

**СОГЛАСОВАНО**

**АО «ОСД»**

**«01» февраля 2017 г**

**УТВЕРЖДЕНЫ**

**Генеральным директор**

**ООО «КБФ УА»**

**Решением № б/н от «01» февраля 2017 г.**

\_\_\_\_\_ / Пашенин М.С.

**м.п.**

\_\_\_\_\_ / Фролов В.Г.

**м.п.**

**Изменения и дополнения № 3 в Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«КьюБиЭф Региональная Недвижимость»**

**Изложить «Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КьюБиЭф Региональная Недвижимость» в новой редакции:**

**«ПРАВИЛА определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КьюБиЭф Региональная Недвижимость»**

## 1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 13 февраля 2017 года.

1.2. Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости активов и величины обязательств Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КьюБиЭф Региональная Недвижимость» (далее - Фонд) разработаны в соответствии с Указанием №3758-У от 25.08.2015. и Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), введенными в действие на территории РФ в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

1.3. Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА не могут быть внесены в следующие периоды (за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов).

- 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.

Под невозможностью определения стоимости чистых активов в настоящих Правилах определения СЧА понимаются, в частности, следующие случаи:

- внесение изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов;
- приостановление действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется справедливая стоимость ценных бумаг;
- внесение изменений в список организаторов торговли;
- изменение инвестиционной декларации Фонда;
- приобретение в состав имущества Фонда нового вида активов;
- необходимость применения более достоверных методов оценки.

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

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, установленным Банком России.

1.6. Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА) подлежат раскрытию на сайте Управляющей компании <http://www.qbfam.ru> не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил определения СЧА с внесенными изменениями и дополнениями.

Правила определения СЧА (и все изменения и дополнения к ним за три последних календарных года) должны быть доступны в течение трех последних календарных лет на сайте управляющей компании паевого инвестиционного фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

1.7. Данные, подтверждающие расчеты величин, произведенные в соответствии с настоящими Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчета.

1.8. Копии отчетов оценщиков, использованных в течение последних трех лет при определении стоимости чистых активов Фонда, не позднее трех рабочих дней с даты использования при расчете стоимости чистых активов в полном объеме раскрываются на сайте Управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <http://www.qbfam.ru>.

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

1.9. Результаты определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов.

1.10. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на час и минуты московского времени, соответствующие 23:59:59, даты, на которую рассчитывается стоимость чистых активов, с учетом данных, раскрытых в указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.

1.11. 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.

1.12. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

1.12.1. на дату завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;

1.12.2. в случае прекращения паевого инвестиционного Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;

1.12.3. после завершения (окончания) формирования Фонда стоимость чистых активов Фонда определяется:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

1.13. 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.

1.14. 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. В случае необходимости стоимость активов и величина обязательств определяется в соответствии с иными Международными стандартами финансовой отчетности по справедливой стоимости.

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. 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, 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.

3.5. Стоимость активов определяется без учета затрат по сделке и налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

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. Настоящие Правила определения СЧА устанавливают перечень активов, справедливая стоимость которых всегда определяется на основании отчета оценщика. Перечень представлен в Приложении 4.

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

#### **7. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов**

7.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенном Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, Специализированный депозитарий производит сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимают меры к исправлению ошибок, а также осуществляют 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. Сверка проводится в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:

- формирование 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 в документах, полученных от Управляющей компании и 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. В случае выявления ошибки в расчете стоимости чистых активов и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, Специализированный депозитарий и Управляющая компания осуществляют следующие действия:

7.5.1. В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее 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.

7.5.2. Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, перерасчет стоимости чистых активов не производится, если иное не установлено правилами доверительного управления Фонда. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

7.5.3. 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.

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

**Приложение 1.**

Критерии признания (прекращения признания)  
активов и обязательств Фонда

Актив/Обязательство	Критерии признания	Критерии прекращения признания
Денежные средства на счетах и во вкладах	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета;</li> <li>▪ дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дата возврата кредитной организацией денежных средств на расчетный счет Фонда;</li> <li>▪ дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;</li> <li>▪ дата раскрытия информации о решении Банка России об отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства;</li> <li>▪ дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике;</li> <li>▪ дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка.</li> </ul>
Ценные бумаги	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ если ценная бумага подлежит учету на счете депо, то дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый УК Д.У. Фонд в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующим отчетом Специализированного депозитария.</li> </ul>	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ если ценная бумага, подлежит учету на счете депо, то дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого УК Д.У. Фонд в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующим отчетом Специализированного депозитария.</li> </ul>
Купоны, погашение номинала(полное/частичное), дивиденды, доходы по паевым инвестиционных фондов, паи которых входят в состав имущества Фонда	<p>Для купонного дохода по облигациям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дата перехода прав собственности на облигацию.</li> </ul> <p>Для признания выручки по дивидендам в отношении акций российских эмитентов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дата фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов.</li> </ul> <p>Для погашения номинала (полного/частичного) по облигациям – дата частичного или полного погашения номинала на основании решения о выпуске/проспекта эмиссии.</p> <p>Для признания выручки по дивидендам в отношении акций, паёв иностранных эмитентов в соответствии с информацией информационной системой Блумберг и НКОЗАО НРД:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденная банковской выпиской или отчетом брокера.</li> <li>▪ дата раскрытия информации о применении к эмитенту процедуры банкротства.</li> <li>▪ дата ликвидации эмитента ценных бумаг, подтвержденная источниками, уполномоченными на раскрытие указанной информации.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;</li> <li>▪ дата фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов.</li> </ul>	
Недвижимое имущество	<p>С наиболее ранней из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости;</li> <li>▪ с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.</li> </ul>	<p>С наиболее ранней из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости</li> <li>▪ с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество<sup>4</sup></li> </ul>
Права аренды на недвижимое имущество	<p>При наступлении двух событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ факт заключения договора аренды;</li> <li>▪ подписания акта приема – передачи имущества в аренду.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ По факту подписания акта возврата имущества арендодателю;</li> <li>▪ Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу;</li> <li>▪ Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии Федеральным законом от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ДДУ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дата государственной регистрации Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр);</li> <li>▪ Дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дата передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами;</li> <li>▪ Дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр);</li> <li>▪ Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда и в результате расчетов по прочим операциям	<p>Дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дата исполнения обязательств (расторжения) УК Д.У. сделок в результате совершения которых она возникла.</li> <li>▪ дата ликвидации/банкротства контрагента, подтвержденная источниками, уполномоченными на раскрытие указанной информации.</li> <li>▪ дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника, а</li> </ul>

