

исх N 257/22
от 24.12.2015г.

вх N TP-2015-00287193
от 24.12.2015г.

СОГЛАСОВАНО


УТВЕРЖДЕНО

Директор ООО «ЮФК»

Директор ООО «УК «ПАРАНГОН»


/Э.С. Гетман/

23 декабря 2015г.


/Д.В. Соломонов/

23 декабря 2015г.

ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Астрей»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «ПАРАНГОН»

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ
(вступает в действие с 01 января 2016 года)

г. Севастополь
2015 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Астрей» под управление ООО «УК «ПАРАНГОН» (далее – Фонд) осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», принятыми в соответствии с ним нормативными актами, Указанием 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, вступает в силу с 01.01.2016).

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов Фонда, применяются с 01 января 2016 года. Правила определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Астрей» под управлением ООО «УК «ПАРАНГОН» и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на 2016 год, разработанные в соответствии с Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию, утвержденным приказом ФСФР России от 15.06.2005 № 05- 21/пз-н с 01 января 2016 года применяться не будут.

1.1. Изменения и дополнения в настоящие Правила определения стоимости чистых активов не могут быть внесены (за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов):

- в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
- в период с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда,

В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения стоимости чистых активов к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений.

1.2. Правила определения стоимости чистых активов с внесенными изменениями и дополнениями предоставляются управляющей компанией паевого инвестиционного фонда по требованию заинтересованных лиц.

Изменения и дополнения, вносимые в Правила определения стоимости чистых активов предоставляются управляющей компанией владельцам инвестиционных паев Фонда не позднее пяти рабочих дней до начала применения Правил, с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3. Правила определения стоимости чистых активов (изменения и дополнения в них) представляются Управляющей компанией Фонда в уведомительном порядке в Банк России в течение двух рабочих дней с даты их утверждения и согласования со специализированным депозитарием путем направления электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, по телекоммуникационным каналам связи, в том числе через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в соответствии с порядком, установленном Банком России.

2. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

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

2.2. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- 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;

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; на последний рабочий день каждого календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором Фонд исключен из реестра паевых инвестиционных фондов.

Результаты определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов.

2.3. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях, с точностью не меньшей, чем до двух знаков после запятой (с применением правил математического округления).

Стоимость чистых активов определяется в рублях по состоянию на 20 часов московского времени.

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда определяется по состоянию на 20 часов московского времени на дату передачи.

2.4. В случае изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчету.

Перерасчет стоимости чистых активов не осуществляется в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составит менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов, и отклонения стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

2.5. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда не начисляется и не включается в состав обязательств.

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

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

3. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ (ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРИЗНАНИЯ) АКТИВОВ (ОБЯЗАТЕЛЬСТВ).

3.1. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), действующими на территории Российской Федерации.

3.2. В состав активов Фонда включаются следующие категории активов:

- 1) денежные средства, в том числе иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
- 2) недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества;
- 3) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- 4) долговые инструменты;
 - а) облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных ценных бумаг и государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг (проспект эмиссии ценных бумаг, план приватизации, зарегистрированный в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг);
 - б) биржевые облигации российских хозяйственных обществ;
 - в) государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги;
 - г) облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций, если по ним предусмотрен возврат суммы основного долга в полном объеме и присвоенный облигациям код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «D», вторая буква – значение «Y», «B», «C», «T» (далее вместе – облигации иностранных эмитентов);
 - д) российские и иностранные депозитарные расписки на облигации иностранных эмитентов;
- 5) инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов;
 - б) паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение "E", вторая буква - значение "U", третья буква - значение "O" или, если паи (акции) этого фонда прошли процедуру листинга хотя бы на одной из фондовых бирж, предусмотренных нормативными актами по рынку финансовых услуг, - значение "C", пятая буква - значение "R";
- 7) имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости;
- 8) имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда;
- 9) имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы паевого инвестиционного фонда;
- 10) проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости;
- 11) акции или доли российских хозяйственных обществ (за исключением акций акционерных инвестиционных фондов), осуществляющих деятельность по проектированию, строительству зданий и сооружений, инженерным изысканиям для строительства зданий и сооружений и (или) по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), более 50 процентов

размещенных акций (долей в уставном капитале) которых составляют активы фонда.

12) имущественные права из фьючерсных и опционных договоров (контрактов), базовым активом которых является имущество (индекс), предусмотренные пунктом 3.2.1 настоящих Правил.

Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть:

- федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации;
- органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- российские органы местного самоуправления;
- иностранные органы государственной власти;
- международные финансовые организации;
- российские и иностранные юридические лица.

