

<p>УТВЕРЖДЕНО Приказом генерального директора № 82/СЧА ООО «УК «ДОХОДЪ» от 24.12.2019г.</p> <p>Генеральный директор Бородатова М.В.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>«24» декабря 2019 г.</p>	<p>СОГЛАСОВАНО Специализированный депозитарий: АО Актив</p> <p>Генеральный директор Марков Я.Г.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>24» декабря 2019 г.</p>
---	--



Изменения в правила

определения стоимости чистых активов

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ – Рентная недвижимость"
под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания
"ДОХОДЪ"

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ – Рентная недвижимость" (далее – Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" (далее - Управляющая компания) разработаны в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее – Указание), в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об инвестиционных фондах" № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах") и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

1.2. Настоящая редакция Правил определения СЧА с изменениями применяется с 01 2020 года.

1.3. Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА не могут быть внесены в следующие периоды:

- в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
- в период с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов, в частности:
 - внесения изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов;
 - приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется справедливая стоимость ценных бумаг;
 - внесения изменений в список организаторов торговли;
 - изменения инвестиционной декларации Фонда;
 - приобретения в состав имущества Фонда нового вида активов;
 - необходимости применения более достоверных методов оценки.

1.4. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений.

1.5. Правила определения СЧА представляются Управляющей компанией в уведомительном порядке в Банк России в течение двух рабочих дней с даты их утверждения и согласования со специализированным депозитарием путем направления электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, по телекоммуникационным каналам связи, в том числе через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в соответствии с порядком, установленном Банком России.

Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА) Фонда для квалифицированных инвесторов предоставляются Управляющей компанией по требованию заинтересованных лиц; изменения и дополнения в Правила определения СЧА предоставляются владельцам инвестиционных паев Фонда не позднее пяти рабочих дней до начала применения Правил определения стоимости чистых активов, с внесенными изменениями и дополнениями.

1.6. Результаты определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов, за исключением определения стоимости чистых активов Фонда до завершения его формирования.

- 1.7. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59 (UTC +3).
- 1.8. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.
- 1.9. 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 в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.
- 1.10. Стоимость чистых активов Фонда определяется:
- 1.10.1. на дату завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
- 1.10.2. в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
- 1.10.3. в случае прекращения паевого инвестиционного Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
- 1.10.4. После завершения (окончания) формирования Фонда стоимость чистых активов такого Фонда определяется:
- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца(ЗПИФ);
- 1.11. Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов Фонда, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в рублях.
- 1.12. 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 расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней за этот период).
- 1.13. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов Фонда, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда 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.

2. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств)

- 2.1. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.
- 2.2. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) в учете Фонда с целью отражения в стоимости чистых активов представлены в Приложении № 1.

3. Методы определения стоимости активов и величин обязательств

- 3.1. Стоимость активов и величина обязательств Фонда определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным [стандартом](#) финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с поправками, введенными 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» с учетом требований Указания.

3.2. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «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.

3.3. 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. При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

3.4. В случае, если настоящими Правилами определения СЧА в целях определения справедливой стоимости актива (величины обязательства) предусмотрено использование стоимости, определенной на основании отчета оценщика, при этом правила доверительного управления не содержат указание на наличии в фонде оценщика, то такая оценка может быть произведена за счет средств Управляющей компании при соблюдении требований к оценщику, указанных в п.3.5.

3.5. Стоимость актива может определяться для целей настоящих Правил определения СЧА 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, не имеется неснятых или непогашенных мер 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.

3.6. Методика определения справедливой стоимости активов (величины обязательств) представлена в Приложении № 2.

4. Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

4.1. Стоимость активов и величина обязательств, выраженная в иностранной валюте принимается в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения их справедливой стоимости.

4.2. В случае, если Центральным банком Российской Федерации не установлен прямой курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к рублю, то используется кросс-курс такой валюты, определенной через американский доллар (USD).

5. Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком, и периодичность проведения такой оценки.

5.1. В случаях невозможности определения цен ценных бумаг в соответствии с Приложением №2 настоящих Правил определения СЧА, справедливая стоимость данных активов определяется на основании отчета оценщика

5.2. На основании отчета оценщика в Фонде оцениваются :

- Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью
- Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций
- Недвижимое имущество
- Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве

- Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) 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
- Имущественные права из договоров, на основании которых 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) составляет активы ПИФ
- Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости;
- Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости;
- Художественные ценности;
- Ценные бумаги и финансовые инструменты, по которым невозможны иные способы оценки;
 - Иное имущество, предусмотренное настоящими правилами.

5.3. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика оценка должна производиться не реже одного раза в шесть месяцев.

6. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и использования такого резерва, а так же порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.

6.1. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения), определяется исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом, а также используется в течение отчетного года в соответствии с Приложением №3, и включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда.

6.2. Резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования, не включается в состав обязательств Фонда.

6.3. Вознаграждение управляющей компании, размер которого зависит от результата инвестирования, начисляется в первый рабочий день периода, следующего за отчетным, на основании акта, составленного управляющей компанией, признается в составе прочих расходов и учитывается в составе кредиторской задолженности до момента его выплаты.

6.4. Иные резервы в Фонде не формируются и не включаются в состав обязательств Фонда.

6.5. В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного в ПДУ, задолженность Управляющей компании в размере такого превышения начисляется в первый рабочий день года,

следующего за отчетным, признается в составе прочих доходов и учитывается в составе дебиторской задолженности до момента ее погашения.

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 расхождения 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.

Приложение № 1. Критерии признания (прекращения признания) активов и обязательств Фонда

Актив/Обязательство	Критерии признания	Критерии прекращения признания
<p>Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на УК Д.У. ПИФ</p>	<p>Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета; Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора. Дата зачисления денежных средств на депозитный счет на основании выписки с расчетного счета ПИФ</p>	<p>Дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада/перечисления денежных средств со счета (возврат денежных средств на расчетный счет ПИФ на основании выписки); Дата фактической переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора; Дата решения Банка России отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности); Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка);</p>
<p>Ценные бумаги, в т.ч. депозитные сертификаты</p>	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги: Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо, - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый УК Д.У. ПИФ в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо; Если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - с даты приема ценной бумаги ПИФ, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг; По депозитным сертификатам - дата зачисления во вклад (депозит) денежных средств, подтвержденная выпиской со счета по</p>	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги: Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо, - дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого УК Д.У. ПИФ в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо; Если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - с даты передачи ценной бумаги ПИФ, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг; По депозитным сертификатам - дата списания с вклада (депозита) денежных средств, подтвержденная выпиской со счета по вкладу (депозиту), или с даты списания такого сертификата по акту приема передачи в соответствии с договором; Если по эмитенту ценных бумаг внесена запись в ЕГРЮЛ о ликвидации - дата записи о ликвидации эмитента (получения информации о ликвидации эмитента).</p>

	<p>вкладу (депозиту) или с даты приобретения такого сертификата по акту приема передачи в соответствии с договором.</p>	<p>С даты наступления срока погашения ценной бумаги, за исключением досрочного погашения;</p> <p>С даты получения денежных средств в счет полного исполнения обязательств по досрочному погашению ценной бумаги</p>
<p>Производные финансовые инструменты (далее – ПФИ)</p>	<p>Дата отражения брокером приобретения/реализации соответствующего срочного контракта на бирже.</p>	<p>В случае исполнения контракта;</p> <p>В результате возникновения встречных обязательств по контракту с такой же спецификацией, т.е. заключение офсетной сделки;</p> <p>Прекращение обязательств по контракту по иным основаниям, указанным в правилах клиринга, в установленном ими порядке.</p>
<p>Простой вексель</p>	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг.</p>	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;</p> <p>Если по векседателю и лицу, передавшему вексель посредством индоссаменты (далее – должники) внесена запись в ЕГРЮЛ о ликвидации должника - с даты записи о ликвидации должников (получения информации о ликвидации должников).</p>

Недвижимое имущество	Датой перехода права собственности на объект недвижимого имущества признается дата передачи объекта, указанная в акте приема-передачи, в соответствии с условиями договора.	Датой перехода права собственности на объект недвижимого имущества признается дата передачи объекта, указанная в акте приема-передачи, в соответствии с условиями договора. Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.
Права аренды на недвижимое имущество (полученные)	С даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи; С даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества.	По факту подписания акта возврата имущества арендодателю; Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу; Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором

<p>Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве</p> <p>Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) 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</p>	<p>Для договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества - по дате, предусмотренной в договоре участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества ПИФ, как участника долевого строительства;</p> <p>Для инвестиционного договора - по дате, предусмотренной в договоре.</p>	<p>Дата государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН;</p> <p>Или</p> <p>дата передачи объектов недвижимого имущества по окончании строительства, подтвержденная актом приема-передачи.</p> <p>Дата передачи ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;</p> <p>Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</p>
---	--	---

<p>Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда</p> <p>Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости</p>	<p>Для договора на строительство (создание) объекта недвижимости - по дате вступления в силу договора на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключенного ПИФ, как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества;</p> <p>Для договора на реконструкцию - по дате вступления в силу договора на осуществление реконструкции объекта недвижимости, заключенного ПИФ, как заказчиком реконструкции объекта недвижимого имущества.</p>	<p>Дата передачи объектов недвижимого имущества по окончании строительства, подтвержденная актом приема-передачи;</p> <p>Или</p> <p>дата государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН.</p> <p>Дата передача ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;</p> <p>Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</p>
<p>Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью</p>	<p>Дата перехода права собственности на долю, подтвержденная выпиской из ЕГРЮЛ.</p>	<p>Дата перехода права собственности на долю, подтвержденная выпиской из ЕГРЮЛ.</p>
<p>Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций</p>	<p>Дата перехода права собственности на права участия, подтвержденная выпиской соответствующего регистрирующего органа.</p>	<p>Дата перехода права собственности на права участия, подтвержденная выпиской соответствующего регистрирующего органа;</p> <p>Дата ликвидации эмитента, раскрытая в доступном источнике или полученная ПИФ.</p>
<p>Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости</p>	<p>Дата подписания акта приема-передачи между сторонами по договору подряда / купли (продажи)</p>	<p>Исполнения договора Застройщиком при условии регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев ПИФ на объект недвижимости, являющийся предметом такого договора/ исполнение договора Застройщиком при условии регистрации изменений, произведенных в следствие реконструкции объекта недвижимости, являющегося предметом такого договора;</p> <p>Передача ПИФ прав и обязательств по договору подряда / купли – продажи с Застройщиком третьему лицу;</p> <p>Прочего прекращения прав и обязательств по договору</p>

