

«СОГЛАСОВАНО»
Генеральный директор
АО «ОСД»

«УТВЕРЖДЕНЫ»
Генеральный директор
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

_____ Никитин А.В.
«24» декабря 2015 г.

_____ Ищенко А.В.
«24» декабря 2015 г.

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА
определения стоимости активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Эверест Центр» и величины обязательств, подлежащих исполнению за
счет указанных активов фонда
на 2016 год**

Изложить «Правила определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Центр» и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов на 2016 год» в новой редакции:

**«ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Эверест Центр»**

[паи фонда предназначены для не квалифицированных инвесторов]

I. Общие положения

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – «Правила») Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» (далее – «Фонд») 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 устанавливают порядок и сроки определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Фонда (далее – «стоимость чистых активов»), в том числе порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, порядок определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.

Управляющая Компания Фонда обязана определять стоимость чистых активов Фонда в соответствии с Правилами с учётом настоящих изменений и дополнений, при условии их согласования Специализированным Депозитарием.

Настоящие изменения и дополнения в Правила подлежат применению с 01 января 2016 года.

Изменения и дополнения в Правила могут быть внесены только в случаях, предусмотренных Указанием.

Данные, подтверждающие расчёты величин, произведенные в соответствии с Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчёта.

Копии отчётов оценщиков, использованных в течение последних трёх лет при определении стоимости чистых активов Фонда, не позднее трёх рабочих дней с даты использования при расчёте стоимости чистых активов в полном объёме раскрываются на сайте Управляющей Компании Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Копии отчётов оценщиков, использованных в течение трёх последних лет при определении стоимости чистых активов, предоставляются по требованию владельцев инвестиционных паёв Фонда. Плата, взимаемая за предоставление указанных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Правила с внесёнными изменениями и дополнениями предоставляются Управляющей Компанией Фонда по требованию заинтересованных лиц.

Правила, а также изменения и дополнения в Правила подлежат раскрытию Управляющей Компанией Фонда на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в сроки, предусмотренные Указанием.

На сайте Управляющей Компании Фонда должны быть доступны Правила, действующие в течение трех последних календарных лет, и все изменения и дополнения, внесенные в Правила за три последних календарных года.

II. Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов

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.

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 приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года за № 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года за № 35544, с учетом требований Правил.

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.

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

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, предусмотренных 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.

При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда 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 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 Фонд.

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
- в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
- в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
- после завершения (окончания) формирования Фонда – ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приёма заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паёв;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паёв в случае частичного погашения инвестиционных паёв без заявления требований владельцев инвестиционных паёв об их погашении.

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 час и минуты московского времени, соответствующие 23 час. 59 мин. даты, на которую рассчитывается стоимость чистых активов того часового пояса, на котором совершена наиболее поздняя сделка (операция) с имуществом Фонда в дату расчета стоимости чистых активов, или раскрыты наиболее поздние данные (с учетом разницы во времени), требуемые для определения справедливой стоимости активов (обязательств).

Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью не меньшей, чем 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, или расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, то указанные стоимости определяются в рублях.

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

III. Критерии признания, прекращения признания и методы определения стоимости активов и обязательств

1. Общие положения

Методы определения стоимости активов, входящих в состав имущества разных паевых инвестиционных фондов и (или) акционерных инвестиционных фондов, находящихся под управлением Управляющей Компании, не должны различаться.

В случае приобретения активов, критерии признания которых или методы определения стоимости которых не описаны в настоящих Правилах, Управляющая Компания заблаговременно вносит дополнения в настоящие Правила.

2. Признание и оценка денежных средств

Денежные средства на расчетных счетах в кредитных организациях признаются и оцениваются по данным выписок по указанным счетам, предоставленных соответствующими кредитными организациями на дату оценки. В случае отсутствия на дату оценки выписки кредитной организации денежные средства оцениваются в сумме, отраженной в выписке по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.

При заключении соглашения с банком о неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете, сумма, оговоренная в таком соглашении как неснижаемый остаток, для целей оценки обособляется, начиная со дня вступления соглашения в силу либо с даты, указанной в заявке на размещение, и оценивается по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости депозитов (см. п. III.3.2). Сумма остатка денежных средств свыше неснижаемого остатка оценивается исходя из положений данного раздела. На день, следующий за днем истечения срока действия соглашения о неснижаемом остатке, обособление суммы

неснижаемого остатка для целей оценки прекращается и весь остаток денежных средств на расчетном счете оценивается исходя из положений данного раздела.

В случае, если на остаток денежных средств на расчетном счете банком начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, такие проценты признаются в качестве дебиторской задолженности до момента их зачисления банком на расчетный счет. Дебиторская задолженность в сумме накопленных процентных доходов оценивается в сумме, исчисленной исходя из условий соответствующего соглашения с банком в отношении базы начисления процента и процентной ставки, за период, прошедший со дня предыдущего зачисления процентов на расчетный счет, или с момента начала действия такого соглашения, если проценты еще не зачислялись.

В том случае если у банка была отозвана лицензия, банк ликвидирован или был объявлен банкротом, справедливая стоимость остатков денежных средств на расчетном счете, включая сумму неснижаемого остатка в таком банке, принимается равной нулю. Справедливая стоимость дебиторской задолженности в отношении процентов, начисляемых на остаток денежных средств на расчетном счете в таком банке, также принимается равной нулю.

Денежные средства:

- перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату оценки не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также
- перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату оценки не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление денежных средств на расчетный счет – получатель

признаются в качестве переводов в пути и оцениваются в сумме перечисленных средств.

3. Признание и оценка депозитов

3.1. Признание и прекращение признания депозитов

Депозит в банке признается в качестве актива с момента поступления денежной суммы депозита на счет по депозиту, открытый на имя Фонда в кредитной организации. Датой прекращения признания депозита является дата возврата кредитной организацией денежных средств на расчетный счет Фонда.

3.2. Оценка депозитов и аналогичных инструментов

3.2.1. Общие положения

Методика оценки справедливой стоимости депозитов, описанная в данном разделе, распространяется так же на оценку вложений в следующие инструменты:

- Соглашения с банками о неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете;

В том случае если у банка была отозвана лицензия, банк ликвидирован или был объявлен банкротом, оценка стоимости депозитов, а также других инструментов, эмитентом которых является кредитная организация, перечисленных в предыдущем абзаце, производится в соответствии с п. III.3.2.3.

3.2.2. Порядок оценки

(а) Краткосрочные депозиты

Краткосрочным является депозит (далее под депозитом понимается также любой другой инструмент, описанный в п.Ш.3.2.1), соответствующий одному из следующих условий:

- срок депозита «до востребования» или менее 90 дней с даты размещения денежных средств (даты приобретения ценных бумаг);
- депозит может быть расторгнут вкладчиком в любой день без потери начисленных на дату расторжения процентов.

Справедливая стоимость краткосрочного депозита определяется как номинальная стоимость депозита (сумма денежных средств, находящихся на депозитном счете) плюс начисленные, исходя из процентной ставки по депозиту, проценты на дату оценки.

(б) Долгосрочные депозиты

На дату оценки производится проверка соответствия процентной ставки по депозиту, определенной в договоре банковского вклада, рыночным условиям.

Процентная ставка по рублевому депозиту признается рыночной, если выполнено условие:

$$r_{\text{оц.ср.рын.}} - 2\% \leq r_{\text{деп}} \leq r_{\text{оц.ср.рын.}} + 2\%,$$

где:

$r_{\text{деп}}$ – ставка по депозиту в процентах,

$r_{\text{оц.ср.рын.}}$ – оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки, определенная по формуле:

$$r_{\text{оц.ср.рын.}} = r_{\text{ср.рын.}} + (КС_{\text{д.о.}} - КС_{\text{ср.}}),$$

где:

$r_{\text{ср.рын.}}$ – средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц наиболее близкий к дате оценки, по депозитам, со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемого депозита,

$КС_{\text{д.о.}}$ – ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

$КС_{\text{ср.}}$ – средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка $r_{\text{ср.рын.}}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка ЦБ РФ рассчитывается по формуле:

$$КС_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i КС_i * T_i}{T},$$

где:

T – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

KC_i – ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка KC_i .

В том случае, если процентная ставка по рублевому депозиту не признается рыночной, в качестве рыночной признается ставка:

$$r_{\text{рын.}} = \begin{cases} r_{\text{оц.ср.рын.}} + 2\%, & \text{если } r_{\text{деп}} > r_{\text{оц.ср.рын.}} + 2\% \\ r_{\text{оц.ср.рын.}} - 2\%, & \text{если } r_{\text{деп}} < r_{\text{оц.ср.рын.}} - 2\% \end{cases}$$

Процентная ставка по депозиту в долларах США или Евро признается рыночной, если выполнено условие:

$$r_{\text{ср.рын.}} - 1\% \leq r_{\text{деп}} \leq r_{\text{ср.рын.}} + 1\%,$$

где:

$r_{\text{деп}}$ – ставка по депозиту в процентах,

$r_{\text{ср.рын.}}$ – средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в валюте, соответствующей валюте депозита, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц наиболее близкий к дате оценки, по депозитам, со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся оставшемся на отчетную дату до погашения оцениваемого депозита.

