

**«СОГЛАСОВАНО»**  
Акционерное общество  
«Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ **Прасс П.И.**

**«19» декабря 2016 г.**

**«УТВЕРЖДЕНЫ»**  
Внеочередным Общим собранием  
участников ООО УК «Альфа-Капитал»  
Протокол № 13 /16 от «19» декабря 2016 г.

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ **Кривошеева И.В.**

**«19» декабря 2016 г.**

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА  
определения стоимости чистых активов  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Жилая  
недвижимость 01.10»**

Старая редакция	Новая редакция
<p data-bbox="264 215 628 241">4.1 Первоначальное признание</p> <ol data-bbox="197 309 804 2092" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="197 309 804 517">1. Моментом первоначального признания ценной бумаги (за исключением операций, описанных в п. III.4.3) является момент перехода к Фонду прав собственности на ценную бумагу, определяемый в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».</li> <li data-bbox="197 521 804 792">2. При этом приобретение прав собственности на ценные бумаги по операциям, совершаемым на условиях срочности, возвратности и платности (далее – операции, совершаемые на возвратной основе), является основанием для первоначального признания ценных бумаг в случае, если это влечет переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой.</li> <li data-bbox="197 797 804 976">3. Операциями, совершаемыми на возвратной основе, не влекущими за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой, в целях данных Правил принимаются: Договоры займа ценных бумаг.</li> <li data-bbox="197 981 804 1189">4. Покупка или продажа активов 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.</li> <li data-bbox="197 1193 804 1373">5. Признание покупки или продажи активов на стандартных условиях осуществляется с использованием учета по дате расчетов. Под датой расчетов понимается дата поставки актива Фонду или дата поставки Фондом актива.</li> <li data-bbox="197 1377 804 1603">6. Признание на дату расчетов предусматривает <ul data-bbox="197 1429 804 1603" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="197 1429 804 1480">- признание актива в день перехода права собственности на актив к Фонду;</li> <li data-bbox="197 1485 804 1603">- прекращение признания актива и признание прибыли или убытка от выбытия на дату перехода права собственности на актив от Фонда третьему лицу.</li> </ul> </li> <li data-bbox="197 1608 804 1910">7. При несовпадении даты перехода прав собственности на ценные бумаги, определенной условиями договора, с датой заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг, такой договор на дату оценки признается как актив или обязательство в зависимости от изменения справедливой стоимости приобретаемых (реализуемых) ценных бумаг до момента поставки ценных бумаг.</li> <li data-bbox="197 1915 804 2092">8. Размером актива или обязательства является разница между справедливой стоимостью ценной бумаги, являющейся предметом сделки и суммы сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты. В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов</li> </ol>	<p data-bbox="943 215 1307 241">4.1 Первоначальное признание</p> <ol data-bbox="876 309 1482 2092" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="876 309 1482 517">1. Моментом первоначального признания ценной бумаги (за исключением операций, описанных в п. III.4.3) является момент перехода к Фонду прав собственности на ценную бумагу, определяемый в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».</li> <li data-bbox="876 521 1482 792">2. При этом приобретение прав собственности на ценные бумаги по операциям, совершаемым на условиях срочности, возвратности и платности (далее – операции, совершаемые на возвратной основе), является основанием для первоначального признания ценных бумаг в случае, если это влечет переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой.</li> <li data-bbox="876 797 1482 976">3. Операциями, совершаемыми на возвратной основе, не влекущими за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой, в целях данных Правил принимаются: Договоры займа ценных бумаг.</li> <li data-bbox="876 981 1482 1189">4. Покупка или продажа активов 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.</li> <li data-bbox="876 1193 1482 1373">5. Признание покупки или продажи активов на стандартных условиях осуществляется с использованием учета по дате расчетов. Под датой расчетов понимается дата поставки актива Фонду или дата поставки Фондом актива.</li> <li data-bbox="876 1377 1482 1603">6. Признание на дату расчетов предусматривает <ul data-bbox="876 1429 1482 1603" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="876 1429 1482 1480">- признание актива в день перехода права собственности на актив к Фонду;</li> <li data-bbox="876 1485 1482 1603">- прекращение признания актива и признание прибыли или убытка от выбытия на дату перехода права собственности на актив от Фонда третьему лицу.</li> </ul> </li> <li data-bbox="876 1608 1482 1910">7. При несовпадении даты перехода прав собственности на ценные бумаги, определенной условиями договора, с датой заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг, такой договор на дату оценки признается как актив или обязательство в зависимости от изменения справедливой стоимости приобретаемых (реализуемых) ценных бумаг до момента поставки ценных бумаг.</li> <li data-bbox="876 1915 1482 2092">8. Размером актива или обязательства является разница между справедливой стоимостью ценной бумаги, являющейся предметом сделки и суммы сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты. В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов</li> </ol>

<p>(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.</p> <p>9. Положения п. 7 не применяются к договорам, заключаемым на стандартных условиях и на условиях поставки против платежа с условиями расчетов в течение 3 дней от даты заключения, вследствие незначительности изменения справедливой цены на периоде между датой заключения и датой исполнения таких сделок</p> <p>10. Признание активов, в случае покупки или продажи их не на стандартных условиях осуществляется на дату перехода всех рисков и вознаграждений, связанных с владением актива, к Фонду или от Фонда к третьему лицу.</p> <p>11. Датой перехода всех рисков и вознаграждений, связанных с владением актива, признается дата перехода права собственности на актив.</p>	<p>(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.</p> <p>9. Положения п. 7 не применяются к договорам, заключаемым на стандартных условиях и на условиях поставки против платежа с условиями расчетов в течение 5 рабочих дней от даты заключения, вследствие незначительности изменения справедливой цены на периоде между датой заключения и датой исполнения таких сделок</p> <p>10. Признание активов, в случае покупки или продажи их не на стандартных условиях осуществляется на дату перехода всех рисков и вознаграждений, связанных с владением актива, к Фонду или от Фонда к третьему лицу.</p> <p>11. Датой перехода всех рисков и вознаграждений, связанных с владением актива, признается дата перехода права собственности на актив.</p>
<p><b>9.4.1 Договор аренды, в котором Фонд является арендатором</b></p> <p>Договор операционной аренды недвижимого имущества, в котором Фонд является арендатором, признается с момента вступления в силу. Данные договоры признаются до наступления момента:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- завершения срока аренды;</li> <li>- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> <li>- Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является Фонд, признается равной нулю. При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды.</li> </ul>	<p><b>9.4.1 Договор аренды, в котором Фонд является арендатором</b></p> <p>Договор операционной аренды недвижимого имущества, в котором Фонд является арендатором, признается с момента вступления в силу. Данные договоры признаются до наступления момента:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- завершения срока аренды;</li> <li>- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> <li>- Справедливая стоимость прав аренды земельного участка, на котором находится объект недвижимости, входящий в состав активов Фонда, признается равной нулю, так как она опосредованно учитывается оценщиком в справедливой стоимости такого объекта недвижимости.</li> </ul> <p>В остальных случаях справедливая стоимость прав аренды определяется на основании отчета оценщика.</p> <p>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.</p>

Изменения в Правила подлежат применению с 27 декабря 2016 года.