Лица, обязанные по:

- государственным ценным бумагам Российской Федерации, государственным ценным бумагам субъектов Российской Федерации, муниципальным ценным бумагам, облигациям российских хозяйственных обществ, биржевым облигациям российских хозяйственных обществ, инвестиционным паем паевых инвестиционных фондов, акциям акционерных инвестиционных фондов, российским депозитарным распискам должны быть зарегистрированы в Российской Федерации;
- облигациям иностранных эмитентов, облигациям международных финансовых организаций, паем (акциям) иностранных инвестиционных фондов, иностранным депозитарным распискам должны быть зарегистрированы в Соединенных Штатах Америки и (или) в государствах, являющихся членами Европейского Союза.

Ценные бумаги, составляющие фонд, могут быть, как допущены, так и не допущены к торгам организаторов торговли на рынке ценных бумаг.

Ценные бумаги, составляющие фонд, могут быть, как включены, так и не включены в котировальные списки фондовых бирж.

Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги могут входить в состав активов фонда только, если они допущены к торгам организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Объектами недвижимого имущества, в которые (в имущественные права на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться:

- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществления на них строительства, а также: земли населенных пунктов; земли промышленности; земли энергетики; земли транспорта; связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны; и земли иного специального назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществления на них строительства);
- дороги, сети инженерно-технического обеспечения;
- объекты незавершенного строительства, здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, домовладения, объекты недвижимого имущества административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы.
- иные объекты недвижимого имущества, которые прочно связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе объекты незавершенного строительства, за исключением предприятий и недвижимого имущества, изъятого из оборота или ограниченного в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В состав активов Фонда могут входить активы, предусмотренные пунктом 26 настоящих Правил, приобретенные по договору займа или кредитному договору, если заимодавцем (кредитором) по такому договору является квалифицированный инвестор в силу федерального закона.

В состав активов Фонда могут входить имущественные права по обязательствам из договоров займа, в том числе предметом займа, по которым являются активы Фонда.

В состав активов фонда, может входить недвижимое имущество (права на недвижимое имущество) при условии, что указанное недвижимое имущество находится на территории Российской Федерации.

3.2..1. Под базовым активом фьючерсных и опционных договоров (контрактов), указанных в подпункте 12 пункта 3.2. настоящих Правил понимаются:

- 1) индексы, рассчитанные фондовыми биржами только по соответствующему виду ценных бумаг (акциям или облигациям), предусмотренных пунктом 2.1. настоящего раздела Правил;
- 2) имущество, указанное в подпунктах 1,4,5 и 6 пункта 3.2. настоящих Правил;
- 3) имущественные права из фьючерсных договоров (контрактов), базовым активом которых является имущество или индекс, предусмотренные подпунктами 1) и 2) этого пункта.

3.3. **Обязательства** фонда включают в себя:

- 1) Обязательства в виде кредиторской задолженности по выдаче инвестиционных паев;
- 2) Обязательства по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев;
- 3) Обязательства по передаче денежных средств в паевой инвестиционный фонд, на инвестиционные паи которого осуществляется обмен;
- 4) Обязательства по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев;
- 5) Обязательства, подлежащие исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательства по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, обязательства по уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) управляющей компании Фонда и (или) агентам по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев, а также обязательства по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4. Критерии признания (прекращения признания) активов и обязательств.

Активы - это ресурсы, контролируемые организацией в результате событий прошлых периодов, от которых ожидается получение экономической выгоды в будущем.	Обязательство - это задолженность организации, возникающая из событий прошлых периодов, урегулирование которой приведет к выбытию ресурсов, содержащих экономическую выгоду.
--	---

Критерии признания	1. Существует вероятность того, что организация получит или потеряет какие-либо будущие экономические выгоды, обусловленные объектом признания.	2. Величина текущего обязательства может быть надежно оценена
Справедливая стоимость	Цена, которая могла бы быть получена при продаже актива, или уплачена при передаче обязательства, в ходе обычной сделки (orderly transaction) между участниками рынка (market participants) на дату оценки	

В соответствии с приведенными определениями, активы признаются в том случае, если они получены в результате прошлых событий, контролируемы, Фонд несет все основные риски и ожидает получить все основные выгоды от использования данных активов в будущем, а их стоимость может быть надежно оценена.

Обязательство – это существующая обязанность, возникающая из прошлых событий в результате исполнения которой ожидается выбытие из Фонда ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

3.5. Признание активов и обязательств происходит на дату перехода основных рисков и выгод, связанных с использованием данных активов. Дата признания активов и обязательств может не

совпадать с датой перехода прав собственности, в случае, если дата перехода прав собственности не отражает дату перехода контроля согласно экономической сути операции.

3.6. Прекращение признания активов и обязательств происходит в случаях, если соответствующее право или обязательство было исполнено (передано или истекло) или произошел переход основных рисков и выгод, связанных с использованием данного актива или обязательства, к другому лицу, или произошла утрата контроля над активом или обязательством.

3.7. Признание (прекращение признания) финансовых активов и финансовых обязательств для целей определения стоимости чистых активов Фонда принимается в соответствии с Приложением 1 к настоящим Правилам.

4. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. Стоимость активов и величина обязательств Фонда определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» с учетом требований Указания. В случае необходимости стоимость активов и величина обязательств определяется в соответствии с иными Международным стандартом финансовой отчетности по справедливой стоимости.

4.2. Справедливая стоимость актива определяется без учета затрат по сделке. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

4.3. Активный рынок - рынок, где операции с активами или обязательствами осуществляются с достаточной частотой и в объеме, необходимом для получения информации о ценах на постоянной основе.

Активный рынок - рынок, где выполняются все перечисленные условия:

- обращающиеся на рынке товары являются однородными;
- как правило, в любое время можно найти покупателей и продавцов, желающих совершить сделку;
- информация о ценах является общедоступной.

4.4. Основной рынок (приоритетный с точки зрения определения справедливой стоимости)- рынок с наибольшим объемом или наивысшим уровнем активности торговли активом или обязательством, на который может выйти Управляющая компания.

4.5. 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. При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

Стоимость актива может определяться для целей настоящих Правил определения стоимости чистых активов на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

I. Правила выбора основного рынка и определения справедливой стоимости ценных бумаг российских эмитентов.

1. Основным рынком для ценных бумаг российских акционерных обществ, государственных ценных бумаг РФ, государственных ценных бумаг субъектов РФ, муниципальных ценных бумаг, для облигаций российских хозяйственных обществ, а также для инвестиционных паев российских паевых инвестиционных фондов и российских депозитарных расписок признается Московская Биржа, либо иной российский организатор торговли.

2. Для оценки указанных ценных бумаг используются цены, выбранные в следующем порядке по степени приоритетности:

- a) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российского организатора торговли на рынке ценных бумаг на дату определения стоимости чистых активов (*рекомендуется проведение проверки корректности цены спроса*);
- b) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов,
- c) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов;
- d) справедливая цена за предыдущую дату расчета стоимости чистых активов.

3. Если дата определения стоимости чистых активов не является торговым днем российского организатора торговли, пп. (a)-(d) п.4.7 применяются на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем российского организатора торговли с даты предыдущего расчета стоимости чистых активов.

4. Определенная в соответствии с п. 1 – 3 справедливая стоимость принимается для оценки активов в течение 30 календарных дней.

5. Цена приобретения ценной бумаги в результате первичного размещения используется для определения справедливой стоимости в течение срока до наступления наиболее ранней из дат:

- появления по ней котировки;
- 30 календарных дней со дня, в котором произошло первичное размещение.

Если после определения справедливой стоимости ценной бумаги прошло более 30 календарных дней, то для данной бумаги применяются модели оценки для «неактивного рынка», описанные ниже.

II. Правила выбора основного рынка и определения справедливой стоимости ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже

1. Основным рынком (основной организатор торговли) выбирается в первый рабочий день квартала или в первый день определения справедливой стоимости актива для конкретной ценной бумаги и используется в течение квартала для целей определения справедливой стоимости актива. Критерием выбора основного организатора торгов является максимальный объем торгов в течение предшествующего квартала. При равенстве объема торгов на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

2. Основным рынком для долговых ценных бумаг иностранных эмитентов, государственных ценных бумаг Российской Федерации внешнего займа является внебиржевой рынок.

3. Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, кроме облигаций иностранных коммерческих обществ, используется:

- a) цена спроса (bid last) на иностранной бирже на дату определения стоимости чистых активов (*рекомендуется проведение проверки корректности цены спроса*)

- b) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов
- c) справедливая цена на предыдущую дату расчета стоимости чистых активов;
- d) в отношении долговых ценных бумаг иностранных эмитентов, государственных ценных бумаг Российской Федерации внешнего займа - средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg), на дату расчета стоимости чистых активов;

4. Котировка иностранной ценной бумаги может быть использована по результатам торгов на Иностранной фондовой бирже только, если на данной Иностранной фондовой бирже иностранная ценная бумага прошла процедуру листинга.

5. Основным источником информации является информационная система Bloomberg.

6. При отсутствии информации в информационной системе Bloomberg в качестве источника информации о котировках выбираются иные информационные агентства (Reuters, АК&М и др.). Критерием выбора является качество предоставляемой информации и удобство доступа к данным.

7. Определенная справедливая стоимость принимается для оценки активов в течение 30 календарных дней.

8. Цена приобретения ценной бумаги в результате первичного размещения используется для определения справедливой стоимости в течение срока до наступления наиболее ранней из дат:

- появления по ней котировки;
- 30 календарных дней со дня, в котором произошло первичное размещение.

Если после определения справедливой стоимости ценной бумаги прошло более 30 календарных дней, то для данной бумаги применяются модели оценки для «неактивного рынка», описанные ниже.

III. Определение справедливой стоимости в случае отсутствия активного рынка.

1. Справедливая стоимость ценной бумаги определяется по модели оценки для неактивного рынка в случае, если:

- ценная бумага не допущена к торгам на российской бирже и не прошла процедуру листинга на иностранной бирже или
- корректная котировка, используемая для определения справедливой стоимости отсутствует в течение 30 календарных дней.

