

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
исполнительным органом  
управляющей компании паевого  
инвестиционного фонда -  
Генеральным директором  
ООО «УК ЛэндПрофит»  
Симоновой Любовью Николаевной  
(Приказ № 17/05/02-1  
от «02» мая 2017 г.)  
«02» мая 2017г.

**«СОГЛАСОВАНО»**  
исполнительным органом  
специализированного депозитария  
паевого инвестиционного фонда -  
Генеральным директором ЗАО ВТБ  
Специализированный депозитарий  
Лазаревой Ириной Владимировной  
«03» мая 2017 г.

**Правила определения стоимости чистых активов  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Система – Рентная недвижимость 1»**

Г. Москва, 2017 год

## Общие положения

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (далее – Фонд) разработаны в соответствии с требованиями Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 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» и иных нормативных актов Банка России.

Настоящие Правила определения СЧА вступают в силу 04 мая 2017 года.

Определение стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда 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" и настоящими Правилами определения стоимости чистых активов.

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- 1) на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
- 2) после завершения формирования Фонда - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- 3) на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение инвестиционных паев Фонда;
- 4) на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;
- 5) в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;
- б) в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;

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

Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59 по московскому времени дня, по состоянию на который определяется стоимость чистых активов Фонда.

Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух

знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом.

В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, указанные стоимости определяются в рублях.

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда) до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней за этот период.

Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на дату определения расчетной стоимости.

Перерасчет среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда осуществляется в случае перерасчета стоимости чистых активов.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона "Об инвестиционных фондах", принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" и настоящих Правил определения стоимости чистых активов.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на дату передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев Фонда, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, на основании отчета оценщика.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется на основании отчета оценщика по состоянию на дату оценки такого имущества. Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, на основании отчета оценщика, не может быть ранее трех месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев Фонда.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, не может быть ранее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, на основании отчета оценщика.

Стоимость чистых активов Фонда и стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на 23:59 по московскому времени дня, по состоянию на который определяется стоимость чистых активов Фонда.

### **Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств)**

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

Инвестиционное имущество - недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении Фонда (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого.

Финансовый актив - это актив, являющийся:

- 1) денежными средствами;
- 2) долговым инструментом;
- 3) правом, обусловленным договором:
  - получить денежные средства или иной финансовый актив; или
  - обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с контрагентом на условиях потенциально выгодных для Фонда;

Финансовое обязательство - это обязательство, являющееся обусловленным договором обязательством:

- 1) передать денежные средства или иной финансовый актив контрагенту;
- 2) обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с контрагентом на условиях, потенциально невыгодных для Фонда.

Признание и прекращение признания покупки или продажи финансовых активов на стандартных условиях осуществляется с использованием учета по дате расчетов.

Покупка (продажа) на стандартных условиях - покупка или продажа финансового актива в рамках договора, по условиям которого требуется поставка актива в пределах срока, установленного правилами или соглашениями, принятыми на соответствующем рынке. Дата расчетов - это дата поставки актива Фонду или Фондом, то есть зачисление или списание актива в соответствии с выпиской по счету депо. Учет на дату расчетов предусматривает:

- 1) признание актива в день его получения в имущество Фонда,
- 2) прекращение признания актива на дату его поставки из имущества Фонда.

Для финансовых активов, в случае их покупки или продажи на стандартных условиях - при учете на дату расчетов в СЧА Фонда, отражается:

- 1) изменение справедливой стоимости актива, подлежащего получению, в периоде между датой заключения сделки (датой получения договора купли-продажи от контрагента для внебиржевых сделок) и датой расчетов;
- 2) изменение справедливой стоимости актива, подлежащего передаче, в периоде между датой заключения сделки (датой получения договора купли-продажи от контрагента для внебиржевых сделок) и датой расчетов, в составе кредиторской либо дебиторской задолженности. Одновременно на балансе отражается по справедливой стоимости актив, подлежащий передаче.

Фонд признает все свои договорные права и обязательства по производным финансовым инструментам когда Фонд становится стороной договорных условий такого инструмента.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу, признается с даты признания актива, условиями выпуска (договора о размещении) которого предусмотрен процентный (купонный) доход.

Признание и прекращение признания недвижимого имущества проводится на дату акта приема-передачи (иного документа, подтверждающего прием-передачу имущества) такого имущества.