В том случае, если процентная ставка по депозиту в долларах США или Евро не признается рыночной, в качестве рыночной признается ставка:

$$r_{\text{рын.}} = \begin{cases} r_{\text{ср.рын.}} + 1\%, & \text{если } r_{\text{деп}} > r_{\text{ср.рын.}} + 1\% \\ r_{\text{ср.рын.}} - 1\%, & \text{если } r_{\text{деп}} < r_{\text{ср.рын.}} - 1\% \end{cases}$$

По итогам проведенной на дату оценки проверки процентной ставки по депозиту на соответствие рыночным значениям, справедливой стоимостью депозита признается:

- номинальная стоимость депозита с учетом начисленных на дату оценки, исходя из процентной ставки по депозиту $r_{\text{деп}}$, процентов, в случае если процентная ставка по депозиту признана рыночной;
- приведенная к дате оценки стоимость (PV, см. определение приведенной стоимости, указанное в Приложении 1) оставшихся до момента погашения денежных потоков по депозиту (учитываются платежи процентов и основной суммы депозита), рассчитанная с использованием в качестве ставки дисконтирования выбранной рыночной процентной ставки $r_{\text{рын.}}$, в случае если процентная ставка по депозиту не признана рыночной.

В любом случае справедливая стоимость депозита не может быть ниже суммы денежных средств, которые получил бы Фонд в случае досрочного расторжения депозита на дату оценки.

3.2.3. Порядок оценки депозитов проблемных банков

В том случае если у банка была отозвана лицензия, банк ликвидирован или был объявлен банкротом, стоимость депозитов (а также любых других инструментов, описанных в п.Ш.3.2.1) такого банка принимается равной нулю.

4. Признание и оценка ценных бумаг

4.1. Первоначальное признание

Моментом первоначального признания ценной бумаги (за исключением операций, описанных в п. Ш.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».

4.2. Прекращение признания

Прекращение признания ценной бумаги (за исключением операций, описанных в п. Ш.4.3) происходит:

- момент передачи Фондом прав собственности на ценную бумагу;
- момент погашения ценной бумаги (см. п. Ш.4.6.7);
- при невозможности реализации прав, закрепленных ценной бумагой.

При этом передача прав собственности на ценные бумаги по операциям, совершаемым на возвратной основе, является основанием для прекращения признания ценных бумаг в случае, если это влечет переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой (см. раздел **Ш.4.1**).

Невозможность реализации прав, закрепленных ценной бумагой, может возникнуть при ликвидации или банкротстве эмитента.

4.3. Учет биржевых сделок, заключенных на стандартных условиях

Заключенные на бирже сделки (за исключением операций, совершаемых на возвратной основе), по которым расчеты и поставка осуществляются не позднее 4-го дня после заключения, учитываются по дате заключения сделки.

Дата заключения сделки – дата, на которую организация принимает на себя обязательство купить или продать ценную бумагу.

При учете сделок по дате заключения:

- признание приобретенной ценной бумаги, и обязательства по ее оплате; а также
- прекращение признания ценной бумаги, которая была продана, и признание требования к покупателю (дебиторской задолженности) по оплате

происходит в день заключения соответствующей сделки.

При этом обязательства и требования по оплате всех таких сделок в совокупности, подлежащие исполнению на одной и той же бирже в один и тот же день, признаются на нетто-основе:

- в качестве дебиторской задолженности, если сумма требований превышает сумму обязательств;

- в качестве кредиторской задолженности, если сумма обязательств превышает сумму требований.

Признанная дебиторская или кредиторская задолженность до момента исполнения сделок оценивается в номинальной сумме соответствующих нетто-требований или обязательств.

4.4. Договор на приобретение (реализацию) ценных бумаг (за исключением операций, описанных в п. III.4.3)

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. Прекращение признания договора как отдельного актива или обязательства происходит в момент исполнения продавцом по договору обязательства по переводу прав собственности на ценные бумаги, либо в момент расторжения договора.

Договор на приобретение признается активом, а договор на реализацию признается обязательством, в случае если на дату оценки справедливая стоимость ценных бумаг, являющихся предметом договора, выше, чем стоимость бумаг зафиксированных в договоре. Справедливая стоимость данного актива (обязательства) определяется следующим образом:

$СС \text{ договора} = СС \text{ ценных бумаг} - \text{Стоимость бумаг, зафиксированная в договоре}$

Договор на приобретение признается обязательством, а договор на реализацию признается активом, в случае если на дату оценки справедливая стоимость ценных бумаг, являющихся предметом договора, ниже, чем стоимость бумаг зафиксированных в договоре. Справедливая стоимость данного обязательства (актива) определяется следующим образом:

$СС \text{ договора} = \text{Стоимость бумаг, зафиксированная в договоре} - СС \text{ ценных бумаг}$

4.5. Основной (или наиболее выгодный) рынок ценной бумаги

Основной рынок для ценной бумаги указывается в Правилах индивидуально для ценной бумаги, либо в отношении группы ценных бумаг. Проверка соответствия указанного в Правилах рынка определению основного в отношении отдельной ценной бумаги или в отношении группы ценных бумаг производится один раз в год за 10 рабочих дней до окончания года. Проверку проводит Управляющая Компания Фонда. Если в результате проверки установлено, что определению основного соответствует иной рынок, чем указанный в Правилах, в Правила вносятся соответствующие изменения.

При необходимости Управляющая Компания Фонда вправе провести внеплановую проверку. В этом случае порядок применения результатов проверки аналогичен порядку, описанному в предыдущем абзаце.

Критерием признания рынка в качестве основного является наибольший, по сравнению с другими рынками, объем торгов, выраженный в рублях, за год,

предшествующий дате проверки. При проверке является ли рынок основным (или наиболее выгодным) в отношении рынка, информация об объемах торгов на котором не раскрывается на постоянной основе (например, внебиржевой рынок), используется информация, публикуемая информационными агентствами или в профессиональных СМИ. При проверке необходимо рассматривать информацию только о тех рынках, на которых Управляющая Компания могла бы заключать сделки, исполняя полномочия доверительного управляющего Фондом либо от своего имени, либо через брокера. Объемы торгов на рынке, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по среднему курсу соответствующей валюты за год, закончившийся на дату проверки.

В том случае если ценная бумага не допущена к торгам ни на одной бирже, основным рынком в отношении данной ценной бумаги признается внебиржевой рынок, даже в отсутствие информации об объеме торгов на нем.

В случае отсутствия доступной информации об объемах торгов с ценной бумагой или группой ценных бумаг, позволяющей однозначно определить основной рынок, справедливая стоимость определяется на основании данных того рынка из перечисленных в Приложении 2, на котором на дату оценки заключались сделки с ценной бумагой, и справедливая стоимость, определенная на основании данных этого рынка, является наивысшей. В случае отсутствия такого рынка, наиболее выгодным принимается внебиржевой рынок.

Основным или наиболее выгодным рынком для ценной бумаги может быть только тот рынок, на котором данная ценная бумага допущена к обращению.

4.6. Долговые ценные бумаги

4.6.1. Общие положения

Единицей учета долговых ценных бумаг является одна долговая ценная бумага.

Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется без учета накопленного купонного дохода (определяется чистая справедливая стоимость). В том случае если, справедливая стоимость оценивается исходя из цен, включающих накопленный купонный доход, полученная справедливая стоимость подлежит корректировке на сумму накопленного купонного дохода.

Суммы накопленных купонных доходов (далее – НКД) по ценным бумагам оцениваются в сумме, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) или проспекте эмиссионных ценных бумаг до момента их выплаты.

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения путем конвертации в них конвертируемых долговых ценных бумаг, принадлежащих Фонду, признается равной справедливой стоимости долговых ценных бумаг выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Оценка справедливая стоимости долговых ценных бумаг нового выпуска, полученных в результате конвертации ценных бумаг, принадлежащих Фонду, рассмотрены в п. III.4.6.9.

В случае неисполнения эмитентом обязательства по какой-либо выпущенной им долговой ценной бумаге, по истечении 7 дней с момента окончания срока исполнения такого обязательства все выпуски ценных бумаг такого эмитента оцениваются по правилам оценки дефолтных долговых ценных бумаг (см. п.Ш.4.6.8).