2. Если ни одна торговая площадка российской или иностранной биржи не может быть признана активным рынком, для оценки ценных бумаг используются следующие наблюдаемые цены:

- в отношении паев, в т.ч. не допущенных к торгам / не прошедшим процедуру листинга с даты их приобретения, а также допуск к торгам / листинг которых прекращен, а также в отношении паев Фонда для квалифицированных инвесторов, для оценки используется расчетная стоимость, произведенная управляющей компанией фонда, на последнюю дату, предшествующую дате расчета стоимости чистых активов.

- цена, рассчитанная НРД по методике.

3. Если невозможно определить котируемую (некорректируемую) цену ценной бумаги дополнительного выпуска для оценки такой ЦБ используется цена основного выпуска (аналогичного актива), определенная в аналогичной методике.

4. Если цена основного выпуска не может быть определена оценка дополнительного выпуска производится в соответствии с пп. 7 – 8 данного раздела.

5. В случаях невозможности определить цену ценной бумаги в соответствии с разделами I, II и п. 1-3 раздела III, справедливая стоимость определяется как отношение собственного капитала эмитента акций, рассчитанного согласно консолидированной финансовой отчетности за последний доступный отчетный период, а в случае её отсутствия – стоимости чистых активов согласно индивидуальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за последний отчетный период, уменьшенного на долю капитала, приходящегося на размещенные акции иной категории, к общему количеству размещенных эмитентом акций данной категории. Такая оценка действительна до даты опубликования эмитентом консолидированной финансовой отчетности (индивидуальной бухгалтерской (финансовой) отчетности) за следующий отчетный период. Так же для оценки ценных бумаг может быть использован результат оценки, произведенной оценщиком по состоянию на дату, не ранее 6 месяцев до даты оценки.

6. Если на дату оценки отчет оценщика отсутствует или не может быть применен, доступ к консолидированной или индивидуальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за последний отчетный период отсутствует, стоимость такой ценной бумаги признается равной 0.

7. Если невозможно определить цену ценной бумаги, полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги, в соответствии с с разделами I, II и п. 1-3 раздела III, для оценки такой ценной бумаги используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги на дату оценки, скорректированная с учетом коэффициента конвертации:

- Справедливая стоимость акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных в них акций.

- Справедливая стоимость акций той же категории (типа) с иными правами, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций.

- Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при дроблении акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент дробления.

- Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при консолидации акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, умноженной на коэффициент консолидации.

8. Указанные правила определения справедливой стоимости применяются до возникновения котировки акций, в которые были конвертированы акции, составлявшие активы Фонда.

9. Если невозможно определить котируемую цену исходной ценной бумаги на дату оценки, используется стоимость исходной ценной бумаги на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации, но не более чем в течение 30 дней с даты конвертации.

10. Справедливая стоимость акций или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

11. Указанное правило определения справедливой стоимости применяется до возникновения котировки акций (облигаций), в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы Фонда.

IV. Определения справедливой стоимости акций и облигаций, включенных в состав активов Фонда в результате реорганизации

1. Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме слияния признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, умноженной на коэффициент конвертации.
2. Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов акционерного инвестиционного фонда или активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент конвертации. В случае, если в результате разделения или выделения создается два или более акционерных общества, на коэффициент конвертации делится оценочная стоимость конвертированных акций, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения.
3. Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю.
4. Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной справедливой стоимости конвертированных облигаций.
5. Указанные в правила определения справедливой стоимости применяются до возникновения котировки акций (облигаций), включенных в состав активов Фонда (за исключением п. 3).

V. Определение справедливой стоимости облигаций в случае дефолта

1. Если в отношении эмитента ЦБ возбуждена процедура банкротства, стоимость ценной бумаги признается равной 0 с даты официального опубликования сообщения.
2. Стоимость ценной бумаги, срок погашения которой наступил, признается равной:
сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ЦБ российского эмитента,
 - в течение не более 10 дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства или опубликования информации о дефолте по обязательству;
 - сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ЦБ иностранного эмитента, - в течение не более 30 дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства;
 - нуль, если обязательство не исполнено эмитентом в течение указанного выше срока или опубликована информация о дефолте по обязательству.