		подряда / купли – продажи с Застройщиком в соответствии с законодательством или договором.
Художественные ценности	Дата перехода прав собственности, подтвержденная актом приема передачи.	Дата перехода прав собственности, подтвержденная актом приема передачи.
Денежные требования по кредитным договорам (в т.ч. удостоверенные закладными) и договорам займа (включая займы выданные) (далее – ссуда)	<p>Для денежных требований по кредитным договорам и договорам займа (включая займы выданные):</p> <p>Дата предоставления кредита (займа) по договору, подтвержденная выпиской с банковского счета, открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ;</p> <p>Дата переуступки права требования по ссуде на основании договора;</p> <p>Дата перехода права за залоговое имущество (если таковым являются права требования из договоров займа/кредитных договоров) при обращении взыскания на предмет залога.</p> <p>Для денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, удостоверенных закладными (далее - Закладные):</p> <p>Дата передаточной надписи на Закладной с указанием, что владельцем Закладной является управляющая компания Д.У.ПИФ;</p> <p>Дата выдачи Закладной в случае, если Закладную выпускает управляющая компания Д.У.ПИФ.</p>	<p>Для денежных требований по кредитным договорам и договорам займа (включая займы выданные):</p> <p>Дата полного погашения кредита (займа), подтвержденная выпиской с банковского счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ;</p> <p>Дата переуступки права требования по ссуде на основании договора;</p> <p>Дата ликвидации заемщика согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации заемщика)</p> <p>Дата перехода права на залоговое имущество при обращении взыскания на предмет залога.</p> <p>Для Закладных:</p> <p>Дата передаточной надписи на Закладной с указанием, что новым владельцем закладной является стороннее лицо;</p> <p>Дата полного исполнения обязательств заемщиком;</p> <p>Дата поступления залогового имущества в состав ПИФ при обращении взыскания на залог.</p>
<p>Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам к выплате;</p> <p>Дебиторская задолженность по частичному/полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам.</p>	<p>Для дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам – дата погашения процентного (купонного) дохода на основании решения о выпуске;</p> <p>Для дебиторской задолженности по частичному/полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам – дата частичного или полного погашения номинала на основании решения о выпуске.</p>	<p>Дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ или отчетом брокера ПИФ;</p> <p>Дата ликвидации эмитента, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).</p>

<p>Дебиторская задолженность по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам</p>	<p>Дата возникновения права на включение дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам в отношении:</p> <ul style="list-style-type: none"> - акций, депозитарных расписок российских эмитентов является в соответствии с информацией НКО АО НРД или официальных сайтов эмитента ценных бумаг - дата фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов; - акций, депозитарных расписок иностранных эмитентов является в соответствии с информацией НКО АО НРД дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов - в отсутствии информации, из НКО АО НРД, официальных сайтов эмитента ценных бумаг <p>При отсутствии информации из выше указанных источников (в том числе размера причитающихся выплат) - дата зачисления денежных средств на расчетный счет управляющей компании Д.У. ПИФ (в том числе на счет брокера ПИФ).</p>	<p>Дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ или отчетом брокера ПИФ;</p> <p>Дата ликвидации эмитента, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).</p>
<p>Дебиторская задолженность по доходам по инвестиционным паям ПИФ и паям (акциям) иностранных инвестиционных фондов, паи которых входят в состав имущества ПИФ</p>	<p>Датой возникновения обязательств УК по выплате дохода по паям, является дата возникновения обязательства по выплате дохода, указанная в сообщении о выплате дохода по инвестиционным паям ПИФ и паям (акциям) иностранных инвестиционных фондов, которые входят в состав имущества ПИФ, в соответствии с информацией НКО АО НРД или информацией, полученной из иных источников</p> <p>Дата, с которой иностранные ценные бумаги начинают торговаться без учета объявленных дивидендов (DVD_EX_DT) в соответствии с</p>	<p>Дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ /отчетом брокера ПИФ;</p> <p>Дата ликвидации управляющей компании (инвестиционного фонда (лица, выдавшего паи (выпустившего акции)), согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).</p>

	информационной системой "Блумберг"(Bloomberg); Дата определения выплаты дохода, согласно информации на официальном сайте управляющей компании/в официальном сообщении для владельцев инвестиционных паев о выплате дохода (для квалифицированных инвесторов); При отсутствии информации из выше указанных источников (в том числе размера причитающихся выплат) - дата зачисления денежных средств на расчетный счет управляющей компании Д.У. ПИФ / на счет брокера ПИФ.	
Денежные средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг (далее – брокер)	Дата зачисления денежных средств на специальный брокерский счет на основании отчета брокера	Дата исполнения брокером обязательств по перечислению денежных средств с специального брокерского счета; Дата решения Банка России об отзыве лицензии у брокера (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности); Дата ликвидации брокера согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации брокера).
Задолженность по сделкам с ценными бумагами, заключенным на условиях T+	Дата заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг.	Дата перехода прав собственности на ценные бумаги подтвержденная выпиской по счету депо. Дата заключения сделки
Задолженность по сделкам с валютой, заключенным на условиях T+	Дата заключения договора по покупке/продаже валюты.	Дата перехода прав собственности на валюту на основании выписки со счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ/брокерского отчета.
Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов; Авансы, выданные за счет имущества ПИФ;	Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету; Для остальных видов активов - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.	Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно налоговому кодексу РФ; Для остальных видов активов: - Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) ПИФ по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом; - Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ.

<p>Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;</p> <p>Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанным в правилах ДУ ПИФ;</p> <p>Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;</p> <p>Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ;</p> <p>Дебиторская задолженность по арендным платежам;</p> <p>Прочая дебиторская задолженность</p>		
<p>Кредиторская задолженность по выдаче паев</p>	<p>Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество ПИФ</p>	<p>Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр ПИФ согласно отчету регистратора</p>
<p>Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев</p>	<p>Дата внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора</p>	<p>Дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи ПИФ согласно банковской выписке</p>
<p>Кредиторская задолженность перед агентами по выдаче, погашению инвестиционных паев ПИФ</p>	<p>Дата осуществления операции выдачи и (или) погашения паев в реестре инвестиционных паев ПИФ по заявке агента.</p>	<p>Дата перечисления суммы скидок/надбавок агенту из ПИФ согласно банковской выписке.</p>
<p>Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам (права владельцев)</p>	<p>Дата возникновения обязательства по выплате дохода (в том числе дата указанная в сообщении о выплате дохода по</p>	<p>Дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ /отчетом брокера ПИФ;</p>

инвестиционных паев)	инвестиционным паям в соответствии с информацией НКО АО НРД или официальным сайтом (официальным письмом) управляющей компании).	Дата ликвидации управляющей компании, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).
Кредиторская задолженность по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов	Дата получения документа, подтверждающего переход права собственности на актив (денежные средства) к ПИФ от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность.	Дата исполнения обязательств ПИФ по договору.
Кредиторская задолженность по договорам аренды, когда арендатором является ПИФ	Дата возникновения обязанности согласно условиям договора.	Дата перечисления суммы с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке.
Кредиторская задолженность по сделкам купли – продажи активов ПИФ (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) и передача активов ПИФ в аренду	Дата получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке.	Дата возникновения обязательства по сделке согласно условиям договора.
Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении инвестиционных паев	Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке	Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества ПИФ	Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору	Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору,	Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) ПИФ по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления ПИФ	Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке

<p>оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества ПИФ в соответствии с требованиями действующего законодательства</p>		
<p>Резерв на выплату вознаграждения</p>	<p>Наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ</p>	<p>Дата полного использования резерва на выплату вознаграждения. По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ.</p>

Приложение №2.

Методика определения справедливой стоимости активов и величины обязательств.

I. Модели оценки стоимости ценных бумаг

Активным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам на российской или иностранной бирже, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации; долговых ценных бумаг иностранных государств; еврооблигаций иностранных эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств; ценных бумаг международных финансовых организаций признается доступная и наблюдаемая биржевая площадка (российская или иностранная биржи из списка, установленного Правилами определения СЧА), в случае соответствия одновременно следующим критериям на дату определения СЧА:

- ценная бумага допущена к торгам на российской или иностранной бирже, приведенной в Приложении 3 настоящих правил;
- наличия цены (котировки) на дату определения справедливой стоимости (в случае, если на всех доступных и наблюдаемых биржевых площадках был неторговый день на дату определения СЧА - анализируются данные последнего торгового дня на данных площадках);
- количество сделок за последние 10 торговых дней - 10 и более.
- совокупный объем сделок за последние 10 торговых дней превысил 500 000 рублей (или соответствующий рублевый эквивалент по курсу Банка России на дату определения активного рынка, если объем сделок определен в иностранной валюте).

