

«УТВЕРЖДЕНЫ»

«СОГЛАСОВАНО»

**Исполняющий обязанности
Генерального директора**
Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая компания
«Надежное управление»
_____ А.Г. Саркисов

«22» декабря 2017 г.

Уполномоченный представитель
Закрытого акционерного общества
«Первый Специализированный Депозитарий»
_____ Г.Н. Панкратова

«22» декабря 2017 г.

**ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов
в новой редакции от 22.12.2017г.**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская
недвижимость 2»**

(инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда предназначены
для не квалифицированных инвесторов)

г. Москва, 2017

Оглавление

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
Глава 2. ТЕРМИНОЛОГИЯ. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	5
Глава 3. СТАНДАРТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	6
Глава 4. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ (ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРИЗНАНИЯ) АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	12
Глава 5. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ФОНДА.....	20
Приложение № 1.....	25
Приложение № 2.....	31
Приложение № 3.....	34

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящие Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов (далее — «Правила определения СЧА») Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2» (далее — «Фонд») под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (далее — «Управляющая компания») 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.

Правила определения СЧА — внутренний документ (локальный акт) Управляющей компании, регламентирующий порядок определения стоимости чистых активов Фонда и (расчетной) стоимости инвестиционного пая.

1.2. Настоящие Правила определения СЧА устанавливают:

- правила определения справедливой стоимости активов, составляющих Фонд;
- критерии признания (прекращения признания) активов и обязательств Фонда.

1.3. Настоящие Правила определения СЧА применяются с **01 января 2018 г.**

1.4. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на **24 часа 00 минут** по Московскому времени.

1.5. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на **24 часа 00 минут Московского времени** на дату передачи.

1.6. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- на дату завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
- 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;
- после завершения формирования закрытого паевого инвестиционного фонда:
- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;
- на дату, предшествующую дате перехода (передачи) Фонда из одной управляющей компании в другую управляющую компанию и из одного специализированного депозитария в другой специализированный депозитарий.

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

1.8. Во всем ином, не указанном в настоящих Правилах в части определения стоимости активов и величины обязательств по справедливой стоимости, применяются Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее — «МСФО (IFRS) 13 «ОСС»»), введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации».

1.9. 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.

1.10 Изменения и дополнения в Правила могут вноситься в случае:

- внесения изменений в нормативные акты, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов;
- внесения изменений в Международные стандарты финансовой отчетности, введенные в действие на территории Российской Федерации;
- изменения инвестиционной декларации Фонда;
- необходимости изменения источников наблюдаемых данных;
- необходимости применения более достоверных методов оценки.

Глава 2. ТЕРМИНОЛОГИЯ. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

В Правилах определения СЧА используются термины, предусмотренные в Гражданском кодексе Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Федеральном законе от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», Федеральном законе от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами Банка России, а также следующие термины и определения:

Активы – денежные средства, ценные бумаги и/или иное имущество, включая имущественные права.

Стоимость чистых активов (СЧА) – величина, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации, как разница между стоимостью активов паевого инвестиционного фонда (далее — «ПИФ») и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее — «обязательства»), на момент определения СЧА ПИФ.

Правила определения СЧА – внутренний документ управляющей компании, регламентирующий порядок определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая.

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Российская биржа – российский организатор торговли на рынке ценных бумаг;

Иностранная биржа - иностранная фондовая биржа.

Наблюдаемая и доступная биржевая площадка – торговая площадка российской и (или) иностранной биржи, закрепленная в Правилах определения СЧА к которой у Управляющей компании есть доступ, как напрямую, так и через финансовых посредников.

Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках активов или обязательств на постоянной основе.

Основной рынок – рынок (из числа активных) с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.

Финансовый инструмент – это договор (сделки), влекущий за собой одновременно образование финансового актива у одной стороны и финансового обязательства или долевого инструмента у другой.

Глава 3. СТАНДАРТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

3.1. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «ОСС».

3.2. Уровни цен при определении справедливой стоимости активов, составляющих паевой инвестиционный фонда:

1 уровень – цена актива или обязательства на Активном рынке.

2 уровень – цена, рассчитанная на основе наблюдаемых данных по указанному или аналогичному активу.

3 уровень – цена, определенная на основе ненаблюдаемых данных исключительно на основе расчетных показателей в отношении конкретного актива.

3.3. **Ценные бумаги.** Для целей определения справедливой стоимости ценных бумаг, составляющих активы акционерного инвестиционного фонда или имущество паевого инвестиционного фонда, используются Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, и модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определен активный рынок (Приложение № 1 к настоящим Правилам определения СЧА).

3.3.1. Активным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам на российской или иностранной бирже, за исключением (облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации; долговых ценных бумаг иностранных государств; еврооблигаций иностранных эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств; ценных бумаг международных финансовых организаций) признается:

- ПАО «Московская Биржа»;
- Акционерная общество «Биржа «Санкт-Петербург».
- Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- Лондонская фондовая биржа (London 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).