VI. Порядок определения справедливой стоимости депозитов.

1. Справедливая стоимость депозита до наступления срока его полного погашения, установленного договором, определяется в следующем порядке:
 - 1.1. если срок погашения депозита не более года и ставка по депозиту соответствует рыночной, справедливая стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенных на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором.
Если на момент первоначального признания ставка по договору признана рыночной, в дальнейшем она не пересматривается и метод оценки не изменяется.
 - 1.2. в иных случаях справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной:
 - рыночной ставке;

- ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.
2. Порядок определения рыночной ставки:
 - 2.1. Рыночная ставка определяется по состоянию:
 - на дату первоначального признания (за исключением активов, признанных до 01.01.2016);
 - на первый рабочий день 2016 года (для активов, признанных до 01.01.2016);
 - 2.2. В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок для юридических лиц, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по депозитам). Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по депозитам рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:
 - Ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по депозитам, сравнивается с Ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания / с измененной Ключевой ставкой Банка России;
 - если Ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по депозитам;
 - если Ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по депозитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.
 3. Порядок определения и корректировки денежных потоков:
 - 3.1. Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства удерживаются во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, и будут возвращаться своевременно.
 - 3.2. График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор
 4. Если в отношении кредитной организации возбуждена процедура банкротства или отозвана лицензия, стоимость депозита признается равной 0 с даты опубликования официального сообщения.

VII. Дебиторская и кредиторская задолженность.

1. Сделки со сроком расчетов более Т0 (до даты расчетов)

Сделки покупки или продажи актива со сроком расчетов более чем Т0 до наступления наиболее ранней даты расчетов (даты оплаты или даты поставки) отражаются в составе дебиторской или кредиторской задолженности (в разрезе каждой сделки).

Справедливой стоимостью сделки является разница между справедливой стоимостью базового актива (ценной бумаги, являющейся предметом сделки) и справедливой стоимостью суммы сделки (сумма сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты). В случае положительной разницы сделки признается в составе активов, отрицательной разницы – в составе обязательств.

2. Дебиторская задолженность по ценным бумагам (частичному погашению номинала, купонам и дивидендам)

1. Купонный доход и частичное погашение основного долга по долговым ценным бумагам.

- 1.1. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:
 - а) в размере, определенном в соответствии с условиями выпуска на дату расчета СЧА, и исходя из количества ценной бумаги на дату расчета СЧА – с даты первоначального признания или с даты начала соответствующего купонного периода до даты реализации ценной бумаги или наступления срока исполнения эмитентом обязательства, предусмотренной условиями выпуска ценной бумаги;
 - б) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства (дату истечения купонного периода) в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги, и исходя из количества ценной бумаги на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наиболее ранней из дат:
 - фактического исполнения эмитентом обязательства;
 - истечения 10 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;
 - опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода;
 - с) нулю – с наиболее ранней из дат, указанной в пп.б.
- 1.2. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по частичному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:
 - а) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги, и исходя из количества ценной бумаги на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наиболее ранней из дат:
 - фактического исполнения эмитентом обязательства;
 - истечения 10 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;
 - опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом данного обязательства;
 - б) нулю – с наиболее ранней из дат, указанной в пп.а.
2. Дивиденды по акциям.
 - 2.1. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям определяется путем умножения:
 - количества акций выпуска, учтенных на счете депо на дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;
 - объявленного размера дивидендов, приходящегося на одну акцию соответствующей категории (типа).
 - 2.2. Дебиторская задолженность по выплате дивидендов по акциям признается равной 0 в случае если денежных средств не поступили на счет УК ПИФ в течение 90 дней с даты признания.
 - 2.3. Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.
3. Прочая дебиторская задолженность (в т.ч. сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов)
 1. Справедливой стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом Фонда, признается стоимость актива, определенная договором

- (стандартными условиями сделки) в случае передачи актива или сумма денежных средств в случае покупки актива.
2. Справедливой стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате расчетов по прочим операциям, признается сумма переданных денежных средств в виде аванса.
 3. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в следующем порядке:
 - 3.1. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок до 90 дней принимается равной остатку такой задолженности на дату ее полного погашения, определенную договором;
 - 3.2. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 90 до 180 дней принимается равной 70% от остатка такой задолженности на дату оценки;
 - 3.3. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 181 до 365 дней принимается равной 50% от остатка такой задолженности на дату оценки;
 - 3.4. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 365 дней – нулю.
 4. Авансы, выданные за счет имущества фонда, включаются в расчет СЧА в размере их остатка на дату расчета СЧА.
 5. Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении должника процедуры банкротства. Денежные средства в размере требований к должнику, в отношении которого возбуждена процедура банкротства или который признан банкротом, не включаются в расчет СЧА.
 6. Дебиторская задолженность Управляющей компании перед Фондом, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.
 7. Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудитором, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.
 8. Справедливой стоимостью обязательств по выдаче инвестиционных паев признается сумма денежных средств, поступившая на банковский счет, открытый Управляющей компанией для учета имущества Фонда в оплату инвестиционных паев;
 9. Справедливой стоимостью обязательств по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признается сумма денежных средств, причитающаяся к выплате владельцам инвестиционных паев, рассчитанная лицом, осуществляющим ведение реестра инвестиционных паев и согласованная с Управляющей компанией;
 10. Справедливой стоимостью обязательств по выплате налога на доходы физических лиц признается сумма налога, исчисленная лицом, осуществляющим ведение реестра инвестиционных паев и согласованная с Управляющей компанией;
 11. Справедливой стоимостью обязательств по передаче денежных средств в паевой инвестиционный фонд, на инвестиционные паи которого осуществляется обмен, признается сумма денежных средств, рассчитанная лицом, осуществляющим ведение реестра инвестиционных паев;
 12. Справедливой стоимостью обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, признается сумма денежных средств, полученная от Управляющей компании;