Для оценки справедливой стоимости ценных бумаг в целях настоящих правил основным рынком признается:

Основной рынок для ценных бумаг в целях настоящих Правил определения СЧА	Порядок признания рынка основным
· Для российских ценных бумаг	- Московская биржа, если Московская биржа является активным рынком. В случае, если Московская биржа не является активным рынком – российская биржевая площадка из числа активных рынков, по которой определен наибольший объем сделок в денежном выражении за последние 10 (десять) торговых дней. - При равенстве объема сделок в денежном выражении на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим объемом сделок по количеству ценных бумаг за данный период.
· Для иностранных ценных бумаг	- иностранная биржа или российская биржа из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за последние 10 (десять) торговых дней.; - При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в

	денежном выражении за последние 10 (десять) торговых дней. При этом величины объема сделок в валюте котировки переводятся в рубли по курсу Банка России на дату определения СЧА. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за последние 10 (десять) торговых дней.
· Производные финансовые инструменты (ПФИ)	Основным рынком для российских ПФИ признается срочный рынок Московской биржи, для иностранных – биржа, где был приобретен или продан ПФИ.
· Для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств, еврооблигаций иностранных эмитентов, ценных бумаг международных финансовых организаций	Внебиржевой рынок.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЦЕННЫХ БУМАГ

<i>Методы оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный биржевой рынок (1-й уровень)</i>	
Ценные бумаги	Порядок определения справедливой стоимости
Ценная бумага российского эмитента (в том числе инвестиционные паи российских паевых инвестиционных фондов, ипотечные сертификаты участия, депозитарная расписка)	<p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного рынка (из числа активных российских бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>а) цена спроса (Bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности; Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>б) средневзвешенная цена (WAPRICE) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА, при условии, что данная цена находится в пределах спреда по спросу (bid) и предложению (offer) на указанную дату;</p> <p>с) цена закрытия (LEGALCLOSEPRICE) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности; Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю; Если на дату определения СЧА отсутствуют цены основного рынка, для определения справедливой стоимости ценной бумаги применяются модели</p>

	оценки стоимости ценных бумаг 2-го уровня.
<p>Ценная бумага иностранного эмитента (в том числе депозитарная расписка, паи иностранных инвестиционных фондов)</p>	<p>Если для определения справедливой стоимости, используются цены основного российского рынка (из числа активных российских бирж), то используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>a) цена спроса (Bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности; Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>b) средневзвешенная цена (WAPRICE) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА, при условии, что данная цена находится в пределах спреда по спросу (bid) и предложению (offer) на указанную дату;</p> <p>c) цена закрытия (LEGALCLOSEPRICE) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности. Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю. Если для определения справедливой стоимости, используются цены основного иностранного рынка (из числа активных иностранных бирж), то используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>a) цена спроса (bid last) на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности; Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>b) цена закрытия (px_last) на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности. Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю.</p> <p>Если на дату определения СЧА отсутствуют цены основного рынка, для определения справедливой стоимости ценной бумаги используем цены ближайшего торгового дня, при условии, что на дату определения СЧА торгов на иностранной бирже не было.</p> <p>В ином случае применяются модели оценки стоимости ценных бумаг 2-го уровня.</p>
<p align="center"><i>Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный внебиржевой рынок или для которых имеются наблюдаемые данные в отсутствие цен 1-го уровня (2-й</i></p>	

<i>уровень)</i>	
Ценные бумаги	Порядок определения справедливой стоимости
<p>Ценная бумага российского эмитента</p>	<p>Справедливая стоимость акций, обращающихся на российских и иностранных фондовых биржах, определяется в соответствии с моделью оценки, основанной на корректировке исторической цены (далее – модель CAPM). Данная корректировка применяется в случае отсутствия наблюдаемой цены в течение не более десяти рабочих дней (далее 3 уровень). Для целей оценки справедливой стоимости используется сравнение динамики (доходности за определенный промежуток времени) анализируемого финансового инструмента с динамикой рыночных индикаторов.</p> <p>В качестве рыночного индикатора (бенчмарка) акций российских эмитентов используется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индекс Московской Биржи (IMOEX). <p>Формула расчета справедливой стоимости на дату расчета</p> $P_1 = P_0 \times (1 + E(R))$ <p>Формула расчета ожидаемой доходности модели CAPM:</p> $E(R) = R_f' + \beta (R_m - R_f)$ $R_m = \frac{P_{m1}}{P_{m0}} - 1$ <p>Параметры формул расчета справедливой стоимости, модели CAPM:</p> <p>P_1 – справедливая стоимость одной ценной бумаги на дату определения справедливой стоимости;</p> <p>P_0 – последняя определенная справедливая стоимость ценной бумаги;</p> <p>P_{m1} – значение рыночного индикатора на дату определения справедливой стоимости;</p> <p>P_{m0} – значение рыночного индикатора на предыдущую дату определения справедливой стоимости.</p> <p>$E(R)$ – ожидаемая доходность ценной бумаги</p> <p>β – Бета коэффициент, рассчитанный по изменениям цен (значений)</p>

рыночного индикатора и изменениям цены ценной бумаги;

R_m – доходность рыночного индикатора;

R_f – Risk-freeRate – безрисковая ставка доходности.

Безрисковая ставка доходности определяется на дату определения справедливой стоимости. Безрисковая ставка доходности приводится к количеству календарных дней между датами ее расчета по формуле:

$$R_f' = (R_f/365) \times (T_1 - T_0)$$

Где:

$(T_1 - T_0)$ – количество календарных дней между указанными датами;

T_1 – дата определения справедливой стоимости;

T_0 – предыдущая дата определения справедливой стоимости.

Для акций российских эмитентов, торгуемых на Московской бирже, безрисковая ставка доходности – ставка, определенная в соответствии со значением кривой бескупонной доходности (ставка КБД) государственных ценных бумаг на интервале в один год. В расчете используются:

- методика расчета кривой бескупонной доходности государственных облигаций, определенная Московской биржей;

- динамические параметры G-кривой по состоянию на каждый торговый день, публикуемые на официальном сайте Московской биржи.

Ставка КБД рассчитывается без промежуточных округлений с точностью до 2 знаков после запятой (в процентном выражении).

Бета коэффициент - β

$$\beta = \frac{\text{Covariance}(R_a, R_m)}{\text{Variance}(R_m)}$$

$$R_a = \frac{Pa_i}{Pa_{i-1}} - 1, \quad R_m = \frac{Pm_i}{Pm_{i-1}} - 1$$

R_a - доходность актива;

Pa_i – цена закрытия актива на дату i ;

Pa_{i-1} – предыдущая цена закрытия актива;

R_m - доходность рыночного индикатора;

Pm_i – значение рыночного индикатора на дату i ;

Pm_{i-1} – предыдущее значение рыночного индикатора;

$i = 1 \dots N$, торговые дни, предшествующие дате определения справедливой стоимости. Для расчета доходности актива и рыночного индикатора

(бенчмарка), используются значения цены закрытия и рыночного индикатора за последние 30 торговых дней, предшествующие дате определения справедливой стоимости.

Бета коэффициент рассчитывается на дату, предшествующую дате определения справедливой стоимости. При этом дата расчета Бета коэффициента должна являться торговым днем.

При использовании модели CAPM в целях расчета Бета коэффициента:

- для акций российских эмитентов применяются значения цены закрытия на Московской Бирже.

Полученное значение Бета коэффициента округляется по правилам математического округления до пяти десятичных знаков.

Показатели R_a , R_m рассчитываются без промежуточных округлений.

Прочие условия:

Цена закрытия актива на дату определения справедливой стоимости не учитывается.

При отсутствии цены закрытия в какой-либо торговый день в периоде 30 торговых дней, на дату расчета коэффициента Бета, информация о значении рыночного индикатора (бенчмарка) и безрисковой ставки за этот торговый день в модели не учитывается.

При наличии цены закрытия и отсутствии значения рыночного индикатора (бенчмарка) в какой-либо торговый день в периоде 30 торговых дней, на дату расчета коэффициента Бета, значение рыночного индикатора (бенчмарка) за этот торговый день принимается равным последнему известному.

При отсутствии значения безрисковой ставки на дату расчета, значение безрисковой ставки за этот день принимается равным последнему известному.

С даты возникновения оснований для применения модели CAPM до даты прекращения оснований для применения модели CAPM используется информация только той биржи, которая определена на дату возникновения оснований для применения модели CAPM. К такой информации относятся следующие значения:

- цена закрытия;

- значение рыночного индикатора.

В случае отсутствия цен справедливая стоимость определяется на 3 м уровне оценки

<p>Ценные бумаги иностранных эмитентов (в том числе депозитарные расписки, паи иностранных инвестиционных фондов)</p>	<p>Справедливая стоимость акций, обращающихся на российских и иностранных фондовых биржах, определяется в соответствии с моделью оценки, основанной на корректировке исторической цены (далее – модель CAPM). Данная корректировка применяется в случае отсутствия наблюдаемой цены в течение не более десяти рабочих дней (далее 3 уровень). Для целей оценки справедливой стоимости используется вариант для акций российских эмитентов (модель CAPM) с учетом следующих особенностей.</p> <p>В качестве рыночного индикатора (бенчмарка) акций иностранных эмитентов используется индекс биржи, на которой определена справедливая цена уровня 1 иерархии справедливой стоимости на дату, предшествующую дате возникновения оснований для применения модели CAPM.</p> <p>Для акций иностранных эмитентов в качестве безрисковой ставки доходности применяется ставка Libor1Y.</p> <p>При использовании модели CAPM в целях расчета Бета коэффициента:</p> <ul style="list-style-type: none"> для акций иностранных эмитентов применяются значения цены закрытия биржи, на которой определена надлежащая котировка уровня 1 иерархии справедливой стоимости на дату, предшествующую дате возникновения оснований для применения модели CAPM.
<p>Облигация российских эмитентов, Облигация внешних облигационных займов Российской Федерации; Долговая ценная бумага иностранных государств; Еврооблигация иностранного эмитента; Ценная бумага международной финансовой организации.</p>	<p>Tompson Reuters (Refinitiv)</p> <p>В случае отсутствия цен в информационной системе Tompson Reuters (Refinitiv) в связи с неторговым днем бирж, по итогам торгов на которых определяется цена закрытия, то для целей определения справедливой стоимости активов используется цена закрытия последнего торгового дня.</p>
<p>Инвестиционные паи российских паевых инвестиционных фондов, ипотечные сертификаты участия</p>	<p>расчетная стоимость, раскрытая / предоставленная управляющей компанией ПИФ/ ипотечного покрытия, в сроки, предусмотренные нормативными актами Банка России. В случае отсутствия раскрытых управляющей компанией данных о расчетной стоимости, применяется 3-й уровень оценки</p>
<p>Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определяется активный рынок и отсутствуют наблюдаемые данные (3-й уровень)</p>	
<p>Ценные бумаги</p>	<p>Порядок определения справедливой стоимости</p>
<p>Ценная бумага российских эмитентов и ценная бумага иностранных эмитентов</p>	<p>Для облигаций российских эмитентов и иностранных эмитентов, а также иностранных долевых ценных бумаг модель оценки в соответствии с Приложением 5.</p>

