

«УТВЕРЖДЕНЫ»

Асеев А.А.
22 декабря 2016 г.
Генеральный директор
Общества с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания
«Реальные инвестиции»

«СОГЛАСОВАНО»

Панкратова Г.Н.
22 декабря 2016 г.
Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
«Первый Специализированный Депозитарий»

**Изменения и дополнения в ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Краснопресненский»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая
компания «Реальные инвестиции»
[паи фонда не предназначены для квалифицированных инвесторов]
Новая редакция от 22 декабря 2016г.**

СТАРАЯ РЕДАКЦИЯ	НОВАЯ РЕДАКЦИЯ
<p>1.1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 1 января 2016 года.</p> <p>1.4.</p> <p>2.6. Рыночная ставка и способ ее определения.</p> <p>Рыночная ставка определяется по состоянию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на дату первоначального признания (за исключением активов, признанных до 01.01.2016); • на первый рабочий день 2016 года (для активов, признанных до 01.01.2016); • на дату изменения ключевой ставки Банка России <p>В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам/депозитам на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России, которая рассчитана не ранее чем за месяц на дату первоначального признания.</p> <p>В случае, если средневзвешенная ставка рассчитана ранее чем за месяц до даты первоначального признания актива/обязательства, тогда устанавливается имел ли место факт изменения ключевой ставки Банка России с момента расчета средневзвешенной ставки до момента признания актива/обязательства. Если факта изменения ключевой ставки Банка России не было, тогда используется средневзвешенная ставка. Если ключевая ставка России изменялась, тогда для определения рыночной ставки используется средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов,</p>	<p>1.1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 1 января 2017 года.</p> <p>1.4. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда определяется: Добавлен пункт:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на дату перехода фонда из одной УК в другую УК и из одного СД в другой СД. <p>2.6. Рыночная ставка и способ ее определения.</p> <p>Рублевая рыночная ставка определяется по состоянию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на дату первоначального признания; • на дату изменения ключевой ставки Банка России; • на дату изменений условий из договоров, действующих на момент признания актива или обязательства. <p>В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам/депозитам на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России, которая рассчитана не ранее, чем за месяц на дату первоначального признания/ на дату изменений условий из договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.</p> <p>Если средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты первоначального признания актива/обязательства, в этом случае устанавливается: имел ли место факт изменения ключевой ставки Банка России с момента расчета средневзвешенной ставки до момента признания актива/обязательства. Если факта изменения ключевой ставки Банка России не было, тогда используется средневзвешенная ставка. Если ключевая ставка России изменялась, тогда для определения рыночной</p>

на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

Ставка по договору признается рыночной, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.

2.9.

- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;

2.12 Просроченная дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность, срок погашения которой истек, определяется как просроченная дебиторская задолженность.

В целях определения справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности, дебиторская задолженность ранжируется в зависимости от срока просрочки и процента возможной неоплаты просроченной задолженности.

ставки используется средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

В случае изменения ключевой ставки Банка России:

В случае, если средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты изменения ключевой ставки Банка России, для определения рыночной ставки используется последняя известная средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

(Указывается конкретная таблица, в которой находится средневзвешенная ставка, а так же указывается раздел таблицы, в котором эта ставка находится) Ставка по договору признается рыночной, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.

2.9.

- Публичное акционерное общество «Московская биржа»;

2.12 Просроченная дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность, срок погашения которой истек, определяется как просроченная дебиторская задолженность.

В целях определения справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности, дебиторская задолженность ранжируется в зависимости от срока просрочки и процента возможной неоплаты просроченной задолженности.

Срок просрочки дебиторской задолженности	Процент возможной неоплаты просроченной дебиторской задолженности
до 90 дней	0%
91 – 180 дней	30%
181 – 365 (366) дней	50%
более 365 (366) дней	100%

3.1.1 Уровень 1:

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

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

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

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

Уровень 2:

Исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке

Финансовый инструмент	Способ/модель определения справедливой стоимости по краткосрочным финансовым	Способ/модель определения справедливой стоимости по долгосрочным финансовым
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

Срок просрочки дебиторской задолженности	Процент возможной неоплаты просроченной дебиторской задолженности
до 6 месяцев	30%
От 6 месяцев до года	50%
более года	100%

3.1.1 Уровень 1:

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

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

Справедливая стоимость, определенная Уровнем 1, может применяться для оценки ценных бумаг в течение 1 месяца.

Если в течение 1 месяца отсутствует цена закрытия, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 2.

Уровень 2:

Исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке

Финансовый инструмент	Способ/модель определения справедливой стоимости по краткосрочным финансовым	Способ/модель определения справедливой стоимости по долгосрочным финансовым
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

	М инструмент ам	М инструмент ам
Облигации российских и иностранных эмитентов (с учетом купона)	Экспертная оценка или модель оценки по приведенной стоимости	
Еврооблигации	Используется средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой Bloomberg. Если в течение 30 календарных дней отсутствует цена закрытия, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 3.	

	М инструмент ам	М инструмент ам
Облигации российских и иностранных эмитентов (с учетом купона)	Экспертная оценка или модель оценки по приведенной стоимости	
Еврооблигации	Используется средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой Bloomberg. Если в течение 1 месяца отсутствует цена закрытия, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 3.	

4.1. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения.

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда 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.

Размер резерва для начисления в каждую дату определения СЧА рассчитывается по формуле:

$$R=(X*Y/ Z)*D,$$

где:

4.1. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения.

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

Резерв на выплату вознаграждения состоит из двух частей: резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и резерва на выплату вознаграждения инфраструктурным организациям. Размер сформированного резерва на

<p>R - размер резерва к начислению на дату определения СЧА;</p> <p>X -указанный в ПДУ суммарный размер вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, бирже, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в процентном выражении;</p> <p>Y - СЧА на последнюю дату ее определения;</p> <p>Z -количество рабочих дней в соответствующем году;</p> <p>D -количество рабочих дней с даты предшествующего определения СЧА по текущую дату определения СЧА включительно;</p> <p>Если в ПДУ размер вознаграждения указан как в процентном, так и в фиксированном рублевом выражении, то резерв рассчитывается по формуле:</p> $R=(X*Y/ Z)*D+(V*D/Z),$ <p>где:</p> <p>R - размер резерва к начислению на дату определения СЧА;</p> <p>X -указанный в ПДУ суммарный размер вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, бирже, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в процентном выражении;</p> <p>Y - СЧА на последнюю дату ее определения;</p> <p>Z -количество рабочих дней в соответствующем году;</p>	<p>выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного календарного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.</p> <p>Уменьшение одной части резерва для восполнения недостаточности другой не допускается.</p> <p>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.</p> <p>Не использованный в течение отчетного календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в последний рабочий день календарного года после расчета СЧА и признается в составе прочих доходов следующего календарного года.</p> <p>Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и Инфраструктурным организациям начисляется в размере указанном в правилах доверительного управления для вознаграждений указанным лицам.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

D - количество рабочих дней с даты предшествующего определения СЧА по текущую дату определения СЧА включительно;

V - фиксированная рублевая сумма годового вознаграждения.

Если в течение календарного года вступали в силу изменения в ПДУ в части размера вознаграждения, то параметры «X» и «V» рассчитывается пропорционально количеству дней действия и округляются до двух знаков после запятой.

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

- 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.

- Не использованный в течение отчетного календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит

восстановлению в последний рабочий день календарного года после расчета СЧА и признается в составе прочих доходов следующего календарного года.