VIII. Права требования по кредитам (в т.ч. удостоверенные закладными)/займам (включая займы выданные)

1. Справедливая стоимость прав требования по кредитам / займам, займы выданные (далее – ссуды) до наступления срока полного погашения обязательства должником, установленного договором, определяется в следующем порядке:
 - 1.1. Если ссуда выдана на срок не более одного года с даты его признания и ставка по договору соответствует рыночной, а также если срок возврата ссуды не установлен договором, справедливая стоимость такой ссуды признается равной остатку основного долга, увеличенному на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором.
В случае если на момент первоначального признания ставка по такому договору признана рыночной, в дальнейшем она не пересматривается и метод оценки не изменяется.
 - 1.2. в иных случаях (в том числе если ссуда выдана на срок не более одного года, но ставка по договору не соответствует рыночной) справедливая стоимость ссуды, определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной:
 - рыночной ставке;
 - ставке по договору, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.
2. Порядок определения рыночной ставки:
 - 2.1. Рыночная ставка определяется по состоянию:
 - на дату первоначального признания (за исключением активов, признанных до 01.01.2016);
 - на первый рабочий день 2016 года (для ссуд, признанных до 01.01.2016).
 - 2.2. В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями юридическим лицам в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам).
 - 2.3. Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана ранее чем за месяц первоначального признания, а также в случае изменения Ключевой ставки Банка России после первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:
 - Ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания / с измененной Ключевой ставкой Банка России;
 - если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам;
 - Если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.
3. Порядок определения и корректировки потоков денежных средств.
 - 3.1. Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства будут возвращены своевременно (в течение максимального срока, на который предоставлена ссуда в соответствии с договором).
 - 3.2. График денежных потоков корректируется:
 - при внесении изменений в условия договора
 - в случае частичного досрочного погашения основного долга.
 - 3.3. Денежный поток включается в график в размере, равном:
 - остатку платежа на дату оценки - до даты платежа, установленной договором;

- остатку платежа на дату оценки - с даты платежа, установленной договором до наиболее ранней из даты: даты фактического поступления платежа или истечения 30 дневного срока, с даты поступления платежа, установленной договором;
- 0 – если срок просрочки платежа составляет более 30 дней.

IX. Недвижимость и права аренды.

1. Объекты недвижимости признаются в составе активов фонда с момента передачи объекта недвижимости Фонду по акту приемки-передачи.

2. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в следующем порядке: Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки недвижимого имущества с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту.

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости, составляющего активы Фонда. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды.

3. Правом аренды недвижимого имущества - признаются активом права, полученные по договору операционной аренды, по которой Фонд является арендатором объекта недвижимости.

Права аренды признаются в составе активов Фонда:

- с момента передачи объекта недвижимости Фонду по акту приемки-передачи,
- с иного момента, определенного условиями договора аренды или в соответствии с условиями действующего законодательства.

4. Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является Фонд, признается равной нулю. При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

5. Отдельный актив в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости (составляющий активы фонда или права аренды которого составляют активы фонда), арендодателем по которому является Фонд, не признается. Признаются в качестве отдельного обязательства кредиторская задолженности по полученным предоплатам или в качестве отдельного актива дебиторской задолженности в размере начисленного за истекший период дохода.

X. Имущественные права на недвижимость (кроме прав аренды)

1. Для целей применения настоящих Правил активом признается:

1.1. Согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного 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", - активом признаётся договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как участником долевого строительства.

1.2. Согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на

строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, - активом признаётся инвестиционный договор (договор соинвестирования), заключённый Управляющей Компанией Фонда как инвестором либо соинвестором строительства объекта недвижимости.

1.3. Согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора, на основании которого осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) принадлежит Фонду, - активом признаётся договор на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества.

1.4. Согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора, на основании которого осуществляется реконструкция объекта недвижимости, принадлежащего Фонду, - активом признаётся договор на осуществление реконструкции объекта недвижимости, заключённого Управляющей Компанией Фонда как заказчиком реконструкции объекта недвижимости.

2. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционный договор, а так же иной договор на создание / реконструкцию объекта недвижимого имущества (далее – договоры) признаются в момент вступления в силу.

Данные договоры признаются до наступления момента:

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

3. Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора, определяется следующим образом: Справедливая стоимость договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора, признается равной сумме затрат, связанных с приобретением прав и финансированием строительства по указанным договорам.

4. Справедливая стоимость договора на реконструкцию, строительство (создание) объекта недвижимости признается равной сумме затрат, связанных с приобретением прав и финансированием строительства / реконструкции по указанным договорам.

