

**«УТВЕРЖДЕНЫ»**

**«СОГЛАСОВАНО»**

---

**Генеральный директор**  
Общества с ограниченной  
ответственностью «ТМ-ТРАСТ»  
**Зырянова А.Р.**

**«23» декабря 2016 г.**

---

**Генеральный директор**  
Акционерного общества  
«Депозитарная компания «РЕГИОН»  
**Зайцева А.А.**

**«23» декабря 2016 г.**

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА**  
**определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного**  
**фонда недвижимости «Форт»**  
**под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ»**  
**[паи фонда не предназначены для квалифицированных инвесторов]**

## Оглавление

1. Общие положения.....	4
2. Понятия и определения.....	5
2.1. Экспертные оценки.....	5
2.2. Финансовые инструменты.....	5
2.3. Сроки финансовых инструментов.....	6
2.4. Сроки дебиторской и кредиторской задолженностей по прочим активам и обязательствам.....	6
2.5. Балансовая стоимость.....	6
2.6. Рыночная ставка и способ ее определения.....	6
2.7. Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях.....	8
2.8. Дебиторская задолженность, признанная нереальной к взысканию.....	8
2.9. Определение рынков для измерения справедливой стоимости.....	8
2.10. Уровни исходных данных.....	9
2.11. Модель оценки по приведенной стоимости будущих потоков платежей.....	9
2.12. Просроченная дебиторская задолженность.....	9
3. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) и методы определения стоимости активов и величин обязательств.....	10
3.1. Финансовые инструменты. Финансовые активы.....	10
3.1.1. Вложения в ценные бумаги.....	10
3.1.2. Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных валютных счетах.....	12
3.1.3. Дебиторская задолженность с финансовыми инструментами.....	13
3.1.4. Дебиторская задолженность по процентам на расчетный счет.....	13
3.2. Финансовые инструменты. Финансовые обязательства.....	13
3.2.1. Кредиторская задолженность по финансовым инструментам.....	13
3.3. Прочие активы и обязательства.....	14
3.3.1. Недвижимое имущество.....	14
3.3.2. Право аренды недвижимого имущества.....	14
3.3.3. 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).....	15
3.4. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность.....	15
3.4.1. Дебиторская задолженность с прочими активами.....	15
3.4.2. Кредиторская задолженность с прочими активами.....	16
3.4.3. Налоговые платежи.....	16
3.4.4. Государственная пошлина.....	17
3.4.5. Авансы полученные/выданные.....	17
3.4.6. Задолженность по паям.....	17
3.4.7. Задолженность по выплате вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику, аудиторской организации.....	17
4. Прочая информация, необходимая для определения стоимости чистых активов.....	18
4.1. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения.....	18
4.2. Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.....	18

4.3. Изменение условий из договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.....	19
4.4. Расходы при приобретении ценных бумаг.....	19
4.5. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов Фонда.....	19
4.6. Прочая информация.....	20

## 1. Общие положения.

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

Настоящие Правила применяются с 1 января 2017 года.

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, определяется по состоянию на 23 часа 59 мин. московского времени на дату передачи, за исключением имущества, оценочная стоимость которого, в соответствии с настоящими Правилами, определяется на основании отчета оценщика.

Стоимость имущества, оценочная стоимость которого определяется на основании отчета оценщика, определяется на дату, по состоянию на которую определяется стоимость имущества в указанном отчете, и не может быть ранее 3 (Трех) месяцев до даты передачи имущества в оплату инвестиционных паев.

Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда определяется:

- в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
- в случае прекращения паевого инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения;
- 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;
- 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" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- 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.

## 2. 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 финансовым отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (далее – отчет оценщика), если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет. При определении справедливой стоимости на основании отчета оценщика, дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость. Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, на основании отчета оценщика, не может быть ранее трех месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев. В случае, если Управляющей компании Фонда стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение справедливой стоимости имущества, оценка осуществляется по необходимости.

Суждение компетентного сотрудника/консультанта (далее – экспертное суждение), которое основывается на применении совокупности подходов, методов и оценочных процедур, которые обеспечивают процесс сбора и анализа данных, проведение расчётов и оформление результатов в виде экспертного суждения.

### 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 инструменты (активы):**

##### **- Инструменты денежного рынка:**

а) денежные средства на банковских счетах (расчетных, транзитных, в банках РФ и банках-нерезидентах, в рублях и валюте) и их эквиваленты (деPOSITные и сберегательные сертификаты);

б) депозиты в банках РФ и банках-нерезидентах, в рублях, валюте;

##### **- Ценные бумаги:**

- а) облигации — купонные, дисконтные, эмитенты — государственные органы РФ, органы субъектов РФ, муниципальные, хозяйственные общества — резиденты РФ и хозяйственные общества-нерезиденты, иностранные государства);
- б) инвестиционные паи (РФ и нерезидентов);
- в) депозитарные расписки;

- Дебиторская задолженность по финансовым инструментам;
- Иные, не указанные выше, финансовые активы

#### **Финансовые инструменты (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 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. Балансовая стоимость.**

Балансовая стоимость – денежная оценка актива/обязательства в соответствии с его договорной стоимостью.