		также с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора.
Кредиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда и подлежащая исполнению за счет активов Фонда	Дата перехода права собственности на актив(денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность.	Дата исполнения (расторжения) обязательств Фондом по договору или возврат денежных средств контрагенту.
Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев	Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда.	Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора.
Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев	Дата внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора.	Дата списания суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда с расчётного счёта (счета Д.У.) УК Д.У. Фонд согласно банковской выписке.
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 на расчётный счёт Фонда, открытый управляющей компанией для учета имущества Фонда, согласно банковской выписке.	Дата списания суммы задолженности управляющей компании с расчётного счёта (счета Д.У.) УК Д.У. Фонд согласно банковской выписке.
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда	Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору.	Дата списания суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонд согласно банковской выписке.
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждений управляющей компании, специализированному	Дата документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) Фонду по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом.	Дата списания суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета (счета Д.У.) УК Д.У. Фонд согласно банковской выписке.



<p>депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства</p>		
<p>Резерв на выплату вознаграждений</p>	<p>В соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ в дату полного использования резерва на выплату вознаграждения.</li> <li>▪ по окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда.</li> <li>▪ в период прекращения Фонда - согласно Порядку определения резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда.</li> </ul>

## I. Стоимость ценных бумаг

### Модели оценки стоимости ЦБ, для которых определяется активный рынок

11. Оценка ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

11.1. Для оценки ценной бумаги, допущенной к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- a) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату расчета СЧА;
- b) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату расчета СЧА;
- c) наиболее поздняя справедливая цена с даты предыдущего расчета СЧА, включая дату предыдущего расчета СЧА (при условии ее наличия и с учетом п.1.3).

Если дата расчета СЧА не является торговым днем российской биржи, пп. а-с п.1.1 применяются на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем российской биржи с даты предыдущего расчета СЧА.

11.2. Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, в соответствии с пп. а-б п.1.1 используются котировки основного рынка.

Основным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается ЗАО "Фондовая биржа ММВБ" (далее - Московская биржа), за исключением ценных бумаг иностранных эмитентов, для которых Московская биржа не является активным рынком (кроме иностранных эмитентов, ценные бумаги которых допущены к торгам только на Московской бирже) и российских ценных бумаг, для которых Московская биржа не является активным рынком. Для ценных бумаг, не допущенных к торгам Московской биржей, основной рынок определяется в соответствии с п.3.

11.3. Справедливая цена, определенная в соответствии с п.1.1, может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 30 дней.

Если в течение 30 дней отсутствуют котировки по пп.а-б п.1.1, для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ЦБ, по которым определяется активный внебиржевой рынок.

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

2.1. Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже (далее – иностранная биржа), используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- a) цена закрытия на иностранной бирже на дату определения СЧА или в последний ближайший торговый день, при условии, что на дату определения СЧА торгов на иностранной бирже не было;
- b) наиболее поздняя справедливая цена с даты предыдущего расчета СЧА, включая дату предыдущего расчета СЧА (при условии ее наличия и с учетом п.2.3).

2.2. Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, в соответствии с п.2.1 используются котировки основного рынка (из числа активных наблюдаемых). Основной рынок определяется в соответствии с п.2.4.

2.3. Справедливая цена, определенная в соответствии с п.2.1, может приниматься для оценки ЦБ в течение 30 календарных дней.

Если в течение 30 календарных дней отсутствует цена закрытия, для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ЦБ, по которым определяется активный внебиржевой рынок.

2.4. Если иное не определено п.1 и п.2 основным рынком признается биржевая площадка из числа активных наблюдаемых рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 дней.

При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При этом величины объема сделок в валюте котировки переводятся в рубли по курсу Банка России на дату расчета СЧА.

При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

Если ценная бумага одновременно допущена к торгам на российской бирже и прошла процедуру листинга на иностранной фондовой бирже при определении основного рынка учитываются как российские биржи, так и биржевые площадки иностранных бирж, являющиеся активными рынками. При этом оценка ценной бумаги производится в соответствии с п.1 – если основным рынком признана российская биржа, в соответствии с п.2 – если основным рынком признана биржевая площадка иностранной биржи.

2.5. Наблюдаемыми (доступными) биржевыми площадками являются:

- Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- Насдак (Nasdaq);
- Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange).

2.6. Биржевая площадка (российская биржа или биржевая площадка иностранной биржи) считается активным рынком в отношении ценных бумаг (за исключением указанных в п.3.1.1), если:

- ценная бумага допущена к торгам на российской бирже или прошла процедуру листинга на иностранной бирже и
- цена (котировка) ценной бумаги, применяемая для определения справедливой стоимости ценной бумаги (см.пп