Справедливая стоимость проектной документации отдельно не определяется, затраты, связанные с ее разработкой или приобретением относятся к затратам, предусмотренным п.3,4.

XI. Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью.

Справедливая стоимость доли в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью определяется на основании экспертной оценки, которой может считаться отчет оценщика или суждение компетентного сотрудника/консультанта, которое основывается на применении совокупности подходов, методов и оценочных процедур, которые обеспечивают процесс сбора и анализа данных, проведение расчётов и оформление результатов в виде экспертной оценки.

XII. Производные финансовые инструменты

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

XIII. Кредиторская задолженность.

Признается в размере ее остатка на дату определения стоимости чистых активов. Не дисконтируется.

5. ПОРЯДОК КОНВЕРТАЦИИ СТОИМОСТЕЙ, ВЫРАЖЕННЫХ В ОДНОЙ ВАЛЮТЕ В ДРУГУЮ.

5.1. 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.

5.2. 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.

6. ПЕРЕЧЕНЬ АКТИВОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОЦЕНКЕ ОЦЕНЩИКОМ

6.1. На основании отчета оценщика в Фонде всегда оцениваются следующие активы:

- Доли в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью;
- Недвижимое имущество и права аренды на недвижимое имущество;

6.2. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

6.3. 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, если иное не будет предусмотрено правовыми нормативными актами Банка России, определяющего особенности деятельности управляющих компаний и специализированных депозитариев, зарегистрированных на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя на основании части 5.2 статьи 8 Федерального закона от 2 апреля 2014 года N 37-ФЗ "Об особенностях функционирования финансовой системы Республики Крым и города федерального значения Севастополя на переходный период".

При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

6.4. Стоимость актива может определяться для целей настоящих Правил определения стоимости чистых активов на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ РАЗНОГЛАСИЙ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ДЕПОЗИТАРИЕМ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

7.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, Специализированный депозитарий производит внеплановую сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимает 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;

7.2. Внеплановая сверка проводится Специализированным депозитарием в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:

- формирование перечня имущества Фонда и справки к перечню имущества Фонда;
- определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение с данными учета Управляющей компании;
- сверку данных, внесенных в систему депозитарного учета, с данными полученных от Управляющей компании документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;
- сверку данных, использованных Специализированным депозитарием для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными Управляющей компанией в отношении актива (обязательства), в отношении которого произошло расхождение.

7.3. 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.

7.4. После устранения обнаруженного расхождения Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов Фонда и факте его устранения.

7.5. Специализированный депозитарий извещает Банк России об обнаруженных расхождениях в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождения, в случаях:

- если исправление ошибок при оценке Активов Фонда приводит к ущербу для владельцев инвестиционных паев;
- если указанные ошибки совершаются неоднократно.

7.6. В случае выявления ошибки в расчете стоимости одного инвестиционного пая, Специализированный депозитарий и Управляющая компания осуществляют следующие действия:

· В случае если выявленное 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, определить, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов.

· Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1%, перерасчет стоимости чистых активов, расчет сумм возврата средств владельцам инвестиционных паев или Фонду, или пересчет и изменение числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев не производится, если иное не установлено Правилами Фонда. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

· В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета 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 и обмене паев и, осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления вносятся в регистры учета текущим днём. Специализированный депозитарий и Управляющая

компания составляют Акт о выявленном отклонении. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня выявления отклонения Специализированный депозитарий направляет уведомление в Банк России.

КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ (ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРИЗНАНИЯ) АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ФОНДА

Актив/Обязательство	Признание	Прекращение признания
Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и во вкладах в кредитных организациях	<ul style="list-style-type: none"> · дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный валютный) на основании выписки с указанного счета; · дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора. 	<ul style="list-style-type: none"> · дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада/перечисления денежных средств со счета (списание с депозитного счета суммы вклада); · дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора; · 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); · дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике; · дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка
Недвижимое имущество	<ul style="list-style-type: none"> · дата передачи объекта, указанная в акте приема-передачи, в соответствии с условиями договора. 	<ul style="list-style-type: none"> · дата передачи объекта, указанная в акте приема-передачи, в соответствии с условиями договора.
Права аренды на недвижимое имущество	<p>При наступлении двух событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - факт заключения договора аренды - подписания акта приема-передачи имущества в аренду 	<ul style="list-style-type: none"> · 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
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве	<ul style="list-style-type: none"> · по факту заключенного договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества Фондом, как участником долевого строительства 	<ul style="list-style-type: none"> · по факту исполнения договора Застройщиком · передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу - прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Долговые инструменты	· дата перехода прав собственности на ценные бумаги	· дата перехода прав собственности на ценные бумаги
Ценные бумаги,	<ul style="list-style-type: none"> - дата перехода прав собственности на ценные бумаги: - если ценная бумага, подлежит учету на счете депо - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый Управляющей компанией в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо; - если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо с даты приема ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг. 	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги:</p> <ul style="list-style-type: none"> - если ценная бумага, подлежит учету на счете депо - дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо; - если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо - с даты передачи ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг; <p>С даты ликвидации эмитента внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации - дата получения информации.</p>
Инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов; Паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «Е», вторая буква – значение «U», третья буква – значение «С», «О», пятая буква – значение «R».	· дата внесения записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда, пай которого становится активом согласно отчету регистратора	· дата списания инвестиционных паев со счета в реестре владельцев инвестиционных паев