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

Рублевая 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/до даты изменений условий из договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

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.

Значение средневзвешенной ставки берется из таблицы «Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк (% годовых)», строка таблицы «Депозиты нефинансовых организаций» для определения средневзвешенной процентной ставки по депозитам, строки таблицы "Кредиты нефинансовым организациям" и "Кредиты физическим лицам" для определения средневзвешенной процентной ставки по кредитам. Указанная таблица размещается на официальном сайте ЦБ РФ в подразделе «Процентные ставки и структура кредитов и депозитов по срочности» раздела «Банковский сектор».

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**.

Датой признания/прекращения признания производных финансовых инструментов является дата заключения сделки.

Выбытие ценных бумаг производится партиями, с применением метода «ФИФО».

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

Если существует высокая вероятность того, что дебиторская задолженность не будет погашена, управляющая компания вправе списать данную задолженность на основании экспертного суждения.

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

Основным рынком признается торговая площадка, по которой за предыдущий календарный месяц определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

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

- 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.;

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 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.

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.

### **3. 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 (учет по дате заключения сделки):

- дата совершения сделки.

Критерий прекращения признания (учет по дате заключения сделки):

- дата совершения сделки.

###### **Внебиржевые сделки.**

Критерии признания:

Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо:

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

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

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

Критерий прекращения признания:

Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо:

- дата списания ценной бумаги со счета депо

Если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (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

Критерий прекращения признания:

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

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

Критерии признания:

- дата фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов или дата поступления денежных средств на расчетный счет Фонда (в случае невозможности своевременного получения достоверной информации для оценки дебиторской задолженности по выплате дивидендов);

Критерий прекращения признания:

- дата фактического исполнения обязательства по выплате дивидендов;

- дата признания ее нереальной к взысканию.

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

**Критерий признания:**

- дата, установленная в проспекте эмиссии;

**Критерии прекращения признания:**

- дата фактического исполнения эмитентом обязательства по погашению/частичному погашению основного долга;

- дата признания ее нереальной к взысканию.

**Измерение справедливой стоимости.**

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

**Уровень 1:**

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

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

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

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

**Уровень 2:**

Исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке

<b>Финансовый инструмент</b>	<b>Способ/модель определения справедливой стоимости по краткосрочным финансовым инструментам</b>	<b>Способ/модель определения справедливой стоимости по долгосрочным финансовым инструментам</b>
<b>Облигации российских и иностранных эмитентов (с учетом купона)</b>	Экспертная оценка или модель оценки по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки по депозитам  Для котируемых облигаций - котировка с рынка, на котором была куплена облигация (в течение 30 календарных дней), а далее - экспертная оценка или модель по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки по депозитам	
<b>Еврооблигации</b>	Используется средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемая информационной системой Bloomberg. Если в течение 30 календарных дней отсутствует цена закрытия, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 3.	

<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 погашению/частичному погашению основного долга</b>	Балансовая стоимость; Экспертная оценка по истечении 30 дней с даты, в которую дебиторская задолженность должна была быть погашена.
<b>Ценные бумаги, 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, 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

Управляющая компания принимает решение (экспертное суждение) о применении способа оценки указанных выше активов.

Уровень 3:

Не наблюдаемые исходные данные. Применяется только экспертное суждение.

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

Критерии признания:

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

Критерии прекращения признания:

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

Измерение справедливой стоимости денежных средств на счетах

Справедливая стоимость денежных средств на счетах определяется как балансовая стоимость

Измерение справедливой стоимости денежных средств во вкладах

Справедливая стоимость краткосрочных депозитов определяется как сумма балансовой стоимости с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов.

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

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

#### Критерии признания:

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

#### Критерии прекращения признания:

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

#### Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как балансовая стоимость.

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

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

#### Критерий признания:

- дата возникновения обязательств по погашению задолженности согласно условиям договора/или дата решения ЦБ РФ об отзыве лицензии банка;

#### 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 балансовая стоимость.

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

### **3.2.1. 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 балансовая 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**

#### **Прочие активы:**

##### **- Недвижимость:**

- а) земельные участки;
- б) здания, сооружения;
- в) помещения;

##### **- Инвестиционные права из договоров участия в долевом строительстве;**

##### **- Право аренды недвижимого имущества;**

##### **- Дебиторская задолженность с прочими активами.**

#### **Прочие обязательства:**

##### **- Кредиторская задолженность с прочими активами.**

#### **3.3.1. Недвижимое имущество.**

##### Критерии признания:

с наиболее ранней из дат:

- с даты приема по акту приемки-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 приемки-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.