	В случае невозможности произвести оценку по указанным моделям для оценки справедливой стоимости используется цена, на основании отчета оценщика, составленного не ранее 6 месяцев до даты определения СЧА.
Инвестиционные паи российских паевых инвестиционных фондов, ипотечные сертификаты участия	оценка, на основании отчета оценщика, составленного не ранее 6 месяцев до даты определения СЧА.
Модели оценки стоимости ценных бумаг, по которым определен аналогичный актив	
Ценные бумаги	Порядок определения справедливой стоимости
Ценная бумага является дополнительным выпуском	<p>Для оценки ценной бумаги используется цена выпуска (аналогичного актива), по отношению к которому данный выпуск является дополнительным, определенная на дату определения СЧА в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок.</p> <p>Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости ценной бумаги дополнительного выпуска.</p>
Ценная бумага, приобретенная при размещении	<p>Цена размещения. С даты появления цен, позволяющих произвести оценку по данным активного основного рынка, справедливая стоимость определяется в общем порядке.</p> <p>При отсутствии указанных цен в течение 10 рабочих дней с даты размещения может применяться цена размещения, скорректированная пропорционально на изменение ключевой ставки Банка России за этот период.</p> <p>Начиная с 11 дня справедливая стоимость определяется в общем порядке по методике в соответствии с настоящим Приложением.</p>
Ценная бумага, полученная в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной ценной бумаги)	<p>Для оценки ценной бумаги, используется цена исходной ценной бумаги, определенная на дату определения СЧА в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.</p> <p>Если невозможно определить в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, цену исходной ценной бумаги на дату определения СЧА, используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги, определенная на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.</p> <p>Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку на дату оценки. Со следующей даты справедливая стоимость определяется в общем порядке.</p> <ul style="list-style-type: none"> Справедливой стоимостью акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных в них акций.

	<ul style="list-style-type: none"> • Справедливой стоимостью акций той же категории (типа) с иными правами, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных акций. • Справедливой стоимостью акций, признанных в результате конвертации при дроблении исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных акций, деленная на коэффициент дробления. • Справедливой стоимостью акций, признанных в результате конвертации при консолидации исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных акций, умноженная на коэффициент консолидации. • Справедливой стоимостью акций или облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них конвертируемых исходных ценных бумаг, является справедливая стоимость конвертированных ценных бумаг, деленная на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага. • Справедливой стоимостью акций, признанных в результате конвертации в них исходных акций при реорганизации в форме слияния, является справедливая стоимость конвертированных ценных бумаг, умноженная на коэффициент конвертации. • Справедливой стоимостью акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных акций, деленная на коэффициент конвертации. В случае, если в результате разделения или выделения создается два или более акционерных общества, на коэффициент конвертации делится справедливая стоимость конвертированных акций, 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, признанных в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, считается равной нулю. • Справедливой стоимостью облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них исходных облигаций при реорганизации эмитента таких облигаций, является справедливая стоимость конвертированных облигаций. <p>В случае невозможности произвести оценку по указанным моделям для оценки справедливой стоимости может также использоваться отчет оценщика.</p>
--	---

Производные финансовые инструменты (далее – ПФИ)

Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость финансовых инструментов по фьючерсным и опционным договорам (контрактам), не предусматривающих поставку базового актива, признается равной сумме расчетов по вариационной марже и отражается в составе денежного остатка на счете брокера в виде нетто-расчетов.</p> <p>Справедливая стоимость финансовых инструментов по фьючерсным и опционным договорам (контрактам), предусматривающих поставку базового актива признается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до момента поставки – равной сумме расчетов по вариационной марже и
-------------------------------	---

отражается в составе денежного остатка на счете брокера в виде нетто-расчетов.

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА СЧЕТАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ НА ТРАНЗИТНЫХ, ВАЛЮТНЫХ СЧЕТАХ, ОТКРЫТЫХ НА УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ Д.У. ПИФ

Справедливая стоимость	Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ определяется в сумме остатка на счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ.
Порядок корректировки стоимости активов	Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7.

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ВО ВКЛАДАХ

Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:</p> <ul style="list-style-type: none">- в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если срок погашения вклада «до востребования»;- в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, если срок погашения вклада не более 1 (Один) года и ставка по договору соответствует рыночной на дату определения справедливой стоимости. Ставка признается рыночной, если депозитный вклад размещен в банке, который входит в Перечень системно значимых кредитных организаций, утвержденный Банком России на основании методики, установленной Указанием Банка России от 22.07.2015 No 3737-У «О методике определения системно значимых кредитных организаций», и опубликованный на сайте Банка России www.cbr.ru по состоянию на дату первоначального признания. или если она находится в пределах границ диапазона волатильности, определенного в соответствии с Приложением №6;- в сумме определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием ставки дисконтирования (Приложение 6) в иных случаях. <p>В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком вклада, действующим на дату определения СЧА причем накопление срока вклада, не происходит.</p>
Порядок корректировки стоимости	Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7.

АКТИВОВ	
----------------	--

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ПРОЦЕНТНОМУ (КУПОННОМУ) ДОХОДУ, ЧАСТИЧНОМУ/ПОЛНОМУ ПОГАШЕНИЮ ЭМИТЕНТОМ ОСНОВНОГО ДОЛГА ПО ДОЛГОВЫМ ЦЕННЫМ БУМАГАМ

Справедливая стоимость	<p>Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:</p> <p>а) 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 ценных бумаг на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наступления наиболее ранней из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - фактического исполнения эмитентом обязательства; - истечения 7 (Семи) рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом; <p>Купонный доход, выраженный в валюте, пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату расчета СЧА на 1 ценную бумагу и округляется до 8-го знака после запятой.</p> <p>Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по частичному/полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:</p> <p>а) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги, и исходя из количества ценных бумаг на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наступления наиболее ранней из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> · фактического исполнения эмитентом обязательства; · истечения 7 (Семи) рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;
Порядок корректировки стоимости активов	Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ВЫПЛАТЕ ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ, ДОХОДА ПО ДЕПОЗИТАРНЫМ РАСПИСКАМ

Справедливая стоимость	<p>Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам определяется исходя из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - количества акций/депозитарных расписок, учтенных на счете депо ПИФ на дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов (дохода) и - объявленного размера дивиденда (дохода), приходящегося на одну ценную бумагу соответствующей категории (типа) за вычетом налогов и
-------------------------------	---

	сборов в случае, если это применимо. - По факту поступления дивидендов/доходов на счета Фонда в размере с учетом суммы налога, отличающегося от ранее признанного, Управляющая компания корректирует размер кредиторской задолженности.
Порядок корректировки стоимости активов	Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОХОДАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПИФ И ПАЕВ (АКЦИЙ) ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ, ПАИ КОТОРЫХ ВХОДЯТ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ПИФ, ПО ДОХОДАМ ОТ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ

Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по доходам паев ПИФ и паям (акциям) иностранных инвестиционных фондов, паи которых входят в состав имущества ПИФ определяется из: - количества паев паевых инвестиционных фондов или паев (акций) иностранных инвестиционных фондов, учтенных на счете депо ПИФ; - объявленного размера дивиденда (дохода), приходящегося на один пай паевого инвестиционного фонда или пай (акцию) иностранного инвестиционного фонда, паи которых входят в состав имущества ПИФ. По факту поступления дивидендов/доходов на счета Фонда в размере с учетом суммы налога, отличающегося от ранее признанного, Управляющая компания корректирует размер кредиторской задолженности. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по доходам от долевого участия в уставном капитале определяются в сумме объявленного дохода на долю владения.
Порядок корректировки стоимости активов	Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7.

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, НАХОДЯЩИЕСЯ У ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ЦЕННЫХ БУМАГ

Справедливая стоимость	Справедливая стоимость денежных средств, находящихся у брокера определяется в сумме остатка на специальном брокерском счете.
Порядок корректировки стоимости активов	Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО СДЕЛКАМ С ВАЛЮТОЙ, ЗАКЛЮЧЕННЫМ НА УСЛОВИЯХ T+ (ПРИ НЕСОВПАДЕНИИ ДАТЫ ПОСТАВКИ ВАЛЮТЫ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ УСЛОВИЯМИ ДОГОВОРА С ДАТОЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ПО ПОКУПКЕ/ПРОДАЖЕ ВАЛЮТЫ)

Справедливая стоимость	Справедливая стоимость задолженности по сделкам с валютой, заключенным на условиях T+, определяется в размере разницы между текущей справедливой стоимостью валюты, являющейся предметом сделки, выраженной в валюте определения СЧА ПИФ, и стоимостью валюты,
-------------------------------	--

	<p>зафиксированной в договоре на дату исполнения сделки, выраженной в валюте определения СЧА ПИФ по курсу валюты, установленному в Правилах определения СЧА.</p> <p>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.</p>
Порядок корректировки стоимости активов	<p>Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с валютой, заключенных на условиях Т+, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7, за исключением биржевых и внебиржевых сделок с валютой, в которых предусмотрены стандартные условия расчетов, используемые участниками рынка в отношении сделок «спот» для соответствующих валютных пар на валютном рынке Московской биржи.</p>

ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:</p> <p>в сумме остатка задолженности на дату определения СЧА:</p> <ul style="list-style-type: none"> - если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания до наступления срока погашения; - для авансов, выданных за счет имущества ПИФ, если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания до истечения срока полного погашения; - для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней; - для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания; - для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ; - для дебиторской задолженности по судебным решениям, с учетом кредитного рейтинга заемщика; - для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ. <p>-в иных случаях с момента признания до наступления срока полного погашения задолженности в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков (Приложение 6)</p>
-------------------------------	---

Порядок корректировки стоимости активов	<ul style="list-style-type: none"> - Справедливая стоимость прочей дебиторской в случае официального опубликования сообщения о банкротстве контрагента корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7. - Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, при наличии признаков обесценения корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 7
--	--

ДОЛИ В УСТАВНЫХ КАПИТАЛАХ ОБЩЕСТВ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Справедливая стоимость	Справедливая стоимость доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью определяется на основании отчета оценщика.
Порядок корректировки стоимости активов	Справедливая стоимость долей в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью корректируется в соответствии с Приложением 7. В максимально короткий срок отчет оценщика необходимо переделать.

ПРАВА УЧАСТИЯ В УСТАВНЫХ КАПИТАЛАХ ИНОСТРАННЫХ КОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Справедливая стоимость	Справедливая стоимость права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций определяется на основании отчета оценщика.
Порядок корректировки стоимости активов	Справедливая стоимость долей в уставных капиталах иностранных обществ с ограниченной ответственностью корректируется в соответствии с Приложением 7. В максимально короткий срок отчет оценщика необходимо переделать.

ДЕНЕЖНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО КРЕДИТНЫМ ДОГОВОРАМ (В Т.Ч. УДОСТОВЕРЕННЫЕ ЗАКЛАДНЫМИ) И ДОГОВОРАМ ЗАЙМА (ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ)

Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость актива, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в сумме остатка основного долга, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если ссуда выдана на срок «до востребования»; - в сумме остатка основного долга, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для максимального срока возврата ссуды, если ссуда выдана на срок не более 1 (один) года и ставка по договору соответствует рыночной. Ставка по договору соответствует рыночной, если ее значение находится в пределах диапазона волатильности рыночной ставки, определенной в соответствии с Приложением 6; - в сумме определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков (Приложение 6) в иных случаях. - В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком кредита (займа) действующим на дату определения СЧА, причем накопление срока кредита (займа) не происходит.
Порядок корректировки стоимости активов	Тестируемый актив. Справедливая стоимость денежных требований по кредитным договорам (в т.ч. удостоверенных закладными) и договорам займа (займы выданные) корректируется в соответствии с Приложением 7.

Недвижимость и права аренды.

1. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в следующем порядке: Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется на основании отчета оценщика 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, на основании отчета оценщика, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости, составляющего активы Фонда. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды.

2. Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является Фонд, признается равной нулю. В случае наличия обоснованного подтверждения справедливая стоимость прав по договору операционной аренды определяется на основании отчета оценщика. При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

3. Отдельный актив в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости (составляющий активы фонда или права аренды которого составляют активы фонда), арендодателем по которому является Фонд, не признается. Признаются в качестве отдельного обязательства кредиторская задолженность по полученным предоплатам или в качестве отдельного актива дебиторской задолженности в размере начисленного за истекший период дохода.

Имущественные права на недвижимость (кроме прав аренды)

1. Для целей применения настоящих Правил активом признается:

1.1. 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", - активом признаётся договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей компанией Фонда как участником долевого строительства.

1.2. 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, - активом признаётся инвестиционный договор (договор соинвестирования), заключённый Управляющей Компанией Фонда как инвестором либо соинвестором строительства объекта недвижимости.

1.3. 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, - активом признаётся договор на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества.

1.4. 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, - активом признаётся договор на осуществление реконструкции объекта недвижимости, заключённого Управляющей Компанией Фонда как заказчиком реконструкции объекта недвижимости.

2. Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика Фонда в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяются стоимость чистых активов.

3. Справедливая стоимость договора на реконструкцию определяется на основании отчета оценщика Фонда в сроки, соответствующие требованиям законодательства.

Кредиторская задолженность.

1. Справедливой стоимостью кредиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок, признается её фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договоров. Справедливой стоимостью кредиторской задолженности, возникшей в результате расчетов по прочим операциям, признается фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договоров.

Приложение №3.

Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и его использование в течение отчетного года

1. Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.
2. Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:
 - даты окончания календарного года;
 - даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
 - наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов Фонда или до даты окончания реализации всего имущества в Фонде.
3. Резерв на выплату вознаграждений начисляется нарастающим итогом и отражается в составе обязательств Фонда на дату определения стоимости чистых активов в течение календарного года
 - каждый последний рабочий день календарного месяца.
4. Резерв на выплату вознаграждений, в случае, если размер таких вознаграждений определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (СГСЧА), рассчитывается в следующем порядке каждый в своей части:
 - на первый рабочий день отчетного года:

$$S_i = \frac{СЧА_1^{расч}}{D} * x_n$$

где:

S_i - сумма начисления резерва на первый рабочий день отчетного года;

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

$СЧА_1^{расч}$ - расчетная (промежуточная) величина СЧА на первый рабочий день отчетного года, в который начисляется резерв S_i , определенная с точностью до 2 – х знаков после запятой по формуле:

$$СЧА_1^{расч} = \frac{Активы_1 - Km_1}{\left(1 + \frac{x_{укл} + x_{нпр}}{D}\right)}$$

$Активы_1$ - расчетная величина активов, включая дебиторскую задолженность на первый рабочий день отчетного года. Дебиторскую задолженность на первый рабочий день отчетного года необходимо учитывать до начисления вознаграждений и резерва на выплату вознаграждения за первый рабочий день отчетного года. В случае оплаты в первый рабочий день отчетного года управляющей компанией из ПИФ вознаграждений, начисленных в первый рабочий день отчетного года, необходимо при определении расчетной величины активов на

первый рабочий день отчетного года увеличить сумму активов на сумму уплаченных вознаграждений в первый рабочий день отчетного года.

Km_1 - величина кредиторской задолженности без учета начисленных вознаграждений на первый рабочий день отчетного года.

x - процентная ставка, соответствующая:

x_{ykn} - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий на первый рабочий день отчетного года;

x_{ppn} - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ (в долях), действующий на первый рабочий день отчетного года;

x_n - каждая процентная ставка, действовавшая на первый рабочий день отчетного года

Значение $\left(1 + \frac{x_{ykn} + x_{ppn}}{D}\right)$ не округляется.

Округление при расчете S_i и $CЧА_1^{расч}$ производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

- на другие дни определения СЧА (за исключением первого рабочего дня отчетного года):

$$S_i = \frac{(CЧА_d^{расч} + \overset{d-1}{\underset{t=1}{\mathring{a}}} CЧА_t)}{D} * \frac{\overset{N}{\underset{n=1}{\mathring{a}}} (x_n T_n)}{T_i} - \overset{i-1}{\underset{k=1}{\mathring{a}}} S_k,$$

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 каждого произведенного в текущем отчетном году начисления резерва;

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

T_i - количество рабочих дней периода, определенного с начала текущего отчетного года до (включая) даты начисления резерва S_i ;

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 ;

$CЧA_t$ - стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня t , за исключением дня d . Если на рабочий день t $CЧA$ не определена, она принимается равной $CЧA$ за предшествующий дню t рабочий день текущего отчетного года.

$CЧA_d^{расч}$ - расчетная (промежуточная) величина $CЧA$ на дату d , в которой начисляется резерв S_i , определенная с точностью до 2-х знаков после запятой по формуле:

$$CЧA_d^{расч} = \frac{(Активы_d - Km_d + \overset{i-1}{\underset{k=1}{\overset{\circ}{\mathbf{a}}}} S_k) - (\overset{d-1}{\underset{t=1}{\overset{\circ}{\mathbf{a}}}} CЧA_t * \frac{\overset{N}{\underset{n=1}{\overset{\circ}{\mathbf{a}}}}(x_{ykn} T_n) + \overset{N}{\underset{n=1}{\overset{\circ}{\mathbf{a}}}}(x_{nprn} T_n)}{D}}{1 + \frac{\overset{N}{\underset{n=1}{\overset{\circ}{\mathbf{a}}}}(x_{ykn} T_n) + \overset{N}{\underset{n=1}{\overset{\circ}{\mathbf{a}}}}(x_{nprn} T_n)}{D}}};$$

$Активы_d$ - расчетная величина активов, включая дебиторскую задолженность на дату d . Дебиторскую задолженность на дату d необходимо учитывать до начисления вознаграждений и резерва на выплату вознаграждения за дату d . В случае оплаты в дату d управляющей компанией из ПИФ вознаграждений, начисленных в дату d , необходимо при определении расчетной величины активов на дату d увеличить сумму активов на сумму уплаченных вознаграждений в дату d .

Km_d - величина кредиторской задолженности без учета начисленных вознаграждений на дату d , включая остаток резерва на выплату вознаграждения на дату $d-1$, где $d-1$ – предшествующий рабочий день дате d .

$\overset{i-1}{\underset{k=1}{\overset{\circ}{\mathbf{a}}}} S_k$ - общая сумма резервов на выплату вознаграждения, начисленных с начала года до даты d .

x - процентная ставка, соответствующая:

x_{ykn} - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода T_i ;

x_{nprn} - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода T_i ;

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

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

T_n - количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка x_n , принадлежащее периоду T_i ,
 где $T_i = \sum_{n=1}^N T_n$.

Значения $\frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i}$; $\frac{\left(\frac{\sum_{n=1}^N (x_{\text{укол}} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{\text{нпрп}} T_n)}{T_i} \right)}{D}$; $\left(1 + \frac{\left(\frac{\sum_{n=1}^N (x_{\text{укол}} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{\text{нпрп}} T_n)}{T_i} \right)}{D} \right)$ не

округляются.

Округление при расчете S_i и $CЧА_d^{\text{расч}}$ производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

5. Если в ПДУ размер вознаграждения указан как в процентном так и в фиксированном рублевом выражении, то резерв рассчитывается по формуле:

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

где:

R - размер резерва к начислению на дату определения СЧА;

X - указанный в ПДУ максимальный суммарный размер вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в процентном выражении;

Y - СЧА на последнюю дату ее определения;

Z - количество рабочих дней в текущем году;

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

V - фиксированная рублевая сумма годового вознаграждения.

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

Если согласно ПДУ вознаграждение удерживается в фиксированном рублевом выражении, то резерв начисляется в размере указанной в ПДУ фиксированной суммы вознаграждения за календарный месяц.

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

7. Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, но не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным, и признается в составе прочих доходов. Указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в году следующим за отчетным годом.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОСТУПНЫХ И НАБЛЮДАЕМЫХ БИРЖЕВЫХ ПЛОЩАДОК

N п/п	Наименование на русском языке	Наименование на английском языке (справочно)
1	Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС"	
2	Венская фондовая биржа	Vienna Stock Exchange
3	Гонконгская фондовая биржа	The Stock Exchange of Hong Kong
4	Евронекст Амстердам	Euronext Amsterdam
5	Евронекст Брюссель	Euronext Brussels
6	Евронекст Лиссабон	Euronext Lisbon
7	Евронекст Париж	Euronext Paris
8	Итальянская фондовая биржа	Italian Stock Exchange (Borsa Italiana)
9	Лондонская фондовая биржа	London Stock Exchange
10	Мексиканская фондовая биржа	Mexican Stock Exchange
11	Нью-Йоркская фондовая биржа	New York Stock Exchange
12	Нью-Йоркская фондовая биржа Арка	NYSE Area
13	Сингапурская фондовая биржа	Singapore Exchange
14	Токийская фондовая биржа	Tokyo Stock Exchange
15	Фондовая биржа Насдак	The NASDAQ Stock Market
16	Фондовая биржа Торонто	Toronto Stock Exchange
17	Франкфуртская фондовая биржа	Frankfurt Stock Exchange
18	Фондовая биржа ЭйЭсЭкс (Австралия)	ASX (Australia)
19	Швейцарская фондовая биржа ЭсАйЭкс	SIX Swiss Exchange
20	Варшавская фондовая биржа	Warsaw Stock Exchange
21	Насдак ОЭМЭкс Стокгольм	NASDAQ OMX Stockholm
22	Насдак ОЭМЭкс Хельсинки	NASDAQ OMX Helsinki

МОДЕЛЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАСЧЕТНОЙ ЦЕНЫ ДЛЯ РОССИЙСКИХ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ, НОМИНИРОВАННЫХ В РУБЛЯХ И ЕВРООБЛИГАЦИЙ И ИНОСТРАННЫХ ДОЛЕВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Рублевые облигации российских эмитентов

Если ни в один из 30 торговых дней, предшествующих дате оценки, не были доступны данные Уровня 2, то справедливая стоимость облигации определяется путем дисконтирования стоимости будущих купонных платежей, а также номинала по ставкам кривой безрисковых доходностей, скорректированных на кредитный спред:

$$P_{t0} = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1 + r_i + CrSpread)^{t_i}}$$

P_{t0} – справедливая стоимость облигации;

i – порядковый номер денежного потока;

CF_i – i -ый денежный поток по облигации – будущие денежные потоки по облигации (включая купонные выплаты, амортизационные платежи, и погашение остаточной номинальной стоимости) с даты определения справедливой стоимости (не включая) до даты оферты (если оферта предусмотрена условиями выпуска облигации), либо даты полного погашения, предусмотренного условиями выпуска (если оферта не предусмотрена). r_i – ставка кривой бескупонной доходности рынка ОФЗ (G-кривая), соответствующая дате выплаты i -го денежного потока, публикуемая Банком России и Московской Биржей;

$CrSpread$ – кредитный спред облигационного индекса (расчет приведен ниже);

t_i – срок до выплаты i -го денежного потока в годах (в качестве базы расчета используется 365 дней)

В случае, если какой-либо выпуск облигаций был реструктуризирован, то полученное значение до даты выплаты первого купона с момента реорганизации корректируется на коэффициент, равный максимальной вероятности дефолта на горизонте 1 год по статистике международного рейтингового агентства «S&P» по компаниям с предефолтным рейтингом в составе отчета (Источник:

<https://www.spratings.com/documents/20184/774196/2016+Annual+Global+Corporate+Default+Study+And+Rating+Transitions.pdf/2ddcf9dd-3b82-4151-9dab-8e3fc70a7035>,

В случае, если выпуск является субординированным, то в расчете ставки дисконтирования необходимо учитывать премию за субординированность. Порядок расчета премии должен быть описан в Правилах определения СЧА.

Справедливая стоимость облигаций, полученная в результате данного метода расчета, округляется до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления.

Для целей расчета медианного кредитного спреда (*CrSpread*) в зависимости от кредитного рейтинга у выпуска долговой ценной бумаги (кредитный рейтинг в валюте номинала), а в случае его отсутствия – сначала рейтинга эмитента, а в случае его отсутствия рейтинг поручителя (гаранта) долговой ценной бумаги, долговая ценная бумага может быть отнесена к одной из четырех рейтинговых групп. При наличии нескольких рейтингов, выбирается наиболее актуальный на дату оценки кредитный рейтинг. Если поручительство по выпуску долговой ценной бумаги обеспечивает исполнение обязательств в полном объеме и (или) гарантия выдана на сумму номинальной стоимости и процентов по таким долговым ценным бумагам, то выбирается наиболее актуальный на дату оценки кредитный рейтинг выпуска долговой ценной бумаги и поручителя (гаранта).

Рейтинги пересматриваются в зависимости от изменения рейтинга Российской Федерации.

АКРА	Эксперт РА	Moody`s	S&P	Fitch	Рейтинговая группа
		Международная шкала	Международная шкала	Международная шкала	
		Baa1	BBB+	BBB+	Рейтинговая группа I
		Baa2	BBB	BBB	
AAA(RU)	ruAAA	Baa3	BBB-	BBB-	
AA+(RU), AA(RU), AA-(RU)	ruAA+, ruAA	Ba1	BB+	BB+	Рейтинговая группа II
A+(RU), A(RU)	ruAA-, ruA+	Ba2	BB	BB	
A-(RU), BBB+(RU)	ruA, ruA-, ruBBB+	Ba3	BB-	BB-	
BBB(RU), BBB-(RU)	ruBBB	B1	B+	B+	Рейтинговая группа III
BB+(RU)	ruBBB-, ruBB+	B2	B	B	
BB(RU)	ruBB	B3	B-	B-	
Более низкий рейтинг / рейтинг отсутствует					Рейтинговая группа IV

Кредитный спред для рейтинговых групп рассчитывается на дату определения справедливой стоимости, на основании данных облигационных индексов, раскрываемых ПАО «Московская биржа» по итогам каждого торгового дня. При вычислении кредитного спреда на дату определения справедливой стоимости используется медианное значение кредитного спреда за последние 20 торговых дней включая дату определения справедливой стоимости.

Для расчета значения кредитного спреда соответствующей рейтинговой группы используются значения доходности следующих индексов ПАО «Московская биржа», раскрываемых по итогам каждого торгового дня:

- Индекс государственных облигаций (1-3 года),
Тикер - **RUGVICP3Y**;
- Рейтинговая группа I - Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, рейтинг \geq BBB-),
Тикер - **RUCVICPBBB3Y**;

- Рейтинговая группа II - Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, BB- ≤ рейтинг < BBB-),
Тикер - **RUCVICPBV3Y**;
- Рейтинговая группа III - Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- ≤ рейтинг < BB-),
Тикер - **RUCVICPB3Y**;
- Рейтинговая группа IV - выбирается Индекс в зависимости от котировального уровня, в который входит долговая ценная бумага: Индекс котировальных листов (котировальный уровень 2) или Индекс котировальных листов (котировальный уровень 3),
Тикер - **RUCVICPL2**
Тикер - **RUCVICPL3**.

Расчет кредитного спреда для рейтинговых групп осуществляется по следующим формулам:

Рейтинговая группа I:

Рассчитывается кредитный спред $S_{P, Г I}$ за каждый из 20 последних торговых дней, предшествующих дате определения справедливой стоимости:

$$S_{P, Г I} = (Y_{RUCVICPBVV3Y} - Y_{RUCVICP3Y}) * 100$$

где:

Y – значение доходности соответствующего индекса, раскрытого ПАО «Московская биржа».

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда $S_{P, Г I}$ за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда $S_{P, Г I}$). При расчете значения медианного кредитного спреда промежуточные округления значений $S_{P, Г I}$ не производятся, результат расчета округляется по правилам математического округления с точностью до 2 знаков после запятой.

Рейтинговая группа II

Рассчитывается кредитный спред $S_{P, Г II}$ за каждый из 20 последних торговых дней, предшествующих дате определения справедливой стоимости:

$$S_{P, Г II} = (Y_{RUCVICPBV3Y} - Y_{RUCVICP3Y}) * 100$$

Y – значение доходности соответствующего индекса, раскрытого ПАО «Московская биржа».

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда $S_{P, Г II}$ за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда $S_{P, Г II}$). При расчете значения медианного кредитного спреда промежуточные округления значений $S_{P, Г II}$ не производятся, результат расчета округляется по правилам математического округления с точностью до 2 знаков после запятой.

Рейтинговая группа III

Рассчитывается кредитный спред $S_{P, Г III}$ за каждый из 20 последних торговых дней, предшествующих дате определения справедливой стоимости:

$$S_{P, Г III} = (Y_{RUCVICPB3Y} - Y_{RUCVICP3Y}) * 100$$

Y – значение доходности соответствующего индекса, раскрытого ПАО «Московская биржа».

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда $S_{P, \Gamma III}$ за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда $S_{P, \Gamma III}$). При расчете значения медианного кредитного спреда промежуточные округления значений $S_{P, \Gamma III}$ не производятся, результат расчета округляется по правилам математического округления с точностью до 2 знаков после запятой.

Рейтинговая группа IV

Рассчитывается кредитный спред $S_{P, \Gamma IV}$ за каждый из 20 последних торговых дней, предшествующих дате определения справедливой стоимости:

$$S_{P, \Gamma IV} = (Y_{RUCBICPL3} - Y_{RUCBICPZY}) * 100, \text{ (Формула 1)}$$

$$S_{P, \Gamma IV} = (Y_{RUCBICPL2} - Y_{RUCBICPZY}) * 100, \text{ (Формула 2)}$$

Y – значение доходности соответствующего индекса, раскрытого ПАО «Московская биржа».

Формула 1 используется для долговых ценных бумаг входящих в котировальный уровень 3 ПАО «Московская биржа». Формула 2 используется для долговых ценных бумаг входящих в котировальный уровень 2 ПАО «Московская биржа».

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда $S_{P, \Gamma IV}$ за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда $S_{P, \Gamma IV}$). При расчете значения медианного кредитного спреда промежуточные округления значений $S_{P, \Gamma IV}$ не производятся, результат расчета округляется по правилам математического округления с точностью до 2 знаков после запятой.