<p>Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> · по факту подписания договора, если иное не установлено в таком договоре 	<ul style="list-style-type: none"> · исполнения договора Застройщиком · передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу · прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.
<p>Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда</p>	<ul style="list-style-type: none"> · дата заключения договора на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключенный Фондом, как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества 	<ul style="list-style-type: none"> · исполнения договора Застройщиком · передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу · прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.
<p>Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> · дата заключения договора на осуществление реконструкции объекта недвижимости, заключенный Фондом, как заказчиком реконструкции объекта недвижимого имущества 	<ul style="list-style-type: none"> · исполнение договора Застройщиком · передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу · прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

<p>Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> · дата подписания акта приема-передачи между сторонами по договору подряда / купли (продажи) 	<ul style="list-style-type: none"> · исполнения договора Застройщиком при условии регистрации права собственности на объект недвижимости, являющийся предметом такого договора/ Исполнение договора Застройщиком при условии регистрации изменений, произведенных в следствие реконструкции объекта недвижимости, являющегося предметом такого договора · передача Фондом прав и обязательств по договору купли (продажи) прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.
<p>Доли</p>	<ul style="list-style-type: none"> · дата перехода права собственности на долю, подтвержденная выпиской из ЕГРЮЛ или нотариально заверенным договором купли-продажи доли. 	<ul style="list-style-type: none"> · дата перехода права собственности на долю, подтвержденная выпиской из ЕГРЮЛ или нотариально заверенным договором купли-продажи доли.
<p>Акции</p>	<ul style="list-style-type: none"> - дата перехода прав собственности на ценные бумаги: - если ценная бумага, подлежит учету на счете депо - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый Управляющей компанией в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо; - если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо с даты приема ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг. 	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги:</p> <ul style="list-style-type: none"> - если ценная бумага, подлежит учету на счете депо - дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо; - если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо - с даты передачи ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг; <p>С даты ликвидации эмитента внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации - дата получения информации.</p>
<p>Купоны, погашение номинальной стоимости (полное/частичное), дивиденды, доходы по паям паевых инвестиционных фондов, паи которых входят в состав имущества Фонда</p>	<ul style="list-style-type: none"> - дата погашения купона/частичного или полного погашения номинала на основании решения о выпуске; - датой признания дохода в виде дивидендов является дата фиксации реестра акционеров для 	<ul style="list-style-type: none"> - дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской или отчетом брокера; - дата раскрытия информации о применении к эмитенту процедуры банкротства;

	выплаты дивидендов, в случае отсутствия этой информации – дата зачисления денежных средств на расчетный счет Фонда	- дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства)
Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	· дата перехода права собственности на права участия, подтвержденная выпиской соответствующего регистрирующего органа.	· дата перехода права собственности на права участия, подтвержденная выпиской соответствующего регистрирующего органа.
Производные финансовые инструменты (далее – ПФИ)	· Дата приобретения ПФИ согласно отчету брокера.	· Дата реализации ПФИ согласно отчету брокера
Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа	· дата предоставления кредита (займа) по договору, подтвержденная выпиской с банковского счета · дата передачи Фонду прав и обязательств по кредитному договору или договору займа третьим лицом · дата заключения дополнительного соглашения по кредитному договору или договору займа	· дата полного погашения кредита (займа), подтвержденная выпиской с банковского счета; - передача третьему лицу прав и обязательств по кредитному договору или договору займа · Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ
Дебиторская задолженность по сделкам	· дата передача активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.	· дата исполнения обязательств перед Фондом, согласно договору · дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ
Кредиторская задолженность по сделкам	- дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность	· дата исполнения обязательств Фондом по договору
Кредиторская задолженность по выдаче паев	· дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда	· дата внесения записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора
Кредиторская задолженность по выдаче паев при обмене	· дата зачисления в Фонд имущества, поступившего в оплату обмена паев	· дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда при обмене согласно отчету регистратора
Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев (перечислении денежных средств при обмене паев)	· дата внесения расходной записи о погашении (списания при обмене) паев согласно отчету регистратора	· дата выплаты (перечисления по обмену) суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке

<p>Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении и/или обмене инвестиционных паев</p>	<p>· дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке</p>	<p>· дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке</p>
<p>Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда</p>	<p>· дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору</p>	<p>· дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке</p>
<p>Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику (только для ИПИФ/ЗПИФ), лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства</p>	<p>· дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) Фонду по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом</p>	<p>· дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке</p>