Количество сделок за последние 10 (Десять) торговых дней – 10 (Десять) и более:

Совокупный объем сделок за последние 10 (Десять) торговых дней превысил 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.

3.3.2. Основным рынком для российских ценных бумаг признается:

- Московская биржа, если Московская биржа является активным рынком.
- в случае если Московская биржа не является активным рынком – Акционерная общество «Биржа «Санкт-Петербург».

При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

3.3.3. Основным рынком для иностранных ценных бумаг признается иностранная или российская биржа из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 (Тридцать) дней.

При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При этом величины объема сделок в валюте котировки переводятся в рубли по курсу Банка России на дату определения СЧА. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

Для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств, еврооблигаций иностранных – эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций основным рынком признается внебиржевой рынок.

3.4. Допустимые методы определения справедливой стоимости ценных бумаг и ПФИ:

- справедливая стоимость долговых ценных бумаг признается равной 0 (Ноль) с даты полного погашения номинала в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг;
- справедливая стоимость ценной бумаги признается равной 0 (Ноль), с даты официального опубликования решения о банкротстве эмитента;
- справедливая стоимость задолженность по сделкам с ценными бумагами, заключенным на условиях T+ определяется в размере разницы между справедливой стоимостью ценной бумаги, являющейся предметом сделки и суммой сделки в валюте сделки, приведенной к рублю по текущему курсу валюты.

В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов (дебиторская задолженность) у покупателя/в составе обязательств (кредиторская задолженность) у продавца, отрицательной разницы – в составе обязательств (кредиторская задолженность) у покупателя/в составе активов (дебиторская задолженность) у продавца.

Справедливая стоимость дебиторской задолженность, возникшей в результате совершения сделок с ценными бумагами, заключенным на условиях T+, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями сделки, определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению.

Справедливая стоимость задолженности по сделкам с валютой, заключенным на условиях T+ определяется в размере разницы между текущей справедливой стоимостью валюты в рублях и стоимостью валюты в рублях, зафиксированной в договоре на дату исполнения сделки.

В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов (дебиторская задолженность) у покупателя/в составе обязательств (кредиторская задолженность) у продавца, отрицательной разницы – в составе

обязательств (кредиторская задолженность) у покупателя/в составе активов (дебиторская задолженность) у продавца.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с валютой, заключенным на условиях T+, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению.

3.5. Оценка дебиторской задолженности.

3.5.1. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:

а) 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 ценных бумаг на дату наступления указанного срока – с указанной даты до наступления наиболее ранней из дат:

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 7 (Семи) дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 10 (Десяти) 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.

б) 0 (Ноль) – с наиболее ранней из дат, указанной в абзаце 3 подпункта «а» настоящего пункта Правил определения СЧА.

3.5.2. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по частичному (полному) 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 ценных бумаг на дату наступления указанного срока – с указанной даты до наступления наиболее ранней из дат:

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 7 (Семи) дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 10 (Десяти) 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) 0 (Ноль) – с наиболее ранней из дат, указанной в абзаце 3 подпункта «а» настоящего пункта Правил определения СЧА.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу, частичному/полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам признается равной 0 (Ноль), с даты официального сообщения о банкротстве эмитента.

3.5.3. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам, паям паевых

инвестиционных фондов и паев (акций) иностранных инвестиционных фондов определяется исходя из:

- количества акций/депозитарных расписок, учтенных на счете депо ПИФ на дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивиденда (дохода) и
- объявленного размера дивиденда (дохода), приходящегося на одну акцию (депозитарную расписку, пай паевого инвестиционного фонда или пай (акцию) иностранного инвестиционного фонда) соответствующей категории (типа).
- Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам признается как актив с первого дня, когда ценные бумаги начинают торговаться без учета дивидендов (DVD_EX_DT). В качестве источника информации используются информационные ресурсы — Информационная система «Блумберг» (Bloomberg) и др.) (критерием выбора является качество предоставляемой информации и удобство доступа к данным).
- Справедливая стоимость дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам, паям паевых инвестиционных фондов и паев (акций) иностранных инвестиционных фондов признается равной 0 (Ноль):
- в случае если денежные средства не поступили на счет, открытый Фондом с даты следующей за 25 (Двадцать пятым) рабочим днем с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;
- в случае возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства с даты официального сообщения о банкротстве эмитента.

3.5.4. Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:

3.5.4.1. В сумме остатка задолженности на дату определения СЧА:

- если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение 1 года с момента ее признания до истечения срока полного погашения;
- для авансов, выданных за счет имущества ПИФ, если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение 1 (Одного) года с момента ее признания до истечения срока полного погашения;
- для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;
- для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания;
- для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;
- для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.
- для дебиторской задолженности по судебным решениям

3.5.4.2. В сумме, определенной с использованием **Метода приведенной стоимости будущих денежных потоков** с учетом коэффициента кредитного качества должника (Приложение № 2 к настоящим Правилам определения СЧА) – в иных случаях, с момента признания до истечения срока полного погашения задолженности.