4.6.2. Основные рынки для долговых ценных бумаг

Основным рынком для рублевых облигаций российских эмитентов, государственных ценных бумаг РФ, ценных бумаг субъектов РФ и муниципальных ценных бумаг, допущенных к торгам на Московской Бирже, является Московская Биржа.

Основным рынком для рублевых облигаций российских эмитентов, не допущенных к торгам на Московской Бирже, является российский внебиржевой рынок.

Основным рынком для еврооблигаций и облигаций внешних валютных облигационных займов Российской Федерации является международный внебиржевой рынок.

Основные рынки для долговых ценных бумаг иностранных эмитентов, перечислены в Приложении 3.

4.6.3. Оценка облигаций, для которых основным рынком является Московская Биржа

Рынок для облигации, для которой основным рынком является Московская Биржа (далее - МБ), является активным, если для данной ценной бумаги выполнены одновременно следующие условия:

- Количество сделок за последние 30 дней 10 и более;
- Совокупный объем сделок за последние 30 дней превысил 500 000 руб.

(а) Облигации, для которых МБ является активным рынком

Облигации, для которых МБ является активным рынком, оцениваются следующим образом:

1. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на МБ не было) **биржей рассчитывалась Рыночная цена (3)¹ оцениваемой ценной бумаги**, то в качестве справедливой стоимости облигации принимается Рыночная цена (3), рассчитанная в этот день (MARKETPRICE3). Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на продажу (OFFER) и Рыночная цена (3) MARKETPRICE3 > OFFER, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на покупку (BID) и Рыночная цена (3) MARKETPRICE3 < BID, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.
2. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на МБ не было) **биржей не рассчитывалась Рыночная**

¹ Порядок, утвержденный Приказом ФСФР от 9 ноября 2010 г. № 10 65/пз-н

цена (3) оцениваемой ценной бумаги, то справедливая стоимость принимается равной средней величине между ценой предложения (OFFER) и ценой спроса (BID) на момент окончания торговой сессии $((OFFER+BID)/2)$, при условии что на дату оценки есть информация о ценах предложения и спроса, и спрэд между ними меньше 5% пунктов $(OFFER-BID < 5)$.

3. **В остальных случаях** справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном для оценки облигаций, не имеющих активного рынка (см. III.4.6.3(b)).

(b) Облигации, не имеющие активного рынка

Справедливая стоимость для облигаций, не имеющих активного рынка, определяется как приведенная к дате оценки стоимость (PV, см. определение Приведенной стоимости, указанное в Приложении 1) денежных потоков по облигации до момента погашения (см. определение Погашения, указанное в Приложении 1), рассчитанная с использованием расчетной ставки дисконтирования (r), за минусом НКД на дату оценки.

Ставка дисконтирования определяется как средневзвешенная доходность к погашению, рассчитанная по итогам сделок на дату оценки с выбранными Управляющей Компанией Фонда аналогичными облигациями (см. определение Аналогичной облигации, указанное в Приложении 1). Аналогичные ценные бумаги выбираются из того же сегмента ценных бумаг (см. определение Сегментации облигаций в Приложении 1), к которому относится оцениваемая облигация. При этом объем сделок (VALUE) с каждой из выбранных аналогичных облигаций на дату оценки должен быть не ниже 1 000 000 рублей. Количество аналогичных облигаций должно быть не меньше трех. Список выбранных аналогичных облигаций для оцениваемой ценной бумаги письменно сообщается Специальному Депозитарию Фонда. Ставка дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^N YIELDATWAP_i * VALUE_i}{\sum_{i=1}^N VALUE_i},$$

где:

N – количество аналогичных облигаций с соответствующим объемом сделок на дату оценки ($N \geq 3$),

$YIELDATWAP_i$ – доходность i -ой аналогичной облигации по средневзвешенной цене на дату оценки, % годовых (по данным МБ),

$VALUE_i$ – объем сделок с i -ой аналогичной облигацией в дату оценки (по данным МБ).

Если на дату оценки на МБ есть информация о цене предложения и полученная в результате расчета стоимость $PV > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки на МБ есть информация о цене спроса и полученная в результате расчета стоимость $PV < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.

4.6.4. Оценка облигаций, для которых основным рынком является организатор торгов иной, чем Московская Биржа

Рынок для облигации, для которой основным рынком является организатор торгов (далее обобщенно – биржа) иной, чем Московская Биржа, является активным, в случае наличия по данной ценной бумаге следующей информации на этой бирже:

- средневзвешенной цены по сделкам, совершенным на бирже в день оценки (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было); или
- цены закрытия на конец дня оценки (или в последнего ближайшего торгового дня, если в день оценки торгов на бирже не было); или
- наличие на день оценки (или последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было) котировок на покупку и продажу.

В том случае если, справедливая стоимость оценивается исходя из цен, включающих накопленный купонный доход, полученная справедливая стоимость подлежит корректировке на сумму НКД.

(а) Облигации, для которых биржа является активным рынком

Облигации, для которых биржа является активным рынком, оцениваются следующим образом:

1. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было) **совершались сделки с оцениваемой ценной бумагой, и биржей раскрывается информация о средневзвешенной цене сделок** с данной ценной бумагой (WAPRICE), то в качестве справедливой стоимости принимается такая средневзвешенная цена. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на продажу (OFFER) и средневзвешенная цена $WAPRICE > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на покупку (BID) и средневзвешенная цена $WAPRICE < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.
2. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было) **биржей не раскрывается информация о средневзвешенной цене сделок, но имеется информация о цене закрытия (CLOSE)** на конец данного дня, то справедливая стоимость принимается равной цене закрытия. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на продажу (OFFER) и цена закрытия $CLOSE > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на покупку (BID) и цена закрытия $CLOSE < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.
3. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было) **биржей не раскрывается информация о средневзвешенной цене сделок и о цене закрытия**, то

справедливая стоимость принимается равной средней величине между ценой предложения (OFFER) и ценой спроса (BID) на момент окончания торговой сессии $((OFFER+BID)/2)$, при условии что на дату оценки есть информация о ценах предложения и спроса, и спрэд между ними меньше 5% пунктов $(OFFER-BID < 5)$.

4. **В остальных случаях** справедливая стоимость определяется в порядке, описанном для облигаций, не имеющих активного рынка (см. III.4.6.4(b)).

(b) Облигации, не имеющие активного рынка

Справедливая стоимость для облигаций, не имеющих активного рынка, определяется как приведенная к дате оценки стоимость (PV, см. определение Приведенной стоимости, указанное в Приложении 1) денежных потоков по облигации до момента погашения (см. определение Погашения, указанное в Приложении 1), рассчитанная с использованием расчетной ставки дисконтирования (r), за минусом НКД на дату оценки.

Ставка дисконтирования определяется как средневзвешенная по объему сделок доходность к погашению, рассчитанная по итогам сделок на дату оценки с выбранными Управляющей Компанией Фонда аналогичными облигациями (см. определение Аналогичной облигации, указанное в Приложении 1). Аналогичные ценные бумаги выбираются из того же сегмента ценных бумаг (см. определение Сегментации облигаций в Приложении 1), к которому относится оцениваемая облигация. При этом объем сделок (VOLUME) с каждой из выбранных аналогичных облигаций на дату оценки с должен быть не ниже 1000 бумаг. Количество аналогичных облигаций должно быть не меньше трех. Список выбранных аналогичных облигаций для оцениваемой ценной бумаги письменно сообщается Специальному Депозитарию Фонда. Ставка дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^N YTM_i * VOLUME_i}{\sum_{i=1}^N VOLUME_i},$$

где:

N – количество аналогичных облигаций с соответствующим объемом сделок на дату оценки ($N \geq 3$),

YTM_i – эффективная доходность (см. определение эффективной ставки доходности долговой ценной бумаги, указанное в Приложении 1) i -ой аналогичной облигации на дату оценки, % годовых, рассчитанная от цены (выбирается одна из раскрываемых биржей цен в порядке убывания приоритета):

- средневзвешенная цена сделок,
- цена закрытия,
- средняя величина между ценами предложения (OFFER) и спроса (BID) на момент окончания торговой сессии $((OFFER+BID)/2)$,

$VALUE_i$ – объем сделок с i -ой аналогичной облигацией на дату оценки в штуках или денежных единицах в зависимости от вида информации, раскрываемой биржей.

Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на продажу (OFFER) и расчетная стоимость $PV > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на покупку (BID) и полученная в результате расчетная стоимость $PV < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.

4.6.5. Оценка облигаций, для которых основным рынком является российский внебиржевой рынок

Рынок для облигации, для которой основным рынком является российский внебиржевой рынок, является активным в случае, если для облигации на дату оценки рассчитывается котировка Фиксинга Национальной Фондовой Ассоциации (далее – Фиксинг НФА).

