

СОГЛАСОВАНЫ:  
АО «Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»  
"24" декабря 2015 г.

Генеральный директор АО  
«Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»

**ПОДПИСАНО**  
ЭЦП: CN=Прасс Павел Игоревич  
\_\_\_\_\_/П.И. Прасс/

УТВЕРЖДЕНЫ:  
Приказом Генерального директора  
ООО «Управляющая компания Финам  
Менеджмент» от 23.12.2015  
№УКФ/ПР/151223/1

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания «Финам  
Менеджмент»



/А.С. Шульга/

**ПРАВИЛА**  
**определения стоимости чистых активов**  
**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл»**  
**под управлением Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая компания «Финам Менеджмент»**  
**(инвестиционные паи фонда предназначены для не квалифицированных**  
**инвесторов)**

**1. Общие положения**

1.1 Настоящие Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл» (далее – «Фонд») под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» (далее – «Управляющая Компания») 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»), Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах"), Федеральным законом от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и иных нормативных актов Банка России.

1.2 Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых 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 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 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, а также изменения и дополнения в Правила подлежат раскрытию Управляющей Компанией Фонда на своем сайте: [www.fdu.ru](http://www.fdu.ru) 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.

## **2. 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 последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- 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 момент времени по московскому времени, соответствующий 23 час. 59 мин. даты, по состоянию на которую рассчитывается СЧА, того часового пояса, в котором совершена наиболее поздняя сделка (операция) с имуществом ПИФ в дату расчета СЧА или раскрыты наиболее поздние (с

учетом разницы во времени) данные, 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.

### **3. Критерии признания, прекращения признания и методы определения стоимости активов и обязательств**

#### **3.1 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.

#### **3.2 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 краткосрочных депозитов. 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 момент их зачисления банком на расчетный счет в сумме накопленных процентных доходов, 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.

Датой прекращения признания денежных средств на расчетных счетах в кредитных организациях признается:

- дата перечисления кредитной организацией денежных средств со счета;
- дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности);
- дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике;
- дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка.

В том случае если у банка была отозвана лицензия или банк был объявлен банкротом, денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности с той же справедливой стоимостью. По истечении 30 дней оценка справедливой стоимости данной задолженности определяется на основании экспертной оценки. В случае, если банк ликвидирован, справедливая стоимость остатков денежных средств на расчетном счете, включая сумму неснижаемого остатка в таком банке, 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 – получателя
- признаются в качестве переводов в пути и оцениваются в сумме перечисленных средств.

### **3.3 Признание и оценка депозитов**

#### **3.3.1 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.

#### **3.3.2 Оценка депозитов и аналогичных инструментов**

##### **3.3.2.1 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;
- Векселя, выпущенные банком;
- Депозитные сертификаты;
- Задолженность банков по операциям обратного РЕПО.

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. 3.3.2.4

### **3.3.2.2 Порядок оценки**

#### **3.3.2.2.1 Краткосрочные депозиты**

Краткосрочным является депозит (далее под депозитом понимается также любой другой инструмент, описанный в п.3.3.2.1), соответствующий одному из следующих условий:

- срок депозита «до востребования» или не более 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.

#### **3.3.2.2.2 Долгосрочные депозиты**

В случаях иных, чем описанный в п.3.3.2.2.1 справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной:

- рыночной ставке;
- ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%

Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания (за исключением активов, признанных до 01.01.2016);
- на первый рабочий день 2016 года (для активов, признанных до 01.01.2016).

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок для юридических лиц, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по депозитам).

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по депозитам рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания, а также в случае изменения ключевой ставки Банка России после первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- Ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по депозитам, сравнивается с Ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания / с измененной Ключевой ставкой Банка России;
- если Ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по депозитам;
- если Ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по депозитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

### **3.3.2.3 Порядок определения и корректировки денежных потоков:**

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства удерживаются во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, и будут возвращаться своевременно.