3.5.4.3. Справедливая стоимость дебиторской задолженности (кроме задолженности по арендным платежам), возникшая в результате совершения сделок с имуществом Фонда, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (Приложение №3 Правил определения СЧА).

3.5.4.4. Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной 0 (Ноль) в случае возбуждения в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге), контрагента по сделке процедуры банкротства – с даты официального сообщения о банкротстве эмитента.

3.6. Допустимые методы оценки денежных средств на расчетных, брокерских счетах и во вкладах в кредитных организациях.

3.6.1. Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на имя Фонда определяется в сумме остатка на счетах.

3.6.2. Справедливая стоимость денежных средств, находящихся у брокера определяется в сумме остатка на специальном брокерском счете

3.6.3. Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:

- в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если срок погашения вклада «до востребования»;
- в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, если срок погашения вклада не более 1 (Одного) года и ставка по договору соответствует рыночной, если ее отклонение от рыночной составляет не более 10 (Десяти) % (процентов);
- в сумме определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков – в иных случаях (Приложение № 2 к настоящим Правилам определения СЧА).

3.6.4. Справедливая стоимость денежных средств во вкладах определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости (Приложение №3 Правил определения СЧА) при возникновении события, ведущего к обесценению для денежного потока (вклада и процентов по вкладу), дата которого равна или менее даты определения СЧА.

3.6.5. Справедливая стоимость денежных средств на брокерском счете признается равной 0 (Ноль) в случае возбуждения в отношении брокера процедуры банкротства – с даты официального сообщения о банкротстве.

3.6.6. В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком вклада, действующим на дату определения СЧА без накопления срока вклада.

3.7. Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является ПИФ, признается равной 0 (Ноль). В случае

наличия обоснованного подтверждения справедливая стоимость прав по договору операционной аренды определяется на основании отчета оценщика.

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.

3.8. Список активов, входящих в состав имущества Фонда, оцениваемых на основании данных Отчета оценщика.

К активам, оцениваемым на основании данных отчета оценщика относятся:

- недвижимое имущество;
- имущественные права из договоров участия в долевом строительстве;
- ценные бумаги и финансовые инструменты, по которым невозможны иные способы оценки.

3.9. Справедливая стоимость обязательств (кредиторская задолженность), включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

3.10 Для определения справедливой стоимости в исключительных ситуациях могут применяться прочие методики оценки.

- Методики оценки применяются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна информация о рыночных ценах сделок. Такие методики оценки включают в себя модели дисконтированных денежных потоков, общепринятые модели оценки стоимости опционов, а также модели, основанные на данных об аналогичных операциях, совершаемых на рыночных условиях, или на финансовых показателях объекта инвестиций. Для расчетов с помощью данных методик оценки может оказаться необходимым сформировать суждения, не подтвержденные наблюдаемыми рыночными данными. Суждения формируются специалистами УК в срок не позднее даты, следующей за датой, на которую производится оценка ценной бумаги. В суждении содержится заключение о том, какую оценку (далее экспертная оценка) применять для определения справедливой стоимости актива.

Глава 4. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ (ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРИЗНАНИЯ) АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

4.1. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их соответствия критериям признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.

4.2. Денежные средства

4.2.1. Денежные средства на счетах, в том числе на транзитных валютных счетах, открытых Фондом

4.2.1.1. Критерии признания: дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный валютный) на основании выписки с указанного счета.

4.2.1.2. Критерии прекращения признания:

- дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;
- дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);
- дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике, в том числе записи в Едином государственном реестре юридических лиц (далее — «ЕГРЮЛ») о ликвидации банка, как юридического лица.

4.2.2. Денежные средства во вкладах, в том числе на валютных счетах, открытых Фондом.

4.2.2.1. Критерии признания:

- дата зачисления денежных средств на соответствующий депозитный счет на основании выписки с указанного счета;
- дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.

4.2.2.2. Критерии прекращения признания:

- дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (возврат на счет Фонда денежных средств по договору банковского вклада);
- дата фактической переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора;
- дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства во вкладах переходят в статус дебиторской задолженности);
- дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка, как юридического лица.

4.2.3. Денежные средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг (далее — «брокер»).

4.2.3.1. Критерии признания: дата зачисления денежных средств на специальный брокерский счет на основании отчета брокера.

4.2.3.2. Критерии прекращения признания:

- дата исполнения брокером обязательств по перечислению денежных средств с специального брокерского счета;

- дата решения Банка России об отзыве лицензии у брокера (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);
- дата ликвидации брокера согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации брокера, как юридического лица).

4.3. Ценные бумаги,.