(а) Облигации, имеющие активный рынок

Для облигаций, имеющих котировку Фиксинга НФА, в качестве справедливой стоимости используется такая котировка.

(б) Облигации, не имеющие активного рынка

Справедливая стоимость для облигаций, не имеющих активного рынка, определяется как приведенная к дате оценки стоимость (PV , см. определение Приведенной стоимости, указанное в Приложении 1) денежных потоков по облигации до момента погашения (см. определение Погашения, указанное в Приложении 1), рассчитанная с использованием расчетной ставки дисконтирования (r), за минусом НКД на дату оценки.

Ставка дисконтирования определяется как среднее значение доходностей к погашению, рассчитанных от котировок Фиксинга НФА на дату оценки по выбранным Управляющей Компанией Фонда аналогичным облигациям (см. определение Аналогичной облигации, указанное в Приложении 1), по которым такая котировка рассчитывалась на дату оценки. Аналогичные ценные бумаги выбираются из того же сегмента ценных бумаг (см. определение Сегментации облигаций в Приложении 1), к которому относится оцениваемая облигация. Количество аналогичных облигаций, удовлетворяющих данному условию на дату оценки должно быть не меньше трех. В том случае если в сегменте, которому принадлежит оцениваемая облигация, невозможно выбрать три аналогичные облигации, то сегмент, в котором ищутся аналоги, должен быть укрупнен за счет исключения сегментации по сроку. В том случае если и после исключения сегментации по сроку невозможно выбрать три аналогичные облигации, то сегмент, в котором ищутся аналоги, должен быть укрупнен также за счет исключения сегментации по рейтингу. Список выбранных аналогичных облигаций для оцениваемой ценной бумаги письменно сообщается Специальному Депозитарию Фонда. Ставка дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^N YTM_i}{N},$$

где:

N – количество аналогичных облигаций ($N \geq 3$),

YTM_i – эффективная доходность (см. определение эффективной ставки доходности долговой ценной бумаги, указанное в Приложении 1) i -ой аналогичной облигации на дату оценки, % годовых, рассчитанная от котировки Фиксинга Национальной Фондовой Ассоциации.

4.6.6. Оценка облигаций, для которых основным рынком является международный внебиржевой рынок

Рынок для облигации, для которой основным рынком является международный внебиржевой рынок, является активным в случае, если для данной бумаги на дату оценки рассчитывается средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), публикуемая информационной системой Блумберг (Bloomberg).

(a) Облигации, имеющие активный рынок

Для облигаций, для которых рассчитывается средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), в качестве справедливой стоимости используется такая цена.

(b) Облигации, не имеющие активного рынка

Справедливая стоимость для облигаций, не имеющих активного рынка, определяется как приведенная к дате оценки стоимость (PV, см. определение Приведенной стоимости, указанное в Приложении 1) денежных потоков по облигации до момента погашения (см. определение Погашения, указанное в Приложении 1), рассчитанная с использованием расчетной ставки дисконтирования (r), за минусом НКД на дату оценки.

Ставка дисконтирования определяется как среднее значение доходностей к погашению, рассчитанных от цен Bloomberg generic Mid/last на дату оценки по выбранным Управляющей Компанией Фонда аналогичным облигациям (см. определение Аналогичной облигации, указанное в Приложении 1), по которым такая цена рассчитывалась на дату оценки. Аналогичные ценные бумаги выбираются из того же сегмента ценных бумаг (см. определение Сегментации облигаций в Приложении 1), к которому относится оцениваемая облигация. Количество аналогичных облигаций, удовлетворяющих данному условию на дату оценки должно быть не меньше трех. В том случае если в сегменте, которому принадлежит оцениваемая облигация, невозможно выбрать три аналогичные облигации, то сегмент, в котором ищутся аналоги, должен быть укрупнен за счет исключения сегментации по сроку. В том случае если и после исключения сегментации по сроку невозможно выбрать три аналогичные облигации, то сегмент, в котором ищутся аналоги, должен быть укрупнен также за счет исключения сегментации по рейтингу. Список выбранных аналогичных облигаций для оцениваемой ценной бумаги письменно сообщается Специальному Депозитарию Фонда. Ставка дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^N YTM_i}{N},$$

где:

N – количество аналогичных облигаций ($N \geq 3$),

YTM_i – эффективная доходность (см. определение эффективной ставки доходности долговой ценной бумаги, указанное в Приложении 1) i -ой аналогичной облигации на дату оценки, % годовых, рассчитанная от средней цены закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), публикуемой информационной системой Блумберг (Bloomberg).

4.6.7. Оценка долговых ценных бумаг при погашении и дебиторская задолженность по расчетам с эмитентом долговой ценной бумаги

Справедливая стоимость долговой ценной бумаги с момента наступления срока исполнения обязательства по выплате основного долга при ее погашении равна номинальной стоимости подлежащей погашению задолженности.

Прекращение признания долговой ценной бумаги, по которой исполнено обязательство по выплате суммы основного долга, происходит в момент поступления в состав активов Фонда денежных средств или иного имущественного эквивалента в счет погашения указанного обязательства.

Дебиторская задолженность в отношении обязательств эмитента по выплате купонного дохода, а так же частичного погашения долговой ценной бумаги, признается в момент наступления обязательства эмитента по оплате таких обязательств. Справедливая стоимость такой дебиторской задолженности признается равной номинальной стоимости подлежащей погашению задолженности. Прекращение признания данной дебиторской задолженности происходит в момент поступления в состав активов Фонда денежных средств или иного имущественного эквивалента в счет погашения указанной задолженности.

В случае неисполнения эмитентом обязательства по выплате суммы основного долга, купонного дохода или суммы частичного погашения, по истечении 7 дней с момента окончания срока исполнения указанного обязательства справедливая стоимость такой ценной бумаги и дебиторской задолженности, описанной в предыдущем абзаце, определяется по правилам оценки дефолтных долговых ценных бумаг (см. п. III.4.6.8).

4.6.8. Оценка дефолтных долговых ценных бумаг

В случае неисполнения эмитентом обязательства по погашению основного долга по ценной бумаге в дату погашения, по истечении 7 дней с момента окончания срока исполнения указанного обязательства справедливая стоимость всех долговых ценных бумаг данного эмитента, за исключением реструктуризированных ценных бумаг, принимается равной нулю.

В случае неисполнения эмитентом обязательства по погашению купонных выплат и/или по погашению оферты, по истечении 7 дней с момента окончания срока исполнения указанного обязательства справедливая стоимость всех долговых ценных бумаг данного эмитента рассчитывается согласно следующим правилам:

- если основной рынок долговой ценной бумаги является активным, то справедливая стоимость ценной бумаги определяется согласно правилам оценки долговой ценной бумаги на таком рынке;

- если основной рынок долговой ценной бумаги не является активным, то справедливая стоимость ценной признается равной нулю.

В порядке, описанном в предыдущем параграфе, определяется также стоимость дефолтных реструктуризированных бумаг.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности в отношении обязательств эмитента по выплате купонного дохода, а так же частичного погашения долговой ценной бумаги, в случае неисполнения эмитентом обязательства по выплате суммы основного долга, купонного дохода или суммы частичного погашения, по истечении 7 дней с момента окончания срока исполнения указанного обязательства, признается равной нулю.

4.6.9. Оценка нового выпуска долговых ценных бумаг, полученных в результате конвертации

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг на дату конвертации, деленной на количество долговых ценных бумаг, в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них долговых ценных бумаг, принадлежащих Фонду, при реорганизации эмитента таких долговых ценных бумаг признается равной справедливой стоимости конвертированных долговых ценных бумаг.

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг нового выпуска, в случаях описанных выше, остается неизменной до наступления одного из перечисленных событий:

- момента, когда рынок, определенный в качестве основного для данной ценной бумаги, становится активным для данной ценной бумаги; или
- по истечению месяца с момента конвертации,

с этого момента справедливая стоимость такой ценной бумаги оценивается в общем порядке.

4.7. Долевые ценные бумаги

4.7.1. Общие положения

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения этих ценных бумаг путем распределения среди акционеров или путем конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной справедливой стоимости долевых ценных бумаг выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в эти ценные бумаги долевых ценных бумаг, принадлежащих Фонду, при реорганизации в форме присоединения, признается равной справедливой стоимости долевых

ценных бумаг выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Оценка справедливая стоимости долевых ценных бумаг нового выпуска, полученных в результате конвертации ценных бумаг, принадлежащих Фонду, рассмотрены в п. III.4.7.8.

В том случае если эмитент долевых ценных бумаг был объявлен банкротом или ликвидирован, все выпуски долевых ценных бумаг такого эмитента оцениваются по правилам оценки долевых ценных бумаг проблемных эмитентов (см. п. III.4.7.7).

4.7.2. Основные рынки для долевых ценных бумаг

Основным рынком для долевых ценных бумаг российских эмитентов (включая паи ЗПИФ), допущенных к торгам на Московской Бирже, является Московская Биржа.

Основным рынком для долевых ценных бумаг российских эмитентов (включая паи ЗПИФ), не допущенных к торгам на Московской Бирже, является внебиржевой рынок.

Основные рынки для долевых ценных бумаг иностранных эмитентов, перечислены в Приложении 3.

4.7.3. Оценка долевых ценных бумаг, для которых основным рынком является Московская Биржа

Рынок для акции, для которой основным рынком является Московская Биржа (далее - МБ), является активным, если для данной ценной бумаги одновременно выполнены следующие условия:

- Количество сделок за последние 30 дней 10 и более;
- Совокупный объем сделок за последние 30 дней превысил 500 000 руб.

(а) Долевые ценные бумаги, имеющие активный рынок

Долевые ценные бумаги, имеющие активный рынок, оцениваются следующим образом:

1. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на МБ не было) **биржей рассчитывалась Рыночная цена (З)² оцениваемой ценной бумаги**, то в качестве справедливой стоимости ценной бумаги принимается Рыночная цена (З), рассчитанная в этот день (MARKETPRICEЗ). Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на продажу (OFFER) и Рыночная цена (З) MARKETPRICEЗ > OFFER, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на покупку (BID) и Рыночная цена (З) MARKETPRICEЗ < BID, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.
2. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на МБ не было) **биржей не рассчитывалась Рыночная**

² Порядок, утвержденный Приказом ФСФР от 9 ноября 2010 г. № 10 65/пз-н

цена (3) оцениваемой ценной бумаги, то справедливая стоимость принимается равной средней величине между ценой предложения (OFFER) и ценой спроса (BID) на момент окончания торговой сессии $((OFFER+BID)/2)$, при условии что на дату оценки есть информация о ценах предложения и спроса, и спрэд между ними меньше 10% пунктов $(OFFER-BID < 10\% * (OFFER+BID)/2)$.

3. В остальных случаях справедливая стоимость P принимается равной:
- Рыночной цене (3) оцениваемой ценной бумаги, рассчитанной в день, ближайший к дате оценки, или
 - справедливой стоимости на дату предыдущей оценки
- в зависимости от того, какая из двух дат ближе к дате оценки.

Если на дату оценки есть информация о цене предложения и полученная в результате расчета стоимость $P > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки есть информация о цене спроса и полученная в результате расчета стоимость $P < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.

(b) Долевые ценные бумаги, не имеющие активного рынка

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг, не имеющих активного рынка, рассчитывается исходя из того какое событие произошло позднее (дата цены):

- дневной объем (VALUE) сделок на бирже с оцениваемой акцией превышал 100 000 руб.;
- последняя сделка, соответствующая критериям сделки, совершенной на добровольной основе, заключенная Фондом в отношении ценной бумаги (см. определение сделки, совершенной на добровольной основе, указанное в Приложении 1).

В том случае, если одновременно выполнены следующие условия:

- дата цены ранее пяти месяцев до даты оценки;
- стоимость вложений в такую ценную бумагу превышает или Управляющая Компания ожидает, что в течение месяца превысит 0,5% от общей величины СЧА,

то Управляющая Компания предпринимает действия, направленные на получение в течение месяца отчета оценщика в отношении данных ценных бумаг.

В том случае, если одновременно выполнены следующие условия:

- дата цены ранее шести месяцев до даты оценки;
- стоимость вложений в такую ценную бумагу до текущей переоценки превышает 0,5% от общей величины СЧА,

то стоимость вложений в такие ценные бумаги определяется на основе отчета оценщика (см. п. III.4.7.6).

В противном случае, в зависимости от того, какое из событий, перечисленных в первом абзаце данного раздела, наступило позднее, справедливая стоимость P ценной бумаги принимается равной следующей цене:

- средневзвешенной цене сделок (WAPRICE) на бирже;
- цене сделки, заключенной Фондом.

Если на дату оценки есть информация о цене предложения на бирже и полученная в результате расчета стоимость $P > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена $OFFER$. Если на дату оценки есть информация о цене спроса на Бирже и полученная в результате расчета стоимость $P < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID .

4.7.4. Оценка долевых ценных бумаг, для которых основным рынком является организатор торгов иной, чем Московская Биржа

Рынок для долевой ценной бумаги, для которой основным рынком является организатор торгов (далее обобщенно – биржа) иной, чем Московская Биржа, является активным, в случае наличия по данной ценной бумаге следующей информации на этой бирже:

- средневзвешенной цены по сделкам, совершенным на бирже в день оценки (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было); или
- цены закрытия на конец дня оценки (или в последнего ближайшего торгового дня, если в день оценки торгов на бирже не было); или
- наличие на день оценки (или последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было) котировок на покупку и продажу.

(а) Долевые ценные бумаги, имеющие активный рынок

Долевые ценные бумаги, для которых биржа является активным рынком, оцениваются следующим образом:

1. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было) **совершались сделки с оцениваемой ценной бумагой, и биржей раскрывается информация о средневзвешенной цене сделок** с данной ценной бумагой ($WAPRICE$), то в качестве справедливой стоимости принимается такая средневзвешенная цена. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на продажу ($OFFER$) и средневзвешенная цена $WAPRICE > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена $OFFER$. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на покупку (BID) и средневзвешенная цена $WAPRICE < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID .
2. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было) **биржей не раскрывается информация о средневзвешенной цене сделок, но имеется информация о цене закрытия** ($CLOSE$) на конец данного дня, то справедливая стоимость принимается равной цене закрытия. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на продажу ($OFFER$) и цена закрытия $CLOSE > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена $OFFER$. Если на дату оценки на бирже есть информация о котировке на покупку (BID) и цена закрытия $CLOSE < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID .

3. **Если в день оценки** (или в последний ближайший торговый день, если в день оценки торгов на бирже не было)) **биржей не раскрывается информация о средневзвешенной цене сделок и о цене закрытия**, то справедливая стоимость принимается равной средней величине между ценой предложения (OFFER) и ценой спроса (BID) на момент окончания торговой сессии $((OFFER+BID)/2)$, при условии что на дату оценки есть информация о ценах предложения и спроса, и спрэд между ними меньше 10% пунктов $(OFFER-BID < 10\% * (OFFER+BID)/2)$.
4. **В остальных случаях** справедливая стоимость определяется в порядке, описанном для долевых ценных бумаг, не имеющих активного рынка (см. п. III.4.7.4(b)).

(b) Долевые ценные бумаги, не имеющие активного рынка

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг, не имеющих активного рынка, рассчитывается исходя из того какое событие произошло позднее (дата цены):

- на бирже была заключена сделка с данной ценной бумагой;
- на бирже была определена цена закрытия по данной ценной бумаге.

В том случае, если одновременно выполнены следующие условия:

- дата цены ранее пяти месяцев до даты оценки;
- стоимость вложений в такую ценную бумагу превышает или Управляющая Компания ожидает, что в течение месяца превысит 0,5% от общей величины СЧА,

то Управляющая Компания предпринимает действия, направленные на получение в течение месяца отчет оценщика в отношении данных ценных бумаг.

В том случае, если одновременно выполнены следующие условия:

- дата цены ранее шести месяцев до даты оценки;
- стоимость вложений в такую ценную бумагу до текущей переоценки превышает 0,5% от общей величины СЧА,

то стоимость вложений в такие ценные бумаги определяется на основе отчета оценщика (см. п. III.4.7.6).

В противном случае, в зависимости от того, какое из событий, перечисленных в первом абзаце данного раздела, наступило позднее, справедливая стоимость P ценной бумаги принимается равной следующей цене:

- средневзвешенной цене сделок (WAPRICE) на бирже;
- цене закрытия (CLOSE) по данной ценной бумаге.

Если на дату оценки есть информация о цене предложения на бирже и полученная в результате расчета стоимость $P > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки есть информация о цене спроса на Бирже и полученная в результате расчета стоимость $P < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.

4.7.5. Оценка долевых ценных бумаг, для которых основным рынком является внебиржевой рынок

Стоимость вложений в такие ценные бумаги определяется на основе отчета оценщика (см. п. III.4.7.6).

4.7.6. Использование оценщика при оценке долевых ценных бумаг

Определение оценщиком справедливой стоимости долевых ценных бумаг (Существенного пакета акций) производится в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки ценной бумаги (Существенного пакета акций) с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту.

4.7.7. Оценка долевых ценных бумаг проблемных эмитентов

В том случае если эмитент долевых ценных бумаг был объявлен банкротом, справедливая стоимость любых выпусков долевых ценных бумаг такого эмитента определяется на основе отчета оценщика (см. п. III.4.7.6). Отчет оценщика используется для оценки ценной бумаги с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту. До указанного момента справедливая стоимость таких ценных бумаг принимается равной нулю.

В том случае, если эмитент долевых ценных бумаг был ликвидирован, справедливая стоимость любых выпусков долевых ценных бумаг такого эмитента принимается равной нулю.

4.7.8. Оценка нового выпуска долевых ценных бумаг, полученных в результате конвертации

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг на дату конвертации, деленной на количество долевых ценных бумаг, в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них долевых ценных бумаг, принадлежащих Фонду, при реорганизации в форме слияния признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг на дату конвертации, умноженной на коэффициент конвертации.

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них долевых ценных бумаг, принадлежащих Фонду, признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг на дату конвертации, деленной на коэффициент конвертации. В случае, если в результате разделения или выделения создается два или более акционерных общества, на коэффициент конвертации делится справедливая стоимость конвертированных ценных бумаг, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества,

переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения.

Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю.

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг нового выпуска, в случаях описанных выше, остается неизменной до наступления одного из перечисленных событий:

- момента, когда рынок, определенный в качестве основного для данной ценной бумаги не становится активным для данной ценной бумаги; или
- по истечению шести месяцев с момента конвертации,

с этого момента справедливая стоимость такой ценной бумаги оценивается в общем порядке.

5. Признание и оценка дебиторской задолженности и предоплат

5.1. Признание дебиторской задолженности и предоплат

5.1.1. Общие положения

Дебиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает право требования имущества или получения денежных средств от контрагента по договору.

Порядок признания и оценки справедливой стоимости следующей дебиторской задолженности:

- дебиторская задолженность в сумме накопленных процентных доходов, начисляемых на остаток на расчетном счете (см. п. III.2);
- дебиторская задолженность по незавершенным сделкам с ценными бумагами, учитываемым по дате сделки (см. п. III.4.3);
- дебиторская задолженность по расчетам с эмитентом долговых ценных бумаг (см. п. III.4.6.7)

описан в соответствующих разделах Правил.

Ниже описан порядок признания некоторых других видов дебиторской задолженности.

5.1.2. Операционная аренда

По договорам операционной аренды, в которых 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 момент окончания текущего расчетного периода. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу. В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода,

дополнительно признается дебиторская задолженность в сумме доли арендного платежа, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и рассчитывается по формуле:

$$ДЗ = P * \frac{t - t_0 + 1}{t_1 - t_0 + 1},$$

где:

- P – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,
- t – дата оценки,
- t_0 – дата начала расчетного периода,
- t_1 – дата окончания расчетного периода.

5.1.3. Дивиденды

Дебиторская задолженность по дивидендам к получению по ценным бумагам российских эмитентов признается в наиболее поздний день:

- день закрытия реестра под выплату дивидендов; или
- день определения размера дивиденда, приходящегося на одну акцию

в сумме, равной произведению количества акций, по которым Фонд имеет право на получение дивидендов на величину объявленных дивидендов на одну акцию.

Дебиторская задолженность по дивидендам к получению по ценным бумагам иностранных эмитентов признается в дату, начиная с которой совершение сделки на бирже не приводит к попаданию в реестр акционеров, в сумме, равной произведению количества акций, по которым Фонд имеет право на получение дивидендов, на величину объявленных дивидендов на одну акцию.

5.1.4. Средства, переданные по брокерским договорам

Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг по брокерским и иным договорам признается с момента отражения поступления данных средств на брокерский счет/специальный счет, согласно отчету брокера или с момента возникновения у Фонда права требования денежных средств от брокера в результате операций с ценными бумагами. Начисление и списание дебиторской задолженности в результате операций, связанных с перечислением денежных средств с расчетного на брокерский/специальный счет или выводом средств с брокерского/специального на расчетный счет, отражаются в учете на основании отчета брокера. Иные операции по изменению дебиторской задолженности осуществляются на основании полученных отчетов профессиональных участников о проведении операций с активами Фонда.

Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг признается равной сумме остатка денежных средств по данным отчета профессионального участника рынка ценных бумаг на дату оценки. В случае отсутствия на дату оценки отчета профессионального участника рынка ценных бумаг, дебиторская задолженность оценивается в сумме, отраженной в отчете по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.

5.1.5. Незавершенные расчеты

Дебиторская задолженность по незавершенным сделкам с активами Фонда признается в момент исполнения Фондом обязательств по договору и возникновения права на получение денежных средств от контрагента.

Предоплаты денежных средств контрагентам по договорам оказания услуг, приобретения ценных бумаг, а также иных активов иных, кроме недвижимого имущества, признаются в момент списания денежных средств со счета Фонда в пользу соответствующих контрагентов.

Предоплаты денежных средств по договорам приобретения (инвестирования в строительство) объектов недвижимости не признаются в качестве отдельного актива и учитываются при оценке справедливой стоимости соответствующих договоров (см. п. III.8.1).

5.1.6. Прекращение признания дебиторской задолженности и предоплат

Признание дебиторской задолженности и предоплат Фонда прекращается в случае:

- исполнения обязательства должником;
- передачи соответствующего права Фондом по договору цессии;
- прочего прекращения права требования в соответствии с законодательством или договором.

5.2. Оценка дебиторской задолженности и предоплат

Непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, со сроком «до востребования», а так же непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 180 дней, оценивается в номинальной сумме обязательства, подлежащего оплате должником.

Непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышал 180 дней, оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV , см. определение приведенной стоимости, указанное в Приложении 1), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки $r_{\text{рын.}}$.

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

$$r_{\text{рын.}} = \begin{cases} r_{\text{ср.рын.}} + (K_{\text{д.о.}} - K_{\text{ср.}}), & \text{для задолженности в рублях} \\ r_{\text{ср.рын.}} & \text{для задолженности в долларах США и Евро,} \end{cases}$$

где:

$r_{\text{ср.рын.}}$ – средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате оценки, по кредитам,

предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая дебиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности,

$КС_{д.о.}$ – ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

$КС_{ср.}$ – средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка $r_{ср.рын.}$

Средняя за календарный месяц ключевая ставка ЦБ РФ рассчитывается по формуле:

$$КС_{ср.} = \frac{\sum_i КС_i * T_i}{T},$$

где:

T – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

$КС_i$ – ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка $КС_i$.

Дебиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, оценивается по стоимости имущества, подлежащего получению, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Предоплаты, совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента не истек на отчетную дату, оцениваются в сумме перечисленных денежных средств.

Просроченная дебиторская задолженность (а так же предоплаты, совершенные по договорам, по которым просрочен срок исполнения обязательства контрагентом) оценивается по формуле:

$$ДЗ = ДЗ_{ном} * (1 - BD),$$

где:

$ДЗ_{ном}$ – номинальная сумма дебиторской задолженности,

BD – процент обесценения дебиторской задолженности, определяемый следующим образом:

Срок просрочки	Процент обесценения
До 90 дней	0%
От 90 дней до 180 дней	30%
От 180 дней до года	50%
Более года или при признании должника банкротом или его ликвидации	100%

6. Признание и оценка кредиторской задолженности

6.1. Признание кредиторской задолженности

6.1.1. Общие положения

Кредиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает обязательство по передаче имущества или выплате денежных средств контрагенту по договору.

Порядок признания и оценки справедливой стоимости кредиторской задолженности по незавершенным сделкам с ценными бумагами, учитываемым по дате сделки, описан в разделе III.4.3.

Ниже описан порядок признания некоторых других видов кредиторской задолженности.

6.1.2. Операционная аренда:

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором, кредиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в момент окончания текущего расчетного периода. Кредиторская задолженность прекращает признаваться в дату списания денежных средств в счет оплаты задолженности Фондом. Если арендная плата оплачена Фондом авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания отраженной ранее в качестве актива предоплаты по соответствующему авансу. В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода дополнительно признается кредиторская задолженность в сумме рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и рассчитывается по формуле:

$$КЗ = P * \frac{t - t_0 + 1}{t_1 - t_0 + 1}$$

где:

- P – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,
- t – дата оценки,
- t_0 – дата начала расчетного периода,
- t_1 – дата окончания расчетного периода.

6.1.3. Доход по паям

Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам признается в соответствии с условиями начисления, определенными в ПДУ, в дату формирования соответствующего документа о расчете доходов, подлежащих выплате.

6.1.4. Незавершенные расчеты

Кредиторская задолженность по незавершенным сделкам по приобретению имущества в состав активов Фонда признается в момент исполнения

контрагентом его обязательств по договору и возникновения у Фонда обязательства на выплату денежных средств контрагенту.

Предоплаты денежных средств, перечисленные контрагентами по договорам аренды, реализации ценных бумаг и прочих активов, принадлежащих Фонду, признаются качестве обязательств в момент фактического поступления денежных средств на расчетный счет Фонда.

6.1.5. Налоги

Кредиторская задолженность по уплате налогов признается в момент возникновения у Фонда соответствующего обязательства, в соответствии с налоговым законодательством.

6.1.6. Прекращение признания кредиторской задолженности

Признание кредиторской задолженности и полученных предоплат прекращается в случае:

- исполнения обязательства Фондом;
- прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством или договором .

6.2. Оценка кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность «до востребования», кредиторская задолженность по налогам, а так же кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 180 дней, оценивается в номинальной сумме обязательства, подлежащего оплате Фондом.

Кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышал 180 дней, оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV , см. определение приведенной стоимости), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки $r_{\text{рын.}}$.

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

$$r_{\text{рын.}} = \begin{cases} r_{\text{ср.рын.}} + (КС_{\text{д.о.}} - КС_{\text{ср.}}), & \text{для задолженности в рублях} \\ r_{\text{ср.рын.}}, & \text{для задолженности в долларах США и Евро,} \end{cases}$$

где:

$r_{\text{ср.рын.}}$ – средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате оценки, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая кредиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности,
 $КС_{\text{д.о.}}$ – ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

$KC_{\text{ср.}}$ – средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка $r_{\text{ср.рын.}}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка ЦБ РФ рассчитывается по формуле:

$$KC_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i KC_i * T_i}{T},$$

где:

T – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

KC_i – ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка KC_i .

Кредиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, оценивается по стоимости имущества, подлежащего передаче, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Полученные предоплаты, оцениваются в сумме полученных денежных средств.

7. Признание и оценка займов полученных

7.1. Признание и прекращение признания займов полученных

Заем, полученный Фондом, признается в качестве обязательства с момента получения Фондом на расчетный счет денежных средств от кредитора. Датой прекращения признания займа является дата возврата Фондом денежных средств кредитору.

7.2. Оценка займов полученных

7.2.1. Порядок оценки

Задолженность по полученным займам, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 180 дней, оценивается в номинальной сумме займа плюс начисленные, исходя из процентной ставки по договору займа, проценты на дату оценки.

Задолженность по полученному займу, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышал 180 дней, оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежей (PV , см. определение приведенной стоимости), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки $r_{\text{рын.}}$.

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

$$r_{\text{рын.}} = \begin{cases} r_{\text{ср.рын.}} + (KC_{\text{д.о.}} - KC_{\text{ср.}}), & \text{для задолженности в рублях} \\ r_{\text{ср.рын.}}, & \text{для задолженности в долларах США и Евро,} \end{cases}$$

где:

$r_{\text{ср.рын.}}$ – средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате оценки, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая задолженность по займу, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности,

$KC_{\text{д.о.}}$ – ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

$KC_{\text{ср.}}$ – средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка $r_{\text{ср.рын.}}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка ЦБ РФ рассчитывается по формуле:

$$KC_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i KC_i * T_i}{T},$$

где:

T – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

KC_i – ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка KC_i .

8. Активы и обязательства связанные с недвижимым имуществом

8.1. Договоры строительства и приобретения объектов недвижимого имущества

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как участником долевого строительства.

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания) и возникающие из договора, стороной по которому

является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся инвестиционный договор (договор соинвестирования), заключённый Управляющей Компанией Фонда как инвестором либо соинвестором строительства объекта недвижимости.

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора, на основании которого осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) принадлежит Фонду, то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся договор на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества.

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора, на основании которого осуществляется реконструкция объекта недвижимости, принадлежащего Фонду, то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся договор на осуществление реконструкции объекта недвижимости, заключённого Управляющей Компанией Фонда как заказчиком реконструкции объекта недвижимости.

Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционный договор, а так же иной договор на приобретение объекта недвижимого имущества признаются в момент вступления в силу. Данные договоры признаются до наступления момента:

- исполнения договора Застройщиком;
- передачи Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу;
- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Оценка справедливой стоимости договора определяется следующим образом

$$CC \text{ договора} = CC \text{ прав по договору} - CC \text{ обязательств по договору},$$

где:

CC прав по договору – справедливая стоимость прав по договору, определяемая независимым оценщиком,

CC обязательств по договору – справедливая стоимость неисполненных обязательств Фонда по оплате договора по состоянию на дату оценки.

Если полученная оценка справедливой стоимости договора является положительной, то договор признается как актив. Если оценка отрицательная, то договор признается как обязательство.

Оценка справедливой стоимости прав по договору производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки договора с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту.

Оценка справедливой стоимости обязательств по договору производится на дату оценки по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости кредиторской задолженности (см. п. III.6.2)

8.2. Недвижимое имущество

Объект недвижимого имущества признается в качестве актива с момента передачи объекта недвижимости Фонду по акту приемки-передачи.

Оценка объекта недвижимости производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки недвижимого имущества с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту.

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке. Отдельный актив или обязательство в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости не признается. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды, которые признаются в качестве отдельного обязательства (задолженности по полученным предоплатам, см. п. III.6.1.4) или актива (дебиторской задолженности, см. п. III.5.1.2).

8.3. Договор аренды, в котором Фонд является арендатором

Договор операционной аренды недвижимого имущества, в котором Фонд является арендатором, признается с момента вступления в силу. Данные договоры признаются до наступления момента:

- завершения срока аренды;
- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Оценка справедливой стоимости договора, производится оценщиком как нетто-величина справедливой стоимости договорных прав и обязательств Фонда по состоянию на дату оценки. Если справедливая стоимость договора положительна, договор признается как актив. Если справедливая стоимость договора отрицательная, договор признается как обязательство.

Если справедливая стоимость договора аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, принадлежащий Фонду, включена оценщиком в справедливую стоимость такого объекта недвижимости, то признания

отдельного актива или обязательства в отношении такого договора не происходит.

Оценка производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки договора с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту. Если оценка справедливой стоимости производится до момента, когда станет доступным первый отчет оценщика, справедливая стоимость договора принимается равной нулю.

9. Определение рублевого эквивалента справедливой стоимости, определенной в валюте

Справедливая стоимость активов и обязательств, определенная в валюте, отличной от российского рубля подлежит пересчету в рубли по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки. В том случае, если официальный курс валюты Банком не установлен, для пересчета в рубли используется кросс курс, определяемый следующим образом:

$$\text{Кросс курс} = \text{CUR/USD} * \text{USD/RUR},$$

где

USD/RUR – официальный курс Доллара США, установленный Банком России на дату оценки

CUR/USD – курс валюты, в которой выражена справедливая стоимость, к Доллару США, полученный по данным информационного агентства ...

IV. Порядок расчёта величины резерва на выплату вознаграждения

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части совокупного резерва на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, оценщику, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Резерв на выплату вознаграждений формируется нарастающим итогом и начисляется ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца. В случае, если в течение месяца завершилось формирование фонда, то резерв на выплату вознаграждений начисляется на последний рабочий день этого месяца.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается до:

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- даты окончания начисления вознаграждений, которая предшествует дате расчета с кредиторами первой очереди, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, в части совокупного

резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Если расчётная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из фиксированной величины, предусмотренной Правилами доверительного управления, то резерв на выплату вознаграждения начисляется в размере указанной величины.

Если расчётная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из процентной ставки от среднегодовой стоимости чистых активов, но не более фиксированной величины, предусмотренных Правилами доверительного управления, то:

- для определения расчётной величины резерва на любую дату определяется значение среднегодовой стоимости чистых активов на дату определения резерва;
- определяется величина резерва на выплату вознаграждения, исходя из процентной ставки от среднегодовой стоимости чистых активов;
- определяется и начисляется наименьшая из величин: либо величина резерва на выплату вознаграждения, исходя из процентной ставки от среднегодовой стоимости чистых активов, предусмотренная Правилами доверительного управления; либо фиксированная величина, которую согласно Правилам доверительного управления, величина начисляемого резерва не должна превышать.

Если резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и совокупный резерв на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, оценщику, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, определяются исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (СГСЧА), то рассчитывается они в следующем порядке:

$$S_i = \frac{(CЧА_d^{pacч} + \sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t)}{D + x} \times (x_n \frac{T_n}{T_i}) - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

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 уже произведенного в текущем календарном году начисления резерва;

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

T_i - количество рабочих дней периода, определенного с начала текущего календарного года до (включая) даты начисления резерва S_i . $T_i = D$ при начислении резерва на последний рабочий день года, за исключением случая, когда в году завершено формирование ПИФ. Если формирование ПИФ завершено в отчетном году, период определяется с даты завершения формирования ПИФ;

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 ;

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

$СЧА_t$ - стоимость чистых активов, рассчитанная в соответствии с настоящими Правилами за исключением дня d . Если на рабочий день t $СЧА$ не определено, оно принимается равным $СЧА$ за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года, а если расчет $СЧА$ в календарном году до даты d не производился – на последний рабочий день предыдущего года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

$СЧА_d^{расч}$ - расчетная (промежуточная) величина $СЧА$ на дату d , в которой начисляется резерв S_i , определенная как стоимость активов, включая дебиторскую задолженность, за вычетом кредиторской задолженности без учета резерва S_i . Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

x - процентная ставка, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение управляющей компании - размеру вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленному Правилами доверительного управления;

если производится расчета суммы резерва прочих вознаграждений – совокупному размеру резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, относительно СГСЧА, установленный Правилами доверительного управления.

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

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

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

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

В случае недостаточности резерва на выплату вознаграждения в течение отчетного года начисляется задолженность Управляющей компании в размере превышения фактического вознаграждения над суммой резерва на выплату вознаграждения на дату их начисления. Задолженность Управляющей компании уменьшается при очередном начислении резерва на выплату вознаграждения в пределах размера начисленного резерва.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы выплачиваемого управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

Не использованный в течение календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в первый рабочий день после окончания календарного года.

V. Порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда

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 расчёта среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.

$$СГСЧА = \frac{\sum_{t=1}^d СЧА_t}{D}$$

Расчётная 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 расчётной стоимости.

Перерасчёт среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчётной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного Фонда осуществляется в случае перерасчёта стоимости чистых активов.

VI. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев

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 и Правил.

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 паёв Фонда, на основании отчёта оценщика.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паёв Фонда, на основании отчёта оценщика, не может быть ранее трёх месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паёв.

VII. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей Компанией и Специализированным Депозитарием при определении стоимости чистых активов

1. Процесс сверки СЧА

Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий на даты, предусмотренные девятым абзацем п. II Правил, осуществляют обязательную сверку стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда. Для этого Управляющая Компания формирует и передает в Специализированный Депозитарий справку о стоимости чистых активов Фонда.

Специализированный Депозитарий осуществляет сверку стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда, рассчитанных Управляющей Компанией, с собственными расчётами данных показателей.

Правильность определения стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда подтверждается подписью уполномоченного лица Специализированного Депозитария и заверяется печатью Специализированного Депозитария на справке о стоимости чистых активов Фонда.

В случае обнаружения существенных расхождений, выявленных в процессе сверки, Специализированный Депозитарий направляет Управляющей Компании информацию с результатами по сверке данных учёта имущества Фонда, с указанием позиций, по которым были обнаружены данные расхождения.

2. Выявление расхождений в процессе сверки СЧА

При выявлении расхождений по составу активов при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют сверку активов и обязательств, по которым выявлены расхождения, на предмет правильности их учёта в соответствии с критериями их признания (прекращения признания).

При обнаружении расхождений по стоимости активов при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют следующие действия:

- сверку информации, используемой для определения справедливой стоимости активов (обязательств) Фонда, в том числе, её источников и порядка их выбора;

- сверку порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

После устранения выявленной причины расхождений в расчете стоимости чистых активов Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий повторно осуществляют действия, предусмотренные в абзацах втором и третьем п. VII.1 настоящих Правил.

3. Выявление ошибки в расчете СЧА и стоимости одного инвестиционного пая

В случае выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Специализированный Депозитарий и Управляющая Компания не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выявления ошибки оформляют Акт выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и проводят соответствующую процедуру корректировки ошибки.

В случае, если на дату, по состоянию на которую выявлена ошибка, отклонение стоимости актива (обязательства), использованной в расчёте, 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 (далее – «отклонения»), производится проверка, не привела ли выявленная ошибка к отклонениям, составляющим 0,1% и более от корректной стоимости чистых активов, в последующих датах.

Если рассчитанные отклонения в каждую из дат составили менее 0,1%, пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда не производится. Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий принимают все необходимые меры для предотвращения повторения ошибки в будущем.

В случае, когда в какую-либо из дат оба отклонения или одно из них составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда за весь период, начиная с даты допущения ошибки.

В случае, если с момента допущения ошибки, приведшей к пересчёту стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда, осуществлялись операции по выдаче или погашению инвестиционных паев, то Управляющая Компания осуществляет расчёты с владельцами инвестиционных паев Фонда по возмещению ущерба в соответствии с требованиями законодательства.

При необходимости Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий вносят исправления в регистры учета.

Приложение 1. Используемая терминология

Погашение – ближайшее досрочное (например, оферта) погашение (не частичное) облигации или погашение облигации, в случае, если досрочное погашение не предусмотрено эмиссионными документами.

Доходность к погашению – эффективная ставка доходности, рассчитанная к погашению.

Эффективная ставка доходности долговой ценной бумаги от цены P определяется исходя из уравнения:

$$P + NKD = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1 + YTM)^{\frac{t_i - t_0}{365}}}$$

где:

YTM – искомая эффективная ставка доходности,

P – цена, от которой рассчитывается эффективная ставка доходности долговой ценной бумаги,

NKD – накопленный купонный доход на дату оценки (прибавляется в том случае, если цена P не включает НКД),

N – количество оставшихся на дату оценки платежей процентов и/или основной суммы долга по долговой ценной бумаге,

CF_i – величина i -го платежа,

t_i – дата i -го платежа,

t_0 – дата оценки.

Приведенная стоимость денежных потоков на дату оценки рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1 + r)^{\frac{t_i - t_0}{365}}}$$

где:

r – ставка дисконтирования,

N – количество оставшихся на дату оценки платежей процентов и/или основной суммы долга по договору (депозиту, долговой ценной бумаге)

CF_i – величина i -го платежа,

t_i – дата i -го платежа,

t_0 – дата оценки.

Аналогичная облигация – облигация, относящаяся к тому же сегменту, что и оцениваемая бумага.

Сегментация облигаций в целях оценки осуществляется с использованием матричного подхода одновременно по рейтингу, сроку обращения и типу эмитента:

- а. Группировка по рейтингу эмитента (если эмитент имеет рейтинг нескольких рейтинговых агентств, то для группировки используется максимальный рейтинг):

- BBB рейтинг, не ниже (BBB-) Standard & Poor's, Fitch Ratings , (Baa3) Moody's Investors Service
- BB рейтинг, не ниже (BB-) Standard & Poor's, Fitch Ratings , (Ba3) Moody's Investors Service, и не выше (BB+) Standard & Poor's, Fitch Ratings , (Ba1) Moody's Investors Service
- B рейтинг, не ниже (B-) Standard & Poor's, Fitch Ratings , (B3) Moody's Investors Service, и не выше (B+) Standard & Poor's, Fitch Ratings , (B1) Moody's Investors Service
- NR рейтинг, ниже (B-) Standard & Poor's, Fitch Ratings , (B3) Moody's Investors Service или рейтинг отсутствует

b. Группировка по дюрации (DURATION) облигации:

Менее 1 года дюрация меньше или равна 365 дней;

От 1 до 3 лет дюрация больше 365 дней, но меньше или равна 365 дней 1095 дней;

От 3 до 5 лет дюрация больше 1095 дней, но меньше или равна 365 дней 1825 дней;

Более 5 лет дюрация больше 1825 дней.

c. Группировка по типу эмитента:

- для облигации российских эмитентов, номинированные в рублях:

Государственные облигации;

Корпоративные облигации;

Муниципальные облигации и облигации субъектов РФ.

- для еврооблигации российских эмитентов:

Государственные еврооблигации;

Еврооблигации банков;

Еврооблигации нефинансовых организаций.

d. Группировка по валюте.

Критерии признания сделки совершенной на добровольной основе – сделка признается совершенной на добровольной основе, если это биржевая сделка, совершенная в режиме безадресных торгов, либо если она соответствует следующим критериям:

- сделка была заключена на основном или, при отсутствии основного, на наиболее выгодном рынке;
- сделка не заключена с контрагентом, являющимся пайщиком Фонда или связанной стороной с Управляющей Компанией;
- сделка не заключена с контрагентом, не находящимся в состоянии банкротства или конкурсного управления, или в состоянии близком к банкротству или конкурсному управлению (то есть контрагент вынужден провести данную операцию).
- сделка не была заключена, чтобы выполнить требования регулирующих органов или законодательства в отношении одной из сторон по сделке.

Приложение 2. Рынки, информация которых используется для определения наиболее выгодного рынка для ценной бумаги

- 1) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 2) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 4) Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС";
- 5) ПАО «Санкт-Петербургская биржа»

Приложение 3. Основные рынки для некоторых ценных бумаг

Ценная бумага / Категория ценной бумаги	Основной рынок
долевых ценных бумаг иностранных эмитентов	BLOOMBERG
долговых ценных бумаг иностранных эмитентов	BLOOMBERG