Признание и прекращение признания имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества проводится на дату государственной регистрации такого договора или на дату государственной регистрации уступки имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Обязательства признаются с момента вступления Фонда в договорные отношения, в результате которых у него возникает юридическое обязательство выплатить денежные средства на основании данных, которыми располагает Управляющая компания.

В составе дебиторской задолженности Фонда в полном объеме учитываются налоги и другие обязательные платежи, в случае если они не предъявлены к возмещению в бюджет по состоянию на дату определения стоимости чистых активов, а также налоги, если сумма таких налогов, которая уже была уплачена за текущий и (или) предыдущий периоды, превышает сумму, подлежащую уплате в отношении этих периодов, в сумме такого превышения.

Налоговые обязательства и иные обязательства, подлежащие уплате в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, признаются в следующем порядке:

1) обязательства по уплате в бюджет налога на добавленную стоимость признаются в последний рабочий день квартала, за который подлежит уплате налог на добавленную стоимость;

2) обязательства по уплате в бюджет налога на имущество организаций (авансового платежа по налогу на имущество организаций) признаются в последний рабочий день квартала, за который подлежит уплате налог на имущество организаций (авансовый платеж по налогу на имущество организаций);

3) обязательства по уплате в бюджет арендной платы за землю, находящуюся в государственной собственности или муниципальной собственности, признаются в следующем порядке:

- обязательства по уплате арендной платы за землю за текущий календарный год признаются в последний рабочий день месяца, за который подлежит уплате арендная плата за землю;

- обязательства по уплате арендной платы за землю за предыдущие календарные годы (в том числе в случае государственной регистрации договора аренды земельного участка в текущем календарном году, содержащего обязательства по уплате арендной платы за землю за предыдущие календарные годы) признаются в момент возникновения требований со стороны уполномоченных государственных органов Российской Федерации, Муниципальных и других органов города Москвы по вопросам земельных отношений, связанных с оплатой арендных платежей, платежей за пользование земельными участками.

4) иные налоговые обязательства и иные обязательства, подлежащие уплате в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, признаются в дату, в которую, согласно налоговому законодательству Российской Федерации, за Фондом признается обязанность уплатить налоговые платежи.

Резерв на выплату вознаграждения признается нарастающим итогом в течение календарного года. Не использованный в течение года резерв подлежит восстановлению по окончании отчетного года, но не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным.

#### **Методы определения стоимости активов и величины обязательств**

Для определения справедливой стоимости финансовых активов и обязательств используются следующие источники данных в соответствии с их иерархией:

- 1) 1-ый уровень – это котироваемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств,
- 2) 2-ой уровень – представляет собой:
  - котироваемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках,
  - котироваемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными, но анализ показал, что эти котироваемые

цены являются наилучшим индикатором справедливой стоимости и цена не относится к ненаблюдаемым данным,

- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами, подразумеваемая волатильность, кредитные спреды.
  - подтверждаемые рынком исходные данные.
- 3) 3-ий уровень - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

В целях определения СЧА в наибольшей степени применяются цены 1-го уровня и в наименьшей 3-го уровня.

Активный рынок – это рынок, на котором присутствует хотя бы одна цена спроса на момент окончания торговой сессии по активу в течение 90 календарных дней до даты определения стоимости чистых активов.

Доступный рынок - это рынок, на котором Фонд опосредованно или напрямую может совершить сделку с активом или обязательством.

Наблюдаемый рынок – это рынок, доступ к которому у Фонда отсутствует, но рыночные исходные данные которого являются прямо или косвенно наблюдаемыми.

Доступными и Наблюдаемыми рынками признается: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС».

Основной рынок – это один из доступных активных рынков, на котором совершалось более 50% количества всех сделок в отношении актива или обязательства за последние 90 календарных дней. Как правило, место покупки актива или обязательства представляет собой основной рынок, если не установлено обратное. При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке.

В случае отсутствия основного рынка в качестве источника данных для оценки справедливой стоимости используется цена с наиболее выгодного рынка.

Рынок признается наиболее выгодным, если на нем совершено наибольшее количество сделок (далее – Объем 1) или , в случае когда Объем 1 совпадает - площадка с наибольшим количественным объемом бумаг участвующих в сделках (далее – Объем 2) или , в случае когда Объем 2 совпадает - наибольший объем торгов по соответствующей ценной бумаге в денежном выражении за последние 90 календарных дней до даты расчета СЧА, и при этом такой рынок позволяет получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость портфеля финансовых инструментов определяется путем умножения количества инструментов каждого вида на их справедливую стоимость. Если инструмент целиком не котируется на активном рынке, но существует активный рынок для составляющих данного инструмента, справедливая стоимость оценивается на основе рыночных котировок для отдельных компонентов инструмента.

По ценным бумагам, обращающимся на российском организованном рынке, в качестве справедливой стоимости используется цена спроса Bid на момент окончания торговой сессии.

В случае отсутствия наиболее выгодного рынка, источником исходных данных для определения справедливой стоимости ценной бумаги признается котируемая цена на идентичные ценные бумаги на наблюдаемом рынке.

При первичном приобретении ценной бумаги в имущество Фонда, а также в первый рабочий день каждого квартала, производится идентификация основного или наиболее выгодного рынка по ценной бумаге.

В случае отсутствия котируемых цен на перечисленных выше рынках в течение 90 дней справедливая стоимость долговых инструментов определяется на основании последней имеющейся котировки. На 91 день , а так же ежемесячно на последний рабочий день месяца для оценки облигаций используются котируемые цены на аналогичные активы на активных рынках.

Актив признается аналогичным при соблюдении следующих правил:

- 1) валюта обращения аналога совпадает с валютой обращения оцениваемой облигации;
- 2) аналогичный актив выпущенным тем же эмитентом, что и оцениваемый, либо при отсутствии ликвидного выпуска, эмитент аналога и оцениваемой облигации относятся к одному и тому же сектору экономики.
- 3) эффективная дюрация аналога отклоняется от значения эффективной дюрации оцениваемой облигации на +/- 3 месяца;
- 4) кредитный рейтинг аналога (минимальный от рейтинговых агентств S&P, Fitch, Moody's) отклоняется от минимального кредитного рейтинга оцениваемой облигации на +/- кредитную ступень.

По отобранным аналогичным активам проводится расчет кредитного спреда, рассчитываемый как среднеарифметическая величина. Справедливая стоимость оцениваемой облигации признается равной приведенной стоимости будущих платежей по данной ценной бумаге с использованием кривой безрисковых ставок и рыночного спреда. Для еврооблигаций в качестве безрисковой кривой используется кривая свопов US, для остальных облигаций - ставки MosPrime.

Цена приобретения долгового обязательства в результате первичного размещения используется для определения справедливой стоимости и считается ликвидной в течение срока до наступления наиболее ранней из дат:

- 1) появления по ней котировки;
- 2) 30 календарных дней со дня, в котором произошло первичное размещение.

Справедливая стоимость облигаций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения путем конвертации в них конвертируемых облигаций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости облигаций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

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.

Указанные выше правила определения справедливой стоимости облигаций дополнительного выпуска и облигаций нового выпуска применяются до возникновения котировки bid облигаций, включенных в состав активов Фонда.

В случае нарушения эмитентом обязательств по погашению номинальной стоимости облигации, правила определения справедливой стоимости, описанные выше, применяются в течение 90 календарных дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства.

По истечении 90 календарных дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом справедливая стоимость облигаций признается равной нулю.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по купонному доходу по составляющим активы Фонда ценным бумагам определяется в сумме, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

Справедливая стоимость краткосрочных депозитных договоров (до 1 года) составляющих активы Фонда определяется как сумма номинальной стоимости депозита с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов. Данное правило применимо при условии нахождения ставки процента по договору банковского счета (вклада) в пределах диапазона +/- 10 % от рыночной ставки на дату заключения такого договора.

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).

В случае превышения указанного выше диапазона справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки

дисконтирования, равной средневзвешенной ставке по депозитам на дату заключения такого договора.

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по депозитам 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 депозитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания с измененной ключевой ставкой Банка России:

- 1) 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;
- 2) 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.

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства удерживаются во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, и будут возвращаться своевременно. График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор.

Справедливая стоимость долгосрочных депозитных договоров (более 1 года) составляющих активы Фонда определяется с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате расчетов по прочим операциям, признается сумма переданных денежных средств в виде аванса.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности по причитающимся к получению дивидендам признается сумма, исчисленная исходя из количества ценных бумаг, учтенных по счету депо в Специализированном депозитарии на дату фиксации реестра акционеров, имеющие право на получение дивидендов, и размера дивидендов по данной категории (типу) акций, объявленных эмитентов.

Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по составляющим активы Фонда ценным бумагам в случае нарушения эмитентом обязательств по купонным выплатам признается равной сумме причитающегося к получению процентного (купонного) дохода в течение 10 календарных дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства.

По истечении 10 календарных дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом по выплате процентного (купонного) дохода справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу признается равной нулю.

В случае опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате процентного (купонного) дохода или сведений о применении к эмитенту процедур банкротства справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу признается равной нулю со дня опубликования таких сведений.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда со сроком исполнения более 1 года оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.



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:

- 1) задолженность с задержкой ее полного погашения на срок до 90 дней – с 1 по 90 день принимается равной остатку такой задолженности на дату ее полного погашения, определенную договором;
- 2) задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 91 до 180 дней – с 91 по 180 день принимается равной 70% от остатка такой задолженности на дату оценки;
- 3) задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 181 до 365 (366) дней – с 181 по 365 (366) день принимается равной 50% от остатка такой задолженности на дату оценки;
- 4) задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 365 (366) дней – нулю.

Справедливая стоимость денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа, а так же залладным оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

В качестве рыночной ставки по кредитам следует применять средневзвешенную процентную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, с соответствующей датой погашения.

Справедливая стоимость всех остальных активов (не поименованных выше) определяется оценщиком Фонда. При приобретении такого имущества в состав активов Фонда его стоимость может определяться иным независимым оценщиком. При этом дата оценки таких активов не должна быть ранее шести месяцев до даты по состоянию на которую определяется СЧА.

Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее - отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "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.

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.

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 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, предусмотренные 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.

Справедливой стоимостью обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается стоимость вознаграждения (услуг), рассчитанная исходя из условий договоров (Правил доверительного управления имуществом Фонда) и указанная в первичных учетных документах (актах

оказанных услуг, выставленных счетах, иных документах, подтверждающих факт оказания услуг).

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда со сроком исполнения более 1 года оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

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

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

$$RE_{rub} = RE_{usd}_{t-1} * RE_{rub/usd}_t,$$

где  $RE_{rub}$  – количество рублей за единицу валюты,  
 $RE_{usd}_{t-1}$  – количество долларов США за единицу валюты на день, предшествующий дате определения курса валюты,  
 $RE_{rub/usd}_t$  – количество рублей за один доллар США.

#### **Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и его использование в течение отчетного года**

При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - резерв на выплату вознаграждения), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, или имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда.

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

Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств Фонда в течение отчетного года: с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов Фонда или даты окончания реализации всего имущества Фонда.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется согласно Правилам доверительного управления Фондом нарастающим итогом и отражается в составе обязательств Фонда на каждую дату определения стоимости чистых активов в течение отчетного года.

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

$$R_{ук} = \frac{R}{r} * \Gamma_{ук},$$

$$R_{сд} = \frac{R}{r} * \Gamma_{сд}.$$

где:

d - день расчета Резерва;

R - величина Резерва на день d;

СЧА<sub>t</sub> - стоимость чистых активов Фонда (далее - СЧА) по состоянию на конец каждого рабочего дня t, за исключением дня d. Если на рабочий день t СЧА не определена, она принимается равной СЧА за предшествующий дню t рабочий день;

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

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

Γ<sub>ук</sub> - ставка вознаграждения Управляющей компании, определенная Правилами доверительного управления Фонда;

Γ<sub>сд</sub> - ставка вознаграждения специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, определенная Правилами доверительного управления Фонда;

S<sub>k</sub> - сумма каждого произведенного в текущем календарном году начисления Резерва до дня d;

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

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

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.

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

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:

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

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

- 1) формирование перечня имущества Фонда и справки к перечню имущества Фонда;
- 2) определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение с данными учета Управляющей компании;
- 3) сверку данных, внесенных в систему депозитарного учета, с данными полученных от Управляющей компании документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;
- 4) 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.

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

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

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. 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 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.