4.3.1. Критерии признания (по дате перехода прав собственности на ценные бумаги):

- если ценная бумага подлежит учету на счете депо - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый Фондом в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;
- если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) – с даты приема ценной бумаги ПИФ, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;

4.3.2. Критерии прекращения признания (по дате перехода прав собственности на ценные бумаги):

- если ценная бумага, подлежит учету на счете депо - дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого Фондом в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;
- если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) – с даты передачи ценной бумаги ПИФ, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;
- если по эмитенту ценных бумаг внесена запись в ЕГРЮЛ о ликвидации – с даты записи о ликвидации эмитента, как юридического лица (получения информации о ликвидации эмитента, как юридического лица).

4.4. Дебиторская задолженность.

4.4.1. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам к выплате.

4.4.1.1. Критерии признания: для дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам – дата погашения процентного (купонного) дохода на основании решения о выпуске.

4.4.1.2. Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета Фонда или отчетом брокера;
- дата ликвидации эмитента, согласно Выписки из ЕГРЮЛ (или Выписки, выданной соответствующим уполномоченным органом иностранного государства).

4.4.2. Дебиторская задолженность по частичному (полному) погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам.

4.4.2.1. Критерии признания: для дебиторской задолженности по частичному/полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам – дата частичного или полного погашения номинала на основании решения о выпуске.

4.4.2.2. Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета Фонда или отчетом брокера;
- дата ликвидации эмитента, согласно Выписки из ЕГРЮЛ (или выписки, выданной соответствующим уполномоченным органом иностранного государства).

4.4.3. Дебиторская задолженность по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам.

4.4.3.1. Критерии признания: дата признания дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам в отношении:

- акций/представляемых акций российских эмитентов является в соответствии с информацией НКО АО НРД или официальных сайтов эмитента ценных бумаг – дата фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов;
- акций (представляемых акций иностранных эмитентов) является в соответствии с информацией НКО АО НРД и информационной системой «Блумберг» (Bloomberg) – дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;

4.4.3.2. Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета, открытого Фондом или отчетом брокера;
- дата ликвидации эмитента, согласно Выписки из ЕГРЮЛ (или Выписки, выданной соответствующим уполномоченным органом иностранного государства).

4.4.4. Дебиторская задолженность по доходам по инвестиционным паям паевых инвестиционных фондов и паев (акций) иностранных инвестиционных фондов, паи которых входят в состав имущества Фонда.

4.4.4.1. Критерий признания: датой признания дохода по паям, является дата возникновения обязательства по выплате дохода, указанная в сообщении о выплате дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда и (или) паям (акциям) иностранных инвестиционных фондов, которые входят в состав имущества Фонда, в соответствии с информацией НКО АО НРД или информации о выплате дохода на официальном сайте управляющей компании;

4.4.4.2. Критерий прекращения признания:

- дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета, открытого Фондом или отчетом брокера;
- дата ликвидации управляющей компании (инвестиционного фонда либо лица, выдавшего паи или выпустившего (эмитировавшего) акции), согласно Выписки из ЕГРЮЛ (или Выписки, выданной соответствующим уполномоченным органом иностранного государства).

4.4.5. Задолженность по сделкам с ценными бумагами, заключенным на условиях T+

4.4.5.1. Критерий признания: дата заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг.

4.4.5.2. Критерии прекращения признания:

- дата перехода прав собственности на ценные бумаги подтвержденная выпиской по счету депо;
- дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета Фонда или отчетом брокера ПИФ.

4.4.6 Задолженность по сделкам с валютой, заключенным на условиях Т+.

4.4.6.1. Критерий признания: дата заключения договора по покупке (продаже) валюты.

4.4.6.2. Критерий прекращения признания: дата перехода прав собственности на валюту на основании выписки со счета открытого Фондом (отчета брокера).

4.4.7. Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета Российской Федерации (иногo государственного бюджета, муниципального бюджета).

4.4.7.1. Критерий признания:

- дата принятия налога на добавленную стоимость (НДС) по работам и услугам к вычету;
- иные основания, предусмотренные налоговым законодательством Российской Федерации или законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

4.4.7.2. Критерий прекращения признания: дата исполнения обязательства перед Фондом согласно налоговому законодательству Российской Федерации или законодательству Российской Федерации о налогах и сборах.

4.4.8. Иная дебиторская задолженность:

- дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом Фонда, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов;
- авансы, выданные за счет имущества Фонда;
- дебиторская задолженность управляющей компании перед Фондом;
- дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах доверительного управления Фондом;
- дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;
- дебиторская задолженность по арендным платежам;
- дебиторская задолженность по судебным решениям
- прочая дебиторская задолженность.

4.4.8.1. Критерии признания:

- дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.
- для дебиторской задолженности по арендным платежам – последний рабочий день месяца для полного месяца аренды или дата возврата помещения по акту приёма/передачи или комиссионному акту.
- для дебиторской задолженности по судебным решениям (судебного акта) – дата вступления в силу указанного решения (судебного акта)

4.4.8.2. Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств перед Фондом, согласно закону (нормативному акту) или договору (условиям сделки);

- дата ликвидации (прекращения) заемщика (обязанного лица), как юридического лица или иного лица, согласно Выписки из ЕГРЮЛ (исходя из иных данных публичного характера);
- иные основания прекращения обязательств, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Недвижимое имущество.

