качестве активов и включаются в расчет стоимости чистых активов по дате их признания должником или по дате вступления в силу решения суда.

3.11.9. Налоговые обязательства признаются в дату предоставления документа Управляющей компании в Специализированный депозитарий, в котором за Управляющей компанией Фонда признается обязанность уплатить налоговые платежи.

3.11.10. Стоимость налоговых обязательств равна размеру налога, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

3.11.11. Стоимость обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда, признается стоимость услуг, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил доверительного управления имуществом Фонда).

3.11.12. Стоимость иных активов и обязательств, не указанных в настоящих Правилах, определяется по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

### **3.12. Признание (прекращение признания) активов и обязательств по общим основаниям**

Признание (прекращение признания) активов обязательств может осуществляться в иных случаях в связи с наступлением оснований, предусмотренных договором (соглашением) или законодательством Российской Федерации.

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

Выраженные в иностранной валюте активы и обязательства принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения стоимости чистых активов. В случае отсутствия курса Центрального банка Российской Федерации на иностранную валюту производится расчет кросс-курса такой валюты к рублю. Кросс-курс иностранной валюты определяется на основе значений курсов валюты к доллару США, предоставляемых информационной системой Bloomberg и курса доллара США, определяемого Центральным банком Российской Федерации:

$$CR = \frac{CUR}{USD_{t-1}} * \frac{USD}{RUR}$$

где:

*CR* – кросс-курс иностранной валюты;

$\frac{CUR}{USD_{t-1}}$  – курс валюты к доллару США на день, предшествующий дате оценки;

$\frac{USD}{RUR}$  – официальный курс доллара США, установленный Банком России на дату оценки.

## **5. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов**

- 5.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда Управляющая компания и Специализированный депозитарий производят сверку активов и обязательств Фонда и принимают меры к исправлению ошибок.
- 5.2. Сверка проводится в течение 1 (одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:
  - 5.2.1. Формирование перечня активов и обязательств Фонда;
  - 5.2.2. Проверка активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);
  - 5.2.3. Проверка используемых для оценки активов Фонда информации и источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;
  - 5.2.4. Проверка порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;
  - 5.2.5. Определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение по данным учета Управляющей компании и Специализированного депозитария;
  - 5.2.6. Проверка данных, внесенных в систему учета Специализированного депозитария, с данными системы учета Управляющей компании.
- 5.3. При проведении сверки Специализированный депозитарий и Управляющая компания вправе требовать друг у друга предоставления любых документов (копий документов) в отношении операций с имуществом Фонда, а также документов, необходимых для выявления и устранения обнаруженных расхождений.
- 5.4. В случае неустранения обнаруженного расхождения Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов Фонда и уведомляют о данном факте Банк России.
- 5.5. Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения повторения ошибок, повлекших некорректный расчет стоимости чистых активов.

## **6. Определение стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда**

- 6.1. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяемая на основании отчета оценщика, определяется на дату не ранее трех месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев.

- 6.2. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется по состоянию на дату и время внесения имущества для включения его в состав активов Фонда.
- 6.3. Стоимость облигаций, передаваемых в оплату инвестиционных паев, определяется с учетом накопленного купонного дохода.