Стоимость 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.

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

##### Критерии признания:

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

##### Критерии прекращения признания:

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

- дата передачи Фондом прав и/или обязанностей по договору аренды недвижимого имущества третьему лицу

- 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.

### **3.3.3. 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)**

#### 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 передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами или дата перехода права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договора.
- 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.

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

### **3.4.1. Дебиторская задолженность с прочими активами.**

#### Критерии признания:

- дата получения первичного документа.

#### Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств (оплата или подтверждающий документ);
- дата реализации задолженности;
- дата признания ее нереальной к взысканию

#### Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как балансовая стоимость.

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

При сдаче имущества фонда в аренду дебиторская задолженность по аренде начисляется на последний **календарный** день месяца по акту оказанных услуг.

### **3.4.2. Кредиторская задолженность с прочими активами.**

Критерии признания:

- дата получения первичного документа.

Критерии прекращения признания:

- дата прекращения обязательств

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как балансовая 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.

Земельный налог исчисляется и уплачивается в соответствии с НК РФ, исходя из даты возникновения/прекращения права собственности (даты государственной регистрации в УФРС) на земельный участок. Дата начисления кредиторской задолженности по земельному налогу — последний календарный день квартала.

Налог на имущество исчисляется и уплачивается в соответствии с НК РФ, исходя из даты возникновения/прекращения права собственности (даты государственной регистрации в УФРС) на имущество. Дата начисления кредиторской задолженности по налогу на имущество — последний календарный день квартала.

При погашении паев и расчете налога на доходы физических лиц, при списании паев применяется метод ФИФО.

НДС исчисляется и уплачивается в соответствии с НК РФ. Уплаченный НДС принимается к вычету с суммами полученного НДС в последний **календарный день** отчетного квартала. Та часть уплаченного НДС, которая не принимается к вычету с суммами полученного НДС, списывается на расходы в последний **календарный день** отчетного квартала. НДС, исчисленный к уплате по итогам налогового квартала, оплачивается равными долями не позднее 25-го числа каждого месяца, следующего за истекшим кварталом.

### **3.4.4. Государственная пошлина**

Признание дебиторской задолженности по оплате государственной пошлины признается в учете в дату ее оплаты в соответствии с налоговым законодательством.



Прекращение признания дебиторской задолженности по оплате государственной пошлины признается в учете в дату подтверждающего документа или дату получения подтверждающего документа об исполнении государственного действия, в отношении которого уплачивалась государственная пошлина.

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

Отражаются по балансовой стоимости.

#### **3.4.6. Задолженность по паям:**

Кредиторская задолженность по выдаче паев признается в дату включения денежных средств/иного имущества, предусмотренного правилами доверительного управления, переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество фонда. Прекращение признания происходит в дату внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр фонда согласно отчету регистратора.

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

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

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 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, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, признается ежемесячно в последний рабочий день месяца в размере, определенном ПДУ и договорами с соответствующими лицами. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет погашения задолженности перед указанными лицами.

Кредиторская задолженность по вознаграждениям аудиторской организации, оценщику фонда, 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.

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

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

Резерв на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату Инфраструктурным организациям) 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, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Уменьшение одной части резерва для восполнения недостаточности другой не допускается.

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

Не использованный в течение отчетного календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным, и признается в составе прочих доходов.

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

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

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

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

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. 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, не включаются в балансовую стоимость ценной бумаги 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 компанией, стороны проводят внеплановую сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимают меры к исправлению ошибок, а также осуществляет сверку:

- активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);
- используемой для оценки активов Фонда информации;
- источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;
- порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

При проведении сверки Специализированный депозитарий и Управляющая компания вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, копии подтверждений, высланных Специализированным депозитарием, а также других документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

После устранения обнаруженного расхождения Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных и о факте их устранения. Формируется справка о стоимости чистых активов с учетом скорректированных данных.

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит пересчету. Пересчет стоимости чистых активов не осуществляется, 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.

В случае если выявленное расхождение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов Специализированный депозитарий совместно с Управляющей компанией определяет новую стоимость чистых активов, а также стоимость пая при приобретении и при погашении паев, и осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления в регистры учета вносятся текущим днем. Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о выявленном отклонении.

При выявлении отклонения Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

#### **4.6. Прочая информация**

Комиссия банка, не предусматривающая НДС, включается в расходы, связанные с доверительным управлением, в дату ее безакцептного списания банком.

Банковская комиссия, содержащая НДС, отражается в составе дебиторской задолженности в дату ее безакцептного списания банком. В дату предоставления банком счета-фактуры сумма комиссии (без НДС) списывается в расходы, а сумма НДС отражается в составе дебиторской задолженности на счете учета НДС, подлежащего вычету.

Страховая премия включается в расходы, связанные с доверительным управлением, в дату оплаты.