Еврооблигации

Уровень 3.

Для еврооблигаций, номинированных в долларах США, и в отношении которых известен конечный заемщик (по данным системы cbonds.ru), при этом «страной риска» заемщика является Россия, справедливая стоимость определяется согласно модели оценки справедливой стоимости рублевых облигаций на уровне 3 со следующими изменениями при расчете медианного кредитного спреда:

Если для оцениваемой долговой ценной бумаги основным рынком является биржевой рынок, то медианный кредитный спред (*CrSpread*) рассчитывается на основании выбранных управляющей компанией ДУ ПИФ аналогичных долговых ценных бумаг, для которых на дату расчета СЧА (или в предыдущий торговый день, если дата определения СЧА является не торговым днем) рынок признается активным.

Если для оцениваемой долговой ценной бумаги основным рынком является внебиржевой рынок, то медианный кредитный спред (*CrSpread*) рассчитывается на основании выбранных управляющей компанией ДУ ПИФ аналогичных долговых ценных бумаг, для которых на дату расчета СЧА (или в предыдущий торговый день, если дата определения СЧА является не торговым днем) есть цены Thompson Reuters.

Долговая ценная бумага признается аналогом для целей оценки в случае, если одновременно соблюдаются следующие условия:

1. валюта обращения аналога совпадает с валютой обращения оцениваемой долговой ценной бумаги;
2. дюрация аналога отклоняется от значения дюрации оцениваемой долговой ценной бумаги на +/- 90 дней (В случае если невозможно выбрать ни одного аналога, по которому дюрация удовлетворяет обозначенному условию, допускается выбор аналогов с произвольной дюрацией, при условии, что средневзвешенная дюрация множества

долговых ценных бумаг, выбранных в качестве аналогов, удовлетворяет обозначенному условию)

3. аналог относится к той же рейтинговой группе что и оцениваемая долговая ценная бумага;
4. аналог является другим выпуском того же эмитента, что и оцениваемая долговая ценная бумага, а в случае отсутствия - эмитент аналога относится к тому же агрегированному сектору экономики и страной риска эмитента/конечного заемщика (по данным системы cbonds.ru) является Россия.

Долговая ценная бумага может быть отнесена к одной из четырех рейтинговых групп в зависимости от кредитного рейтинга у выпуска долговой ценной бумаги (кредитный рейтинг в валюте номинала), а случае его отсутствия - рейтинга эмитента или поручителя (гаранта) долговой ценной бумаги. При наличии нескольких рейтингов, выбирается наибольший из имеющихся актуальных кредитных рейтингов. Если поручительство по выпуску долговой ценной бумаги обеспечивает исполнение обязательств в полном объеме и (или) гарантия выдана на сумму номинальной стоимости и процентов по таким долговым ценным бумагам, то выбирается наибольший из имеющихся актуальных кредитных рейтингов выпуска долговой ценной бумаги и поручителя (гаранта).

Moody`s	S&P	Fitch	Рейтинговая группа
Международная шкала	Международная шкала	Международная шкала	
Baa1	BBB+	BBB+	Рейтинговая группа I
Baa2	BBB	BBB	
Baa3	BBB-	BBB-	
Ba1	BB+	BB+	Рейтинговая группа II
Ba2	BB	BB	
Ba3	BB-	BB-	
B1	B+	B+	Рейтинговая группа III
B2	B	B	
B3	B-	B-	
Более низкий рейтинг / рейтинг отсутствует			Рейтинговая группа IV

Для целей настоящей методики выделяются следующие **агрегированные секторы экономики**:

- финансовый сектор,
- сектор региональных и муниципальных выпусков;
- корпоративный сектор;
- сектор государственных ценных бумаг.

Кредитный спред по каждому аналогу рассчитывается в следующем порядке:

$$CrSpread_i = YTM_i - r_i$$

где,

YTM_i – доходность к погашению/оферте i -ого аналога по цене закрытия;

r_i – ставка кривой бескупонной доходности казначейских облигаций США, соответствующая дате погашения/оферты i -ого аналога. Ставка кривой бескупонной доходности казначейских облигаций США определяется с помощью функции «GC I25» информационно-аналитического агентства Bloomberg;

Медианный кредитный спред рассчитывается за последние 20 торговых дней на основании полученных кредитных спредов аналогов. При расчете значения медианного кредитного спреда промежуточные округления значений $CrSpread_i$ не производятся, результат расчета округляется по правилам математического округления с точностью до 2 знаков после запятой.

Для еврооблигаций, номинированных в рублях, используется без изменений модель для оценки стоимости российских облигаций на 3 уровне.

МЕТОД ПРИВЕДЕННОЙ СТОИМОСТИ БУДУЩИХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:

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

PV – справедливая стоимость актива;

N - количество денежных потоков до даты погашения актива, начиная с даты определения СЧА;

P_n - сумма n -ого денежного потока (проценты и основная сумма);

n - порядковый номер денежного потока, начиная с даты определения СЧА;

D_n - количество дней от даты определения СЧА до даты n -ого денежного потока;

r - ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами.

Денежные потоки, включая процентный доход, определяются в соответствии с условиями договора, датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n -ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга). График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор (в том числе в части изменения ставки по договору, срока действия договора, периодичности или сроков выплаты процентных доходов), а также в случае изменения суммы основного долга ((пополнения, частичного досрочного погашения основного долга).

Порядок определения ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования определяется по состоянию на:

- дату первоначального признания актива;
- дату начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки после первоначального признания актива;
- дату изменения ключевой ставки Банка России,
- каждую дату определения СЧА.

Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее значение находится в пределах диапазона волатильности рыночной ставки (с учётом её корректировки при изменении ключевой ставки Банка России на горизонте 6 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки в валюте актива;
- рыночной ставке (с учётом её корректировки при изменении ключевой ставки Банка России, если ставка, предусмотренная договором в течение максимального срока, выходит за границы

установленного диапазона волатильности, на горизонте 6 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки в валюте актива;

- рыночной ставке (с учётом её корректировки при изменении ключевой ставки Банка России, если ставка по договору не установлена.

Коэффициент волатильности определяется как частное от деления разности максимальной и минимальной средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) за 6 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки в валюте актива на минимальную средневзвешенную процентную ставку по депозитам (вкладам).

Границы диапазона волатильности:

Минимальная – произведение средневзвешенной процентной ставки по депозитам (вкладам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц, наиболее близкий к дате оценки актива (с учётом её корректировки при изменении ключевой ставки Банка России для рублевых депозитов/займов) на разность единицы и коэффициента волатильности.

Максимальная - произведение средневзвешенной процентной ставки по депозитам (вкладам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц, наиболее близкий к дате оценки актива (с учётом её корректировки при изменении ключевой ставки Банка России для рублевых депозитов/займов) на сумму единицы и коэффициента волатильности.

Средневзвешенная ставка определяется в отношении каждого вида актива в соответствии со следующей таблицей:

<i>Вид актива/ обязательства</i>	<i>Рыночная ставка</i>	<i>Источники информации</i>
Вклад (депозит)	Средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте на срок, сопоставимый по сроку оставшимся по договору на дату оценки в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России в соответствии с развернутой шкалой.	Официальный сайт Банка России http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat , Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро.

Ссуда, Дебиторская задолженность	Средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России по развернутой шкале.	Официальный сайт Банка России http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat , Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации.
--	--	---

Корректировка средневзвешенных ставок при изменении рыночных условий.

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты ее применения, для определения необходимости её корректировки применяется следующий подход:

- средняя ключевая ставка Банка России за месяц, за который определена средневзвешенная ставка, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей на дату определения справедливой стоимости актива;
- если средняя ключевая ставка Банка России не изменилась до даты определения справедливой стоимости актива (включая эту дату), в качестве рыночной ставки применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка;
- если средняя Ключевая ставка Банка России изменилась, для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка изменяется на разность между Ключевой ставкой Банка России на дату определения справедливой стоимости актива и средней Ключевой ставкой Банка России.

При этом средняя Ключевая ставка Банка России равна: $C_{ср.} = \sum C_i * T_i / T$,

Где:

C_i - Ключевая ставка Банка России, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i - количество дней календарного месяца, в течение которых действовала ставка C_i ,

T - количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается средняя ставка.

Метод корректировки справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению

Регулярно, но не реже, чем на каждую отчетную дату, установленную нормативными актами Банка России для ПИФ, проводится анализ всего портфеля ПИФ в связи с необходимостью корректировки справедливой стоимости в случае возникновения событий, которые могут оказать негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по ним (признаки обесценения).

При возникновении события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость долговых ценных бумаг, определяемых по моделям оценки на втором и третьем уровне, денежных средств на счетах и во вкладах, денежных средств, находящихся у профессиональных участников рынка ценных бумаг, справедливая стоимость дебиторской задолженности, займов выданных, требований к банку выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов, имущественных прав определяется в соответствии с методами корректировки справедливой стоимости, указанными в настоящем приложении.

Основанием для обесценения являются, в частности, доступные наблюдаемые значимые данные (события, информация) в отношении контрагентов (в том числе заемщиков, эмитентов, дебиторов – физических и юридических лиц, банков), в том числе, о следующих событиях:

- значительное ухудшение финансового положения контрагента, отразившиеся в доступной финансовой отчетности, а именно снижение стоимости чистых активов более чем на 20%;
- снижение (отзыв) кредитного рейтинга контрагента при наличии;
- нарушения контрагентом условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, составляющему активы ПИФ, а также любого иного обязательства контрагента, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема;
- официальное опубликование решения о признании контрагента банкротом;
- официальное опубликование решения о начале применения к эмитенту процедур банкротства - со дня опубликования сообщения до даты, предшествующей дате опубликования сообщения об окончании применения процедур банкротства;
- официальное опубликование в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации или иностранных государств информация о просрочке исполнения эмитентом своих обязательств;
- отзыв (аннулирование) у контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности.