4.5.1. Критерии признания (дата включения недвижимого имущества в состав имущества Фонда, как наиболее ранняя из дат):

- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема-передачи;
- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к владельцам инвестиционных паев Фонда, подтвержденная Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее — «ЕГРН»).

4.5.2. Критерии прекращения признания (дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю, как наиболее ранняя из дат):

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

4.6. Права аренды на недвижимое имущество (полученные)

4.6.1. Критерии признания

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

4.6.2. Критерии прекращения признания:

- по факту подписания акта возврата имущества арендодателю;
- передача в состав имущества Фонда прав и обязательств по договору третьему лицу;
- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации или договором (условиями сделки).

4.7. Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве (далее - договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества);

4.7.1. Критерий признания:

- дата, предусмотренная в договоре участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества Фонда, как участника долевого строительства.

4.7.2. Критерии прекращения признания:

- дата государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на недвижимое имущество, подтвержденная Выпиской из ЕГРН;
- дата передачи Фондом прав и обязательств по договору участия в долевом строительстве третьему лицу;

- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством Российской Федерации или договором (условиями сделки).

4.8. Кредиторская задолженность.

4.8.1. Кредиторская задолженность по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов

4.8.1.1. Критерий признания: дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность.

4.8.1.2. Критерий прекращения признания: дата исполнения обязательств Фонда по договору.

4.8.2. Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев Фонда.

4.8.2.1. Критерий признания: дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда.

4.8.2.2. Критерий прекращения признания: дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в Реестре владельцев инвестиционных паев Фонда согласно отчету регистратора.

4.8.3. Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда.

4.8.3.1. Критерий признания: дата внесения расходной записи о погашении инвестиционных паев Фонда согласно отчету регистратора.

4.8.3.2. Критерий прекращения признания: дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке.

4.8.4. Кредиторская задолженность по выплате доходов владельцам инвестиционных паев (права владельцев инвестиционных паев).

4.8.4.1. Критерий признания: дата возникновения обязательства по выплате дохода (в том числе дата, указанная в Сообщении о выплате дохода по инвестиционным паям в соответствии с информацией НКО АО НРД или с информацией, размещенной на официальном сайте (предоставленной официальным письмом) Управляющей компании).

4.8.4.2. Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета Фонда (отчетом брокера);
- дата ликвидации управляющей компании, согласно Выписки из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).

4.8.5. Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования Управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении инвестиционных паев Фонда.

4.8.5.1. Критерий признания: дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке.

4.8.5.2. Критерий прекращения признания: дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке.

4.8.6. Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей, подлежащих оплате за счет имущества Фонда.

4.8.6.1. Критерий признания:

- дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору.
- для ежеквартальных налогов датой возникновения обязательства будет являться последний рабочий день квартала

4.8.6.2. Критерий прекращения признания: дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

4.8.7. Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, 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 Российской Федерации.

4.8.7.1. Критерий признания:

- кредиторской задолженности по вознаграждению управляющей компании в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом в последний рабочий день месяца.
- кредиторской задолженности по вознаграждению специализированному депозитарию и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда в соответствии с условиями договора в последний рабочий день месяца.
- кредиторской задолженности по вознаграждению аудиторской организации, оценщику, а также обязательствам по оплате прочих расходов соответствии с условиями договора и с Правилами доверительного управления Фондом. В случае, если нельзя определить размер обязательства из условий договора- по дате получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг).

4.8.7.2. Критерий прекращения признания: дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

4.8.8. Кредиторская задолженность по договорам аренды, когда арендатором является Фонд.

4.8.8.1. Критерий признания: дата возникновения обязанности согласно условиям договора.

4.8.8.2. Критерий прекращения признания: дата перечисления суммы с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

4.8.9. Кредиторская задолженность по сделкам купли–продажи активов, составляющих имущество Фонда (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) и передача активов, составляющих имущество Фонда в аренду.

4.8.9.1. Критерий признания: дата получения денежных средств на расчетный счет Фонда согласно банковской выписке.

4.8.9.2. Критерий прекращения признания: дата возникновения обязательства по сделке согласно условиям договора (условиям сделки).

4.8.10. Резерв на выплату вознаграждения включается в состав обязательств, подлежащих уплате за счет имущества Фонда.

Критерий признания: Наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ.

Критерий прекращения признания: В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения. По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ.

Глава 5. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ФОНДА.

5.1. Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

5.1.1. Стоимость активов и величина обязательств, выраженная в иностранной валюте, принимается в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Банка России на дату определения их справедливой стоимости.

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

5.2. 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.

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

5.4. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов Фонда:

5.4.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, Управляющей компании необходимо в кратчайший срок предпринять все необходимые меры для урегулирования возникших разногласий. Стороны вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, а также иных документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

5.4.2. В случае не достижения урегулирования расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов, после чего Специализированный депозитарий извещает Банк России о невозможности произвести сверку расчетов стоимости чистых активов Фонда.

5.5. Порядок определения среднегодовой СЧА

Среднегодовая СЧА ПИФ (далее – СГСЧА) на любой день определяется в порядке: - как отношение суммы СЧА на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда) до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.

В целях определения СГСЧА датой, за которую определяется СЧА ПИФ, понимаются все даты определения СЧА ПИФ, указанные в настоящих Правилах определения СЧА.

СЧА ПИФ, в том числе среднегодовая СЧА ПИФ, а также расчетная стоимость инвестиционного пая ПИФ определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в рублях.

5.6 Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения.

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

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

Уменьшение одной части резерва для восполнения недостаточности другой не допускается.

Размер резерва на выплату вознаграждения (каждая из частей резерва) для начисления в каждую дату определения СЧА рассчитывается по формуле:

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

где:

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

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

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

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

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

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

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

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

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

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

x - процентная ставка, соответствующая:

$x_{уkn}$ - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода T_i ;

$x_{nрn}$ - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода T_i ;

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

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

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

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

Значения: $\frac{\sum_{n=1}^N x_n T_n}{T_i}$;

$$\frac{\left(\frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{nprn} T_n)}{T_i} \right)}{D} \quad \text{и} \quad 1 + \frac{\left(\frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{nprn} T_n)}{T_i} \right)}{D}$$

не округляются.

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

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

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ.

Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, но не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным, и признается в составе прочих доходов. Указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в году следующим за отчетным годом.

5.7 Порядок отражения судебных актов вступивших в законную силу

В дату вступления в силу исполнительного листа следует признать дебиторскую задолженность в той сумме, которая указана в исполнительном листе. Если задолженность была обесценена, то ее следует полностью восстановить.

5.8. Дебиторская задолженность по арендной плате.

По договорам аренды, по которым Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период, определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в дату окончания текущего расчетного периода. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в дату её оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу.

5.9. Перерасчет СЧА

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

Если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной СЧА, и отклонение СЧА на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной СЧА, Управляющая компания и Специализированный депозитарий определяют, не привело ли выявленное отклонение к последующим отклонениям, в части использованной в расчете стоимости актива (обязательства) и СЧА, составляющим менее 0,1% корректной СЧА и не производят пересчет СЧА и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев. Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

к Правилам определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Уральская недвижимость 2»

МОДЕЛИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЦЕННЫХ БУМАГ

<p>Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный биржевой рынок (1-й уровень)</p>	
<p>Ценные бумаги</p>	<p>Порядок определения справедливой стоимости</p>
<p>Ценная бумага российского эмитента (в том числе инвестиционные паи российских паевых инвестиционных фондов, депозитарная расписка)</p>	<p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного рынка (из числа активных российских бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>а) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности (цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи);</p> <p>б) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;</p> <p>с) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности (цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю и такая цена закрытия не равна нулю).</p> <p>Если на дату определения СЧА отсутствуют цены основного рынка, для определения справедливой стоимости ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг 2-го уровня.</p>
<p>Ценная бумага иностранного эмитента (в том числе депозитарная расписка)</p>	<p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного российского рынка (из числа активных российских и иностранных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>а) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности (цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи);</p> <p>б) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;</p> <p>с) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности (цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю и такая цена закрытия не равна нулю).</p>

	<p>нулю).</p> <p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного иностранного рынка (из числа активных российских и иностранных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>а) цена спроса (bid last) на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;</p> <p>Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>б) цена закрытия на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности, цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю.</p> <p>Если на дату определения СЧА отсутствуют цены основного рынка, для определения справедливой стоимости ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг 2-го уровня.</p>
<p>Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный внебиржевой рынок или для которых имеются наблюдаемые данные в отсутствии цен 1-го уровня (2-й уровень)</p>	
<p>Ценные бумаги</p>	<p>Порядок определения справедливой стоимости</p>
<p>Ценная бумага российского эмитента</p> <p>Ценная бумага иностранного эмитента (за исключением инвестиционных паев российских паевых инвестиционных фондов, депозитарных расписок)</p>	<p>Справедливая стоимость акций, обращающихся на российских и иностранных фондовых биржах, определяется в соответствии с моделью оценки, основанной на корректировке исторической цены.</p> <p>Данная корректировка применяется в случае отсутствия наблюдаемой цены в течение не более десяти рабочих дней (далее используется 3 уровень).</p> <p>Для целей оценки справедливой стоимости используется сравнение динамики (доходности за определенный промежуток времени) анализируемого финансового инструмента с динамикой рыночных индикаторов.</p> <p>В качестве рыночных индикаторов могут использоваться:</p> <ul style="list-style-type: none"> • индексы акций широкого рынка (основные индексы), такие как Индекс ММВБ, РТС, MSCI, S&P500, DJIA и другие; • капитализационные индексы акций (высокой, средней и низкой капитализации); • отраслевые индексы. <p>При выборе индекса преимущество отдается индексу, рассчитываемому организатором торгов, на котором обращается ценная бумага. По депозитарным распискам возможно использование рыночных индикаторов в отношении базовых активов.</p> <p>В случае, если валюта индекса отличается от валюты оцениваемой ценной бумаги, расчет производится с учетом</p>

	<p>курсовой разницы по курсу Банка России на дату расчета:</p> $P1' = P0' * (E(Rp) + 1) E(Rp) = Rf + \beta * (Rm - Rf) Rm = P1/P0 - 1,$ <p>где:</p> <p>P1' – справедливая стоимость одной ценной бумаги на дату определения СЧА</p> <p>P0' – последняя определенная справедливая стоимость ценной бумаги</p> <p>P1 – значение рыночного индикатора на дату определения СЧА</p> <p>P0 – значение рыночного индикатора на дату, предшествующую дате определения СЧА</p> <p>Rf – безрисковая ставка доходности, определенная в соответствии со значением кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг на интервале в один на условиях «overnight» RUONI</p> <p>β – коэффициент «бета», рассчитанный по изменениям цен (значений) рыночного индикатора и изменениям цены ценной бумаги.</p> <p>Для расчета коэффициента β используются значения, определенные не более чем за 45 (Сорок пять) рабочих дней.</p> <p>Для оценки справедливой стоимости к значению P1' применяются корректировочные коэффициенты, зависящие от степени неактивности рынка.</p> <p>При отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • последних 3 (Трех) рабочих дней применяется коэффициент из диапазона 0,99 – 0,98; • последних 5 (Пяти) рабочих дней применяется коэффициент из диапазона 0,97 – 0,96 • последних 10 (Десяти) рабочих дней применяется коэффициент из диапазона 0,95 – 0,94. <p>Для облигаций российских эмитентов в порядке убывания приоритета:</p> <p>а) модель оценки для ценных бумаг, номинированных в рублях. При отсутствии необходимых данных для расчета стоимости, справедливая оценка определяется на 3-м уровне оценки.</p> <p>Для облигаций иностранных эмитентов:</p> <p>Для определения справедливой стоимости, используются наблюдаемые цены активного внебиржевого рынка, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>а) цена BGN (Bloomberg Generic), раскрываемая информационной системой «Блумберг» (Bloomberg) на дату определения СЧА;</p> <p>б) цена BVAL (Bloomberg Valuation), раскрываемая информационной системой «Блумберг» (Bloomberg) на дату определения СЧА.</p>
Облигация внешних облигационных займов Российской	Для определения справедливой стоимости, используются наблюдаемые цены активного внебиржевого рынка, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

<p>Федерации</p> <p>Долговая ценная бумага иностранных государств</p> <p>Еврооблигация иностранного эмитента, долговая ценная бумага иностранного государства</p> <p>Ценная бумага международной финансовой организации</p>	<p>с) цена BGN (Bloomberg Generic), раскрываемая информационной системой «Блумберг» (Bloomberg) на дату определения СЧА;</p> <p>d) цена BVAL (Bloomberg Valuation), раскрываемая информационной системой «Блумберг» (Bloomberg) на дату определения СЧА.</p> <p>Если указанные цены отсутствуют, для ценной бумаги применяется 3-й уровень оценки стоимости ценных бумаг.</p>
<p>Депозитарная расписка</p>	<p>Для определения справедливой стоимости используется расчетная стоимость ценной бумаги, на которую выдана депозитарная расписка, определенная по алгоритму определения справедливой стоимости на основании цен 1-го уровня, указанных в настоящих Правилах определения СЧА, с учетом количества ценных бумаг, права на которые подтверждает одна депозитарная расписка.</p>
<p>Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определяется активный рынок и отсутствуют наблюдаемые данные (3-й уровень)</p>	
<p>Ценные бумаги</p>	<p>Порядок определения справедливой стоимости</p>
<p>Ценная бумага российских эмитентов и ценная бумага иностранных эмитентов</p>	<p>Для оценки используется стоимость, определенную оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 (Шесть) месяцев до даты определения СЧА и составленного не позднее 6 (Шесть) месяцев до даты определения справедливой стоимости.</p>
<p>Модели оценки стоимости ценных бумаг, по которым определен аналогичный актив</p>	
<p>Ценные бумаги</p>	<p>Порядок определения справедливой стоимости</p>
<p>Ценная бумага является дополнительным выпуском</p>	<p>Для оценки ценной бумаги используется цена выпуска (аналогичного актива), по отношению к которому данный выпуск является дополнительным, определенная, на дату определения СЧА, в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок.</p> <p>Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости ценной бумаги, являющейся дополнительным выпуском.</p>
<p>Ценная бумага, полученная в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной)</p>	<p>Для оценки ценной бумаги, используется цена исходной ценной бумаги, определенная на дату определения СЧА в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.</p> <p>Если невозможно определить в соответствии с моделями</p>

ценной бумаги)

оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок цену исходной ценной бумаги на дату определения СЧА, используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги, определенная на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.

Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости ценной бумаги полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной ценной бумаги).

Оценочная стоимость акций:

- оценочной стоимостью акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных в них акций;
- оценочной стоимостью акций той же категории (типа) с иными правами, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций;
- оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации при дроблении исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций, деленная на коэффициент дробления;
- оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации при консолидации исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций, умноженная на коэффициент консолидации;
- оценочной стоимостью акций или облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них конвертируемых исходных ценных бумаг, является оценочная стоимость конвертированных ценных бумаг, деленная на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага;
- оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации в них исходных акций при реорганизации в форме слияния, является оценочная стоимость конвертированных ценных бумаг, умноженная на коэффициент конвертации;
- оценочной стоимостью акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций, деленная 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);
- оценочная стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного

	<p>общества, признанных в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, считается равной нулю;</p> <ul style="list-style-type: none">• оценочной стоимостью облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них исходных облигаций при реорганизации эмитента таких облигаций, является оценочная стоимость конвертированных облигаций.
--	---

**к Правилам определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Уральская недвижимость 2»**

Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков

1.1. Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:

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

PV - справедливая стоимость актива;

N - количество денежных потоков до даты погашения актива, начиная с даты определения СЧА;

P_n - сумма n-ого денежного потока (проценты и основная сумма);

n - порядковый номер денежного потока, начиная с даты определения СЧА;

D_n - количество дней от даты определения СЧА до даты n-ого денежного потока;

r - ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор, а также в случае частичного досрочного погашения основного долга.

Ставка дисконтирования, используемая для метода приведенной стоимости будущих денежных потоков, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

1.2. Порядок определения ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 10 (Десяти) % (процентов);
- рыночной ставке, увеличенной (если ставка по договору больше)/уменьшенной (если ставка по договору меньше) на 10 (Десять) % (процентов).

Ставка дисконтирования определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания актива (обязательства);
- на дату начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки после первоначального признания актива (обязательства).

1.3. В качестве рыночной ставки применяется средневзвешенная процентная ставка в рублях и иностранной валюте, на срок, сопоставимый со сроком,

установленный договором, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее — «средневзвешенная ставка»), определенная в соответствии со свернутой шкалой.

1.4. В случае внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки для активов (обязательств) признанных до вступления в силу изменений и дополнений в Правила определения СЧА рыночная ставка, определенная по состоянию на дату первоначального признания актива (обязательства): не изменяется.

1.5. Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания/ после первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания/после первоначального признания;
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании/ после первоначального признания применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка;
- если ключевая ставка Банка России изменилась до момента первоначального признания/ после первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании/ после первоначального признания применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

При корректировке по абсолютному изменению Ключевой ставки – значение индикатора должно быть изменено на то же кол-во пунктов, на которое изменилась Ключевая ставка.

Средневзвешенная ставка определяется в отношении каждого вида актива (обязательства) в соответствии со следующей Таблицей:

Вид актива/ обязательства	Средневзвешенная ставка	Источники информации
Вклад (депозит)	средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России.	В целях оперативного отражения изменения средневзвешенной ставки по кредитным и депозитным операциям в рублях при расчете стоимости чистых активов, в связи с более поздним сроком представления отчетности ПАО «СберБанк» по формам 0409128 "Данные о средневзвешенных процентных ставках по средствам, предоставленным кредитной организацией" и 0409129 "Данные о средневзвешенных процентных ставках по привлеченным кредитной организацией средствам" в соответствии с Указанием Банка России от 12.11.2009 № 2332-У "О перечне, формах и порядке составления и представления

		<p>форм отчетности кредитных организаций в Центральный банк Российской Федерации", для расчета Рыночной ставки использовать средневзвешенную процентную ставку кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО «СберБанк», по Депозитам нефинансовых организаций свыше 1 года, публикуемую на официальном сайте Банка России в разделе http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat.</p>
Ссуда	<p>средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России.</p>	<p>официальный сайт Банка России http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat, Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации</p>

**к Правилам определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Уральская недвижимость 2»**

**Метод корректировки
справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к
обесценению**

В случае просрочки исполнения обязательства должником (далее по тексту просрочка должника) по таким видам, как дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом Фонда, денежные средства во вкладах, сумма денежного потока, определенная в соответствии с условиями договора, дата которого равна или менее даты определения СЧА (до фактической даты платежа), дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии у кредитной организации (брокера), корректируется путем умножения на коэффициент обесценения в соответствии с Таблицей:

Коэффициент обесценения	Просрочка с даты ее полного погашения	Период применения коэффициента с даты ее полного погашения
100 %	До 90 дней	С 1 по 90 день
70%	от 91 до 180 дней	С 91 по 180 день
50%	от 181 до 365 дней	С 181 по 365 день
0%	Начиная с 366 дня	С 366 дня

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 до восстановления.