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор

### **3.3.2.4 Порядок оценки депозитов проблемных банков**

В том случае если у банка была отозвана лицензия или банк был объявлен банкротом, сумма депозита, в том числе начисленные проценты, переходят в статус дебиторской задолженности с той же справедливой стоимостью. По истечении 30 дней оценка справедливой стоимости данной задолженности определяется на основании экспертной оценки. В случае, если банк ликвидирован, справедливая стоимость депозитов (а также любых других инструментов, описанных в п.3.3.2.1) такого банка принимается равной нулю.

## **3.4 Признание и оценка ценных бумаг**

### **3.4.1 Первоначальное признание**

Моментом первоначального признания ценной бумаги 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».

При этом приобретение прав собственности на ценные бумаги по операциям, совершаемым на условиях срочности, возвратности и платности (далее – операции, совершаемые на возвратной основе), является основанием для первоначального признания ценных бумаг в случае, если это влечет переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой. Операциями, совершаемыми на возвратной основе, не влекущими за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой, в целях данных Правил принимаются:

- Договоры типа РЕПО и обратного РЕПО, если цена обратной покупки является фиксированной или равна цене продажи плюс сумма, соответствующая процентному доходу;
- Договоры займа ценных бумаг.

Таким образом, ценные бумаги признаются с даты перехода на них права собственности:

- если ценная бумага, подлежит учету на счетах депо, - с даты зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый в специализированном депозитарии, подтвержденной соответствующей выпиской по счету депо;
- иные документарные ценные бумаги, не подлежащие учету на счетах депо, (за исключением депозитных сертификатов) - с даты приема ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема – передачи ценных бумаг.

### **3.4.2 Прекращение признания**

Прекращение признания ценной бумаги происходит:

- если ценная бумага, подлежит учету на счетах депо, - с даты списания ценной бумаги со счета депо, открытого в специализированном депозитарии, подтвержденной соответствующей выпиской по счету депо;
- иные документарные ценные бумаги, не подлежащие учету на счетах депо, (за исключением депозитных сертификатов) - с даты передачи ценной бумаги Фондом,

определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема – передачи ценных бумаг;

- В момент погашения ценной бумаги (см. п.3.4.7.7);
- 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 3.4.1).

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

### **3.4.3 Оценка стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный рынок**

#### **3.4.3.1 Оценка ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг.**

Для оценки ЦБ, допущенной к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, используются цены, выбранные в следующем порядке:

- а) цена закрытия (Legal Close Price) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов;
- б) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов.

Если дата определения СЧА не является торговым днем российской биржи, пп. а-б применяются на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем российской биржи с даты предыдущего расчета СЧА.

Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, в соответствии с пп. а-б п.3.4.3.1 используются котировки основного рынка.

Основным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается Московская биржа.

Для ценных бумаг, не допущенных к торгам Московской биржей, основной рынок определяется в соответствии с п.3.4.4

Справедливая цена, может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 30 дней.

Если в течение 30 дней отсутствуют котировки (признаваемая котировка, цена закрытия, средневзвешенная цена, предусмотренные пп.а-б п 3.4.3.1), для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ЦБ, по которым не определяется активный рынок.

#### **3.4.3.2 Оценка ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранных фондовых биржах.**

Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже, используются цены, выбранные в следующем порядке:

- а) цена спроса (bid last) на иностранной бирже на дату определения СЧА;
- б) средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой "Блумберг" (Bloomberg);
- с) справедливая цена за предыдущую дату расчета СЧА при условии ее наличия.

Если дата определения СЧА не является торговым днем иностранной биржи пп.а п. 3.4.3.2 применяется на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем иностранной биржи после даты предыдущего расчета СЧА.



Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, в соответствии с пп. а-с используются котировки основного рынка.

Основной рынок определяется в соответствии с п.3.4.3.3.

Справедливая цена, определенная в соответствии с п.3.4.3.2, может приниматься для оценки ЦБ в течение 30 календарных дней.

### **3.4.3.3. Основной рынок**

Если в течение 30 календарных дней отсутствуют котировки, для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ЦБ, по которым не определяется активный рынок.