Анализ информации в отношении активов проводится на основании данных общедоступных источников информации, в том числе:

<i>Наименование источника</i>	<i>Ссылка на источник информации (при наличии)</i>
ООО "Интерфакс-ЦРКИ" (Центр раскрытия корпоративной информации)	https://www.e-disclosure.ru/

ПАО Московская биржа	https://www.moex.com/
Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)	https://www.cbr.ru/
Картотека арбитражных дел	https://kad.arbitr.ru
Единый федеральный реестр сведений о банкротстве	https://bankrot.fedresurs.ru
Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности	https://fedresurs.ru
Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)	https://www.acra-ratings.ru/
Рейтинговое агентство АО «Эксперт РА»	https://raexpert.ru/
Рейтинговое агентство FitchRatings	https://www.fitchratings.com/
Рейтинговое агентство S&P Global Ratings	https://www.standardandpoors.com/
Рейтинговое агентство Moody's Investors Service	https://www.moody's.com/
Сведения о банкротстве, раскрываемые АО «Коммерсантъ»	https://bankruptcy.kommersant.ru
Официальные сведения из ЕГРЮЛ/ЕГРИП в электронном виде	https://egrul.nalog.ru/index.html
Официальные сайты контрагентов в сети «Интернет»	-

Для анализа могут быть использованы данные (документы, информация), полученные Управляющей компанией из иных источников. В этом случае Управляющая компания направляет указанные сведения в Специализированный депозитарий.

В случае выявления признаков обесценения по активу, его справедливая стоимость подлежит корректировке в соответствии с применяемыми методами, указанными в настоящем приложении, за исключением случаев, когда на дату выявления признака обесценения у актива имеется обеспечение (в виде залога, поручительства, гарантии, обязательства третьих лиц, опционных соглашений и т.п.), справедливая стоимость которого, определенная в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА, не менее справедливой стоимости актива. Такое сравнение текущей справедливой стоимости актива и его обеспечения при наличии признаков обесценения поводится не реже, чем на каждую отчетную дату, установленную нормативными актами Банка России для ПИФ.

Расчет величины обесценения должен основываться на наблюдаемых статистических данных, подтверждающих степень обесценения, в зависимости от срока просрочки, кредитного качества дебитора и ожидаемых к получению денежных потоков.

В целях оценки кредитного риска контрагента используются рейтинги следующих рейтинговых агентств:

- Moody'sInvestorsService
- Standard&Poor's
- FitchRatings
- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»).

В случае, если в период применения отчета оценщика для определения справедливой стоимости, возникает (выявляется) событие, ведущее к обесценению, то необходимо осуществить внеплановую оценку актива оценщиком не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты выявления признаков обесценения. Дата, по состоянию на которую определяется новая оценка, не должна быть ранее даты возникновения события, ведущего к обесценению. С даты наступления события, ведущего к обесценению и до даты применения нового отчета оценщика, Управляющая компания должна скорректировать последнюю известную справедливую стоимость, определенную по отчету оценщика, составленному до возникновения такого события, с применением методов корректировки справедливой стоимости, указанных в настоящем приложении.

В случае выявления признаков обесценения в отношении актива управляющая компания оформляет внутренний документ, на основании которого вносятся корректировки в справедливую стоимость актива. Такой документ должен содержать:

- сведения об активе, справедливая стоимость которого подлежит обесценению;
- информацию о выявленном признаке обесценения с указанием источника информации или о факте просрочки обязательства;
- информацию об используемом методе корректировки справедливой стоимости с обоснованием применения выбранных коэффициентов для расчета (в случае их использования и изменения по сравнению с ранее предоставленными).

Управляющая компания составляет такой внутренний документ на дату выявления признаков обесценения и направляет его в Специализированный депозитарий не позднее одного рабочего дня, следующего за датой выявления признаков обесценения.

Методы корректировки справедливой стоимости.

Управляющая компания самостоятельно определяет применяемый метод расчета обесценения активов в зависимости от выявленного признака обесценения и специфических особенностях самого актива.

1. Модель ожидаемых кредитных убытков (ECL)

При возникновении признаков обесценения, а так же при фактической просрочке обязательств контрагентом используется модель ожидаемых кредитных убытков (ECL):

$$\mathbf{ECL = EAD * PD * LGD,}$$

где:

- **ECL (expected credit losses)** – величина кредитных убытков, корректирующая денежные потоки, приведенная к моменту оценки;

- **EAD (ExposureatDefault; сумма, подверженная кредитному риску)** — общий объём обязательств контрагента на момент оценки перед компанией (например, сумма вложений в банковские вклады (депозиты) и неснижаемые остатки на расчетных счетах, сумма выданного займа);
- **PD (ProbabilityofDefault, вероятность дефолта)** – вероятность, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен в настоящем приложении;
- **LGD (LossGivenDefault, потери при банкротстве)** – доля от суммы, подверженной кредитному риску, которая может быть потеряна в случае дефолта контрагента, порядок определения которой установлен в настоящем приложении.

Справедливая стоимость обесцененного актива (обязательства) PV_{dev} определяется по формуле:

$$PV_{dev} = PV_f - ECL,$$

где:

PV_f – стоимость актива (обязательства), определенная в соответствии с методом оценки согласно Правилам СЧА без учета кредитного риска.

Порядок определения величины PD

Вероятность дефолта (PD) контрагента на горизонте 1 год может определяться одним из следующих способов:

1. **При наличии у контрагента собственного рейтинга одного из кредитных агентств** - на основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта (PD) одного из международных рейтинговых агентств - Moody's Investors Service, Standard Poor's или Fitch Ratings, публикуемых на сайте соответствующего агентства в составе ежегодного отчета с применением соответствия уровней рейтингов (в случае наличия у контрагента рейтинга иного рейтингового агентства, входящих либо в реестр кредитных рейтинговых агентств, либо реестр филиалов и представительств иностранных рейтинговых агентств, публикуемых на сайте Банка России) по таблице 1. Выбирается наименьшая величина PD из найденных.

Таблица 1. Сопоставление шкал рейтинговых агентств

Рейтинговая группа	АКРА	Эксперт РА	Moody`s	S&P	Fitch
			Международная шкала		
Рейтинговая группа I			Baa1	BBB+	BBB+
			Baa2	BBB	BBB
	AAA(RU)	ruAAA	Baa3	BBB-	BBB-

	AA+(RU), AA(RU), AA-(RU)	ruAA+, ruAA	Ba1	BB+	BB+
	A+(RU), A(RU)	ruAA-, ruA+	Ba2	BB	BB
	A-(RU), BBB+(RU)	ruA, ruA-, ruBBB+	Ba3	BB-	BB-
Рейтинговая группа II	BBB(RU), BBB-(RU)	ruBBB	B1	B+	B+
	BB+(RU)	ruBBB-, ruBB+	B2	B	B
	BB(RU), BB-(RU)	ruBB	B3	B-	B-
Рейтинговая группа III	CCC, CC, C	CCC, CC, C	Caа, Ca, C	CCC, C	CCC, C

Рейтинги пересматриваются в зависимости от изменения рейтинга Российской Федерации.

- 2. В случае отсутствия рейтинга у дебитора/контрагента** вероятность дефолта (PD) и ожидаемых потерь (LGD) определяется, используя матричный метод группировки дебиторов/контрагентов по срокам задолженности и группам дебиторов/контрагентов, разработанный Управляющей компанией на основании имеющихся у нее статистических данных, данных участников рынка или общепризнанных стандартов (таких как МСФО), применяемых для оценки обесценения финансовых активов.

Показатели PD и LGD при наличии признаков обесценения до фактической просрочки

Группа дебиторов/контрагентов	Вероятность дефолта (PD)	Ожидаемые потери (LGD)
Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе I	Определяется в соответствии с п.1 Порядка определения величины PD	0.00
Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе II		0.00
Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе III		0.10
Дебитор/контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	0.10	0.10
Дебитор/контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	0.20	0.20
Физические лица и ИП, в отношении которых отсутствует решение суда о банкротстве и не удовлетворяющие ни одному из условий*	0.20	0.05
Физические лица и ИП, удовлетворяющие хотя бы одному из условий*	0.30	0.20

*Условия для физических лиц и индивидуальных предпринимателей:

- Наличие судебных претензий, исполнительных листов или иной информации об уклонении физического лица от оплаты задолженностей или несвоевременной уплате задолженностей;
- Наличие информации об отклонении от уплаты налогов;
- Гражданство, отличное от российского;
- Возраст, моложе 20 и старше 60 лет.

Показатели PD и LGD при наличии фактической просрочки

Группа дебиторов/контрагентов	Вероятность дефолта (PD)	Ожидаемые потери (LGD) при просрочке от 31 до 90 дней	Ожидаемые потери (LGD) при просрочке свыше 90 дней
Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе I	1	0.20	1
Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе II	1	0.30	1
Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе III	1	0.45	1
Дебитор/контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс.руб. (одновременно выполнены условия)	1	0.45	1
Дебитор/контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	1	0.60	1
Физические лица и ИП, в отношении которых отсутствует решение суда о банкротстве и не удовлетворяющие ни одному из условий*	1	0.50	1
Физические лица и ИП, удовлетворяющие хотя бы одному из условий *	1	0,80	1

*Условия для физических лиц и индивидуальных предпринимателей:

- Наличие судебных претензий, исполнительных листов или иной информации об уклонении физического лица от оплаты задолженностей или несвоевременной уплате задолженностей;
- Наличие информации об отклонении от уплаты налогов;
- Гражданство, отличное от российского;
- Возраст, моложе 20 и старше 60 лет.

В случае принятия решения о признании физического или юридического лица банкротом, значения PD и LGD считаются равными 1 с даты опубликования такого решения.

Вероятность дефолта (PD) на иные сроки (отличные от 1 года) оценивается пропорционально сроку вероятности дефолта на горизонте 1 год по формуле:

$$PD_i = PD * Di/T$$

где:

- **PD_i** – вероятность дефолта на срок от даты расчета до даты погашения/оферты; PD – вероятность дефолта эмитента/дебитора на горизонте 1 год;
- **Di** – количество календарных дней до погашения/оферты;
- **T** – количество календарных дней в году, в котором осуществляется расчет PD_i.