

«УТВЕРЖДЕНЫ»  
решением Генерального директора  
ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал»  
от «23» сентября 2019 г.  
(Приказ № ПСЧА 05-2309/19)



\_\_\_\_\_ / И.И. Кириллова /

«СОГЛАСОВАНЫ»

Генеральный директор  
Акционерного общества  
«Национальная кастодиальная компания»

Дата согласования «23» сентября 2019 г.

\_\_\_\_\_ / В.А. Артюшенко /  
М.П.

**И з м е н е н и я и д о п о л н е н и я № 6  
в П Р А В И Л А  
определения стоимости чистых активов  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Казанский гастроном»**

(Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России  
«31» марта 2009 года за № 1405-94198416)

г. Казань, 2019 год

**Внести в Правила определения стоимости чистых активов Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» следующие изменения:**

Старая редакция	Новая редакция
<p><b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b></p> <p>Настоящие Правила определения СЧА Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский Гастроном» разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" (далее - инвестиционных фондах") и принятыми в соответствии с ними нормативными актами, а так же в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов среднегодовой фонда и чистых активов паевого инвестиционного фонда, расчетной стоимости паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" (далее – Указание).</p> <p>Настоящие Правила определения СЧА применяются с 13.05.2019.</p> <p>Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА могут быть внесены в случаях, установленных нормативными правовыми актами. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений и указывается дата начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА.</p>	<p><b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b></p> <p>Настоящие Правила определения СЧА Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский Гастроном» разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" (далее - инвестиционных фондах") и принятыми в соответствии с ними нормативными актами, а так же в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов среднегодовой фонда, в том числе о порядке расчета паевого инвестиционного фонда, расчетной стоимости паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" (далее – Указание).</p> <p>Настоящие Правила определения СЧА применяются с <b>01.10.2019 г.</b></p> <p>Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА могут быть внесены в случаях, установленных нормативными правовыми актами. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений и указывается дата начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА.</p>
<p><b>ПОРЯДОК КОНВЕРТАЦИИ СТОИМОСТЕЙ, ВЫРАЖЕННЫХ В ОДНОЙ ВАЛЮТЕ, В ДРУГУЮ ВАЛЮТУ</b></p> <p>Стоимость активов и обязательств, выраженная в иностранной валюте, принимается в расчет СЧА в валюте определения СЧА в соответствии с Правилами ДУ ПИФ, действующими на дату определения СЧА по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения их справедливой стоимости.</p> <p>В случае если Центральным банком Российской Федерации не установлен курс иностранной валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к валюте определения СЧА в соответствии с Правилами ДУ ПИФ, действующими на дату определения СЧА, то используется соотношение между курсом иностранной валюты и валютой определения СЧА в соответствии с Правилами ДУ ПИФ, действующими на дату определения СЧА, определяемое на основе курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD), установленного композитным рынком Нью-Йорка (Composite (NY) Generic)(кросс-курс иностранной валюты, определенной через американский доллар (USD)).</p>	<p><b>ПОРЯДОК КОНВЕРТАЦИИ СТОИМОСТЕЙ, ВЫРАЖЕННЫХ В ОДНОЙ ВАЛЮТЕ, В ДРУГУЮ ВАЛЮТУ</b></p> <p>Стоимость активов и обязательств, выраженная в иностранной валюте, принимается в расчет СЧА в рублях РФ по биржевому курсу закрытия (TOD) ПАО «Московская биржа» на дату определения их справедливой стоимости. В случае отсутствия биржевого курса закрытия (TOD) ПАО «Московская биржа» на дату определения СЧА, используется курс Центрального банка Российской Федерации (далее – Банка России). Это правило применяется к валютам: доллар США, евро, франк, фунт.</p> <p>Для других валют используется курс Банка России. Если Банком России не установлен прямой курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств) к рублю РФ, то используется кросс-курс такой валюты, определенный через Доллар США (USD), раскрываемый информационной системой «Блумберг» (Bloomberg) на дату определения СЧА.</p>
<p>Приложение 5</p> <p>Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков</p> <p>Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков</p> <p>Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:</p>	<p>Приложение 5</p> <p>Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков</p> <p>Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков</p> <p>Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:</p>

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

PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

N - количество денежных потоков до даты погашения актива (обязательства), 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.

#### Порядок определения и корректировки потоков денежных средств

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 (в том числе в части изменения ставки по договору, срока действия договора, периодичности или сроков выплаты процентных доходов), а также в случае изменения суммы основного долга (пополнения, частичного досрочного погашения основного долга).

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

В случае возникновения события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость корректируется с учетом порядка, указанного в Приложении 6.

#### Порядок определения ставки дисконтирования

Средневзвешенные процентные ставки - средневзвешенная процентная ставка в рублях и иностранной валюте, на срок, сопоставимый с оставшимся сроком, установленным договором по состоянию на дату определения ставки дисконтирования, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка), определенная в соответствии с развернутой шкалой.

#### Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее значение находится в пределах диапазона волатильности рыночной ставки за \_6\_ месяцев от даты ее определения;

- рыночной ставке (если в качестве рыночной используются средневзвешенные ставки и ставка выходит за границы установленного диапазона волатильности рыночной ставки);

- рыночной ставке на дату ее определения, если ставка по договору не установлена.

#### Ставка дисконтирования определяется по состоянию на:

- дату первоначального признания актива (обязательства);

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

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

PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

N - количество денежных потоков до даты погашения актива (обязательства), 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.

#### Порядок определения и корректировки потоков денежных средств

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 (в том числе в части изменения ставки по договору, срока действия договора, периодичности или сроков выплаты процентных доходов), а также в случае изменения суммы основного долга (пополнения, 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 условий потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

В случае возникновения события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость корректируется с учетом порядка, указанного в Приложении 6.

#### Порядок определения ставки дисконтирования

Средневзвешенные процентные ставки - средневзвешенная процентная ставка в рублях и иностранной валюте, на срок, сопоставимый с оставшимся сроком, установленным договором по состоянию на дату определения ставки дисконтирования, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка), определенная в соответствии с развернутой шкалой.

#### Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее значение находится в пределах диапазона волатильности рыночной ставки за \_6\_ месяцев от даты ее определения;

- рыночной ставке (если в качестве рыночной используются средневзвешенные ставки и ставка выходит за границы установленного диапазона волатильности рыночной ставки);

- рыночной ставке на дату ее определения, если ставка по договору не установлена.

#### Ставка дисконтирования определяется по состоянию на:

- дату первоначального признания актива (обязательства);

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

– дату изменения ключевой ставки Банка России, после первоначального признания.

Ставка дисконтирования определяется и пересматривается по состоянию на каждую дату определения СЧА.

#### Порядок корректировки рыночной ставки

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, для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка изменяется пропорционально изменению Ключевой ставки Банка России.

Рыночная ставка определяется в отношении каждого вида актива (обязательства) в соответствии со следующей таблицей:

Вид актива/обязательства	Средневзвешенная ставка	Источники информации
Вклад (депозит)	Средневзвешенная процентная ставки по привлеченным кредитными организациями (депозитам) физическим лицам и нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации, долларам США и евро. раскрываемая на официальном сайте Банка России.	Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=inf_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=inf_rat</a> . Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации, долларам США и евро.
Ссуда (обязательство). Дебиторская задолженность	Средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным 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.	Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=inf_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=inf_rat</a> . Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации.

– дату изменения ключевой ставки Банка России, после первоначального признания.

Ставка дисконтирования определяется и пересматривается по состоянию на каждую дату определения СЧА.

#### Порядок корректировки рыночной ставки

В случае если между последним днем месяца, за который определена средневзвешенная ставка, и датой определения стоимости чистых активов ключевая ставка Банка России не изменилась, для определения рыночной ставки применяется последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка.

В случае если между последним днем месяца, за который определена средневзвешенная ставка, и датой определения стоимости чистых активов произошло изменение ключевой ставки Банка России, для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка изменяется пропорционально изменению Ключевой ставки Банка России.

Указанная корректировка применяется до даты опубликования на сайте Банка России средневзвешенной ставки за месяц, в котором состоялось изменение ключевой ставки.

Рыночная ставка определяется в отношении каждого вида актива (обязательства) в соответствии со следующей таблицей:

Вид актива/обязательства	Средневзвешенная ставка	Источники информации
Вклад (депозит)	Средневзвешенная процентная ставки по привлеченным кредитными организациями (депозитам) физическим лицам и нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации, долларам США и евро в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России.	Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=inf_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=inf_rat</a> . Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации, долларам США и евро в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций) сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.
Ссуда (обязательство). Дебиторская задолженность	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	Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=inf_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=inf_rat</a> . Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций, в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства, со сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка

			Банка России.		последний публикуемый месяц.

«23» сентября 2019 года.

Генеральный директор  
ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал»



/ И.И. Кириллова/