Если иное не определено п.3.4.3.1 и п.3.4.3.2 основным рынком признается торговая площадка из числа активных рынков, по которой за предыдущие 30 дней определен наибольший общий объем сделок по количеству ЦБ. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

Если ценная бумага одновременно допущена к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг и прошла процедуру листинга на иностранной фондовой бирже при определении основного рынка учитываются как российские биржи, так и иностранные биржи, являющиеся активными рынками. При этом оценка ценной бумаги производится в соответствии с п.3.4.3.1 – если основным рынком является российская биржа, в соответствии с п.3.4.3.2 – если основным рынком является иностранная биржа.

При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ЦБ, предусмотренной абзацем первым настоящего пункта, используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При этом величины объема сделок в валюте котировки переводятся в рубли по курсу Банка России на дату расчета СЧА.

Наблюдаемым (доступными) торговыми площадками в целях определения справедливой стоимости ценных бумаг являются торговые площадки, приведенные в приложении.

### **3.4.4 Оценка стоимости ценных бумаг, для которых не определяется активный рынок**

3.4.4.1 Торговая площадка считается неактивным рынком в случае, если:

ценная бумага не допущена к торгам на российской бирже и не прошла процедуру листинга на иностранной бирже или

корректная котировка (см.пп.а-с п.3.4.3.1, пп.а-с п.3.4.3.2) отсутствует в течение 30 календарных дней.

3.4.4.2 Если ни одна торговая площадка российской или иностранной биржи не может быть признана активным рынком, для оценки ЦБ используются следующие наблюдаемые цены:

- в отношении долговых ценных бумаг иностранных эмитентов, государственных ценных бумаг Российской Федерации внешнего займа - средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg), на дату расчета СЧА;

- в отношении паев, ИСУ, в т.ч. не допущенных к торгам / не прошедшим процедуру листинга с даты их приобретения, а также допуск к торгам / листинг которых прекращен, а также в отношении паев ПИФ для КИ для оценки используется расчетная стоимость, произведенная УК ПИФ, ИП на последнюю дату, предшествующую дате расчета СЧА.

3.4.4.3 Если невозможно определить котлируемую (некорректируемую) цену ценной бумаги дополнительного выпуска (п.3.4.3.1, п.3.4.3.2, п.3.4.4.2) для оценки такой ЦБ используется цена основного выпуска (аналогичного актива), определенная в

соответствии с п.1 или п.2 или п.5.2. Если цена основного выпуска не может быть определена оценка дополнительного выпуска производится в соответствии с п.3.4.4.4 или 3.4.4.5

3.4.4.5 Если невозможно определить цену ценной бумаги, полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги, в соответствии с п.3.4.3.1, п.3.4.3.2, п.3.4.4.2, 3.4.4.3, для оценки такой ценной бумаги используется котированная цена исходной ценной бумаги на дату оценки (п.3.4.3.1, п.3.4.3.2, п.3.4.4.2), скорректированная с учетом коэффициента конвертации.

Если невозможно определить котированную цену исходной ЦБ на дату оценки, используется стоимость исходной ценной бумаги на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации, но не более чем в течение 30 дней с даты конвертации.

Если невозможно определить цену ценной бумаги, приобретенной в результате ее первичного размещения эмитентом, в соответствии с п.3.4.3.1, п.3.4.3.2, п.3.4.4.2, цена такой ценной бумаги признается равной цене ее приобретения в течение не более 30 дней.

В случаях невозможности определить цену ценной бумаги, для оценки таких ценных бумаг используется результат оценки, произведенной оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 месяцев до даты оценки.

### **3.4.5 Стоимость дефолтных (проблемных) ценных бумаг.**

Если в отношении эмитента ЦБ возбуждена процедура банкротства, стоимость ценной бумаги признается равной 0 с даты официального опубликования сообщения.

Стоимость ценной бумаги, срок погашения которой наступил, признается равной:

- сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ЦБ российского эмитента, - в течение не более 10 дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства или опубликования информации о дефолте по обязательству;
- сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ЦБ иностранного эмитента, - в течение не более 30 дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства;
- 0, если обязательство не исполнено эмитентом в течение указанного выше срок или опубликована информация о дефолте по обязательству.

## **3.5 Признание и оценка биржевых производных финансовых инструментов**

### **3.5.1 Первоначальное признание и прекращение признания**

Биржевой производный финансовый инструмент признается в момент заключения соответствующего контракта на бирже.

Прекращение признания биржевого производного финансового инструмента происходит:

- в случае исполнения контракта;
- в результате возникновения встречных обязательств по контракту с такой же спецификацией, т.е. заключение офсетной сделки;
- прекращение обязательств по контракту по иным основаниям, указанным в правилах клиринга, в установленном ими порядке.

## **3.6 Признание и оценка дебиторской задолженности и предоплат**

### **3.6.1 Признание дебиторской задолженности и предоплат**

#### **3.6.1.1 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.

#### **3.6.1.2 Сделки со сроком расчетов более Т0**

3.6.1.2.1. При несовпадении даты перехода прав собственности на ценные бумаги, определенной условиями договора, с датой заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг, такой договор на дату оценки признается как актив или обязательство в зависимости от изменения справедливой стоимости приобретаемых (реализуемых) ценных бумаг до момента поставки ценных бумаг.

Размером актива или обязательства является разница между справедливой стоимостью ценной бумаги, являющейся предметом сделки и суммы сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты. В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов (дебиторская задолженность) у покупателя/ в составе обязательств (кредиторская задолженность) у продавца, отрицательной разницы – в составе обязательств (кредиторская задолженность) у покупателя/в составе активов (дебиторская задолженность) у продавца.

#### **3.6.1.3 Дебиторская задолженность по ценным бумагам (частичному погашению номинала, купонам и дивидендам)**

##### ***3.6.1.3.1 Купонный доход и частичное погашение основного долга по долговым ценным бумагам.***

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам признается в дату признания долговой ценной бумаги,

Дебиторская задолженность по выплате части номинальной стоимости облигации признается в дату погашения соответствующей части номинальной стоимости, предусмотренную условиями выпуска ценной бумаги.

##### ***3.6.1.3.2 Дивиденды по акциям.***

Датой признания дебиторской задолженности по дивидендам является:

а) в отношении акций российских эмитентов - дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. Источником раскрытия информации о дате и размере дивидендов является НРД, официальные сайты эмитентов ценных бумаг;

б) в отношении акций иностранных эмитентов - дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. Источником раскрытия информации о дате и размере дивидендов является ИС Блумберг.

#### **3.6.1.4 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

### **3.6.1.5 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.

### **3.6.1.6 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. 3.11.1).

### **3.6.1.7 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.

### **3.6.2 Оценка дебиторской задолженности и предоплат**

**3.6.2.1 Дебиторская задолженность по ценным бумагам (частичному погашению номинала, купонам и дивидендам)**

Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:

а) в размере, определенном в соответствии с условиями выпуска на дату расчета СЧА, и исходя из количества ценной бумаги на дату расчета СЧА – с даты первоначального признания или с даты начала соответствующего купонного периода до даты реализации ценной бумаги или наступления срока исполнения эмитентом обязательства, предусмотренной условиями выпуска ценной бумаги (пункт включается, если порядком оценки не предусмотрено включение НКД в стоимость ценной бумаги);

б) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства (дату истечения купонного периода) в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги, и исходя из количества ценной бумаги на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наиболее ранней из дат:

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 10 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;
- опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода;

с) нулю – с наиболее ранней из дат, указанной в пп.б.

Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по частичному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:

а) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги, и исходя из количества ценной бумаги на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наиболее ранней из дат:

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 10 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;

• опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом данного обязательства;

б) нулю – с наиболее ранней из дат, указанной в пп.а.

### **3.6.2.2 Дивиденды по акциям.**

Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям определяется путем умножения:

- количества акций выпуска, учтенных на счете депо на дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;
- объявленного размера дивидендов, приходящегося на одну акцию соответствующей категории (типа).

Дебиторская задолженность по выплате дивидендов по акциям признается равной 0 в случае если денежных средств не поступили на счет УК ПИФ в течение 90 дней с даты признания дебиторской задолженности по дивидендам в соответствии с пп.а-с п.3.6.1.3.2.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.

### **3.6.2.3. Оценка иной дебиторской задолженности и предоплат.**

Непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, со сроком «до востребования», а также 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.

Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания (кроме дебиторской задолженности, признанной до 01.01.2016);
- на первый рабочий день 2016 года (для дебиторской задолженности, признанной до 01.01.2016).

• При наличии задолженности физических лиц - средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам)

• При наличии задолженности иным лицам - средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам).

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана, ранее чем за месяц первоначального признания, а также в случае изменения Ключевой ставки Банка России после первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

• ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце признания задолженности / с измененной Ключевой ставкой Банка России.

• если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки на дату признания используется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам.

• если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

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 также 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:

| <b>Срок просрочки</b>  | <b>Процент обесценения</b> |
|--|----------------------------|
| До 90 дней   | 0%                         |
| От 90 дней до 180 дней   | 25%                        |
| От 180 дней до года  | 50%                        |
| Более года или при признании должника банкротом или его ликвидации | 100%                       |

### **3.7 Признание и оценка кредиторской задолженности**

#### **3.7.1 Признание кредиторской задолженности**

##### **3.7.1.1 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.

##### **3.7.1.2 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.

##### **3.7.1.3 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.

##### **3.7.1.4 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 в качестве обязательств в момент фактического поступления денежных средств на расчетный счет Фонда.

#### **3.7.1.5 Налоги**

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

Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет погашения задолженности по уплате налогов.

#### **3.7.1.6 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.

#### **3.7.2 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.

Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания (кроме дебиторской задолженности, признанной до 01.01.2016);
- на первый рабочий день 2016 года (для дебиторской задолженности, признанной до 01.01.2016).

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам).

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана, ранее чем за месяц первоначального признания, а также в случае изменения Ключевой ставки Банка России после первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце признания задолженности / с измененной Ключевой ставкой Банка России.

- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки на дату признания используется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам.

- если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая

средневзвешенная ставка по кредитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

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.

### **3.8 Признание и оценка займов выданных**

#### **3.8.1 Признание и прекращение признания займов выданных**

Заем, выданный Фондом, признается в качестве актива с момента списания денежных средств с расчетного счета Фонда в пользу заемщика. Датой прекращения признания займа является дата возврата заемщиком денежных средств на расчетный счет Фонда.

#### **3.8.2 Оценка займов выданных и аналогичных инструментов**

##### **3.8.2.1 Общие положения**

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

- Векселя нефинансовых организаций;
- Задолженность нефинансовых организаций по операциям обратного РЕПО.

##### **3.8.2.2 Критерии признания**

- согласно условиям договора, дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет должника на основании выписки с указанного счета или дата списания денежных средств с соответствующего банковского счета фонда на основании выписки с указанного счета.
- приобретения прав требования в результате совершения сделки по договору уступки.
- на иных основаниях не указанных выше в случаях, которые соответствуют требованиям по признанию согласно Международным стандартам финансовой отчетности.

##### **3.8.2.3 Прекращение признания**

- дата исполнения должником обязательств по возврату займа/кредита
- реализации прав требования в результате совершения сделки по договору уступки.
- в момент, в который становится невозможно определить дату исполнения обязательств, например когда срок исполнения обязательств истек или к должнику применяется процедура банкротства, права требования переходят в статус дебиторской задолженности по правам требования и далее следует руководствоваться признанием/прекращением признания, а также определением справедливой стоимости дебиторской задолженности по правам требования.
- на иных основаниях не указанных выше в случаях, которые соответствуют требованиям по прекращению признания согласно Международным стандартам финансовой отчетности.

### 3.8.2.4 Порядок оценки

Справедливая стоимость прав требования по кредитам / займам, займы выданные (далее – ссуды) до наступления срока полного погашения обязательства должником, установленного договором, определяется в следующем порядке:

Если заем выдан на срок не более одного года с даты его признания и ставка по договору соответствует рыночной, а также если срок возврата ссуды не установлен договором, справедливая стоимость такого займа признается равной остатку основного долга, увеличенному на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором.

В случае если на момент первоначального признания ставка по такому договору признана рыночной, в дальнейшем она не пересматривается и метод оценки не изменяется.

В иных случаях (в том числе если заем выдан на срок не более одного года, но ставка по договору не соответствует рыночной) справедливая стоимость ссуды, определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной:

- рыночной ставке + 20%;
- ставке по договору, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.

Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания (за исключением активов, признанных до 01.01.2016);
- на первый рабочий день 2016 года (для активов, признанных до 01.01.2016);

В качестве рыночной ставки при используется:

- При выдаче займов физическим лицам - средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам)
- При выдаче займов иным лицам - средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам).

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана ранее чем за месяц первоначального признания, а также в случае изменения Ключевой ставки Банка России после первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- Ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания / с измененной Ключевой ставкой Банка России;
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам;
- Если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая

средневзвешенная ставка по кредитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

### **3.8.2.5 Порядок определения и корректировки потоков денежных средств.**

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства будут возвращены своевременно (в течение максимального срока, на который предоставлена ссуда в соответствии с договором).

График денежных потоков корректируется:

- при внесении изменений в условия договора
- в случае частичного досрочного погашения основного долга.

Денежный поток включается в график в размере, равном:

остатку платежа на дату оценки - до даты платежа, установленной договором;

остатку платежа на дату оценки - с даты платежа, установленной договором до наиболее ранней из даты: даты фактического поступления платежа или истечения 30 дневного срока, с даты поступления платежа, установленной договором;

0 – если срок просрочки платежа составляет более 30 дней.

### **3.8.2.6 Оценка просроченной задолженности**

Просроченная задолженность по займам выданным оценивается по формуле:

$$\text{Заем} = \text{Заем}_{\text{ном}} * (1 - BD),$$

где:

$\text{Заем}_{\text{ном}}$  – номинальная сумма займа выданного,

$BD$  – процент обесценения займа выданного, определяемый следующим образом:

| <b>Срок просрочки</b>        | <b>Процент обесценения</b> |
|------------------------------|----------------------------|
| До 90 дней                   | 0%                         |
| От 90 дней до 180 дней       | 25%                        |
| От 180 дней до года          | 50%                        |
| Более года или при признании | 100%                       |

должника банкротом или его ликвидации

## **3.9 Признание и оценка займов полученных**

### **3.9.1 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.

### **3.9.2 Оценка займов полученных и аналогичных инструментов**

#### **3.9.2.1 Общие положения**

Методика оценки справедливой стоимости займов полученных, описанная в данном разделе, распространяется так же на оценку вложений задолженности Фонда по операциям РЕПО.

#### **3.9.2.2 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.

Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания (за исключением обязательств, признанных до 01.01.2016);
- на первый рабочий день 2016 года (для обязательств, признанных до 01.01.2016);

В качестве рыночной ставки при используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам).

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана ранее чем за месяц первоначального признания, а также в случае изменения Ключевой ставки Банка России после первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- Ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания / с измененной Ключевой ставкой Банка России;
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам;
- Если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

### **3.10 Активы и обязательства связанные с недвижимым имуществом**

#### **3.10.1 Имущественные права на недвижимость**

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

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

где:

*СС прав по договору* – справедливая стоимость прав по договору, определяемая независимым оценщиком,

*СС 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. 3.9.2)

### **3.10.2 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.

### **3.10.3 Проектная документация**

Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества признается в качестве актива с момента ее получения Фондом по акту приема-передачи до момента ее реализации третьим лицам или использования для создания или улучшения объекта недвижимости.

Оценка справедливой стоимости проектной документации производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки 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 проектной документации принимается равной справедливой стоимости переданных активов и/или принятых обязательств в обмен на полученную документацию в оценке на дату приобретения.

### **3.10.4 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.

## **3.11 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 случае, если Центральным банком Российской Федерации не установлен курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к рублю на дату оценки, то используется кросс-курс такой валюты, определенной через американский доллар.

#### **4 Порядок расчёта величины резерва на выплату вознаграждения**

Резерв на выплату вознаграждения формируется нарастающим итогом в течение календарного года в следующем порядке: сумма резерва ежемесячно увеличивается на сумму расчётной величины вознаграждения на дату определения стоимости чистых активов.

Если расчётная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, для определения расчётной величины резерва на любую дату принимается значение среднегодовой стоимости чистых активов на дату определения резерва.

При определении расчётной величины резерва на выплату вознаграждения исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, принимается округленное до двух знаков после запятой значение среднегодовой стоимости чистых активов, выраженное через сумму стоимостей чистых активов Фонда за каждый рабочий день с начала календарного года, отнесённое к количеству рабочих дней в календарном году.

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.

#### **5 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.

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.

#### **6 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 паев Фонда, на основании отчёта оценщика.

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на 23.59.59 даты получения указанного имущества в оплату инвестиционных паев Фонда.

## **7 Порядок урегулирования разногласий между Управляющей Компанией и Специализированным Депозитарием при определении стоимости чистых активов**

7.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, по истечении рабочего дня определения стоимости чистых активов по состоянию на день расчета стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА, Специализированный депозитарий производит внеплановую сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимает меры к исправлению ошибок, а также осуществляет сверку:

7.1.1. активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);

7.1.2. используемой для оценки активов Фонда информации;

7.1.3. источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;

7.1.4. порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;

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

- формирование перечня имущества Фонда и справки к перечню имущества Фонда;

- определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение с данными учета Управляющей компании;

- сверку данных, внесенных в систему депозитарного учета, с данными полученных от Управляющей компании документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;

- сверку данных, использованных Специализированным депозитарием для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными Управляющей компанией в отношении актива (обязательства), в отношении которого произошло расхождение.

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

7.4. В случае выявления неурегулированного расхождения между Специализированным депозитарием и Управляющей компанией Фонда при определении

стоимости чистых активов Фондов стороны составляют и подписывают акт о причинах расхождения данных при определении стоимости чистых активов Фонда.

7.5. Специализированный депозитарий извещает Банк России о выявленных неурегулированных расхождениях в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты обнаружения расхождения, прикладывая акт о причинных расхождениях данных при определении стоимости чистых активов Фонда.

7.6. В случае выявления ошибки в расчете стоимости чистых активов и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, Специализированный депозитарий и Управляющая компания осуществляют следующие действия:

7.6.1. В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, определить, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов.

7.6.2. Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, перерасчет стоимости чистых активов, расчет сумм возврата средств владельцам инвестиционных паев или Фонду, или пересчет и изменение числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев не производится, если иное не установлено правилами доверительного управления Фондом. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

7.6.3. В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Специализированный депозитарий совместно с Управляющей компанией определяет новую стоимость чистых активов, а также стоимость пая при приобретении и при погашении и обмене паев и, осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления вносятся в регистры учета текущим днём.

7.6.4. Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о выявленном отклонении и факте его устранения.

7.6.5. Специализированный депозитарий не позднее 3 (Трёх) рабочих дней со дня выявления расхождений в определении стоимости чистых активов, подлежащих пересчету, направляет уведомление в Банк России.

## **8      Переходные положения.**

Приведение оценки активов и обязательств в соответствие с настоящими Правилами производится в первый рабочий день 2016 года путем внесения изменений в порядок оценки конкретного актива или обязательства, как если бы данный актив или обязательство учитывались в порядке, предусмотренном настоящими Правилами с момента его признания. Совокупный эффект от указанных изменений отражается как прирост или уменьшение стоимости имущества Фонда.

## 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.

**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.

**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**

- Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС";
- Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа";
- Закрытое акционерное общество "Биржа "Санкт-Петербург";
- Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- Корейская биржа (Korea Exchange);
- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- Насдак (Nasdaq);
- Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- Открытое акционерное общество "Фондовая биржа "Российская Торговая Система";
- Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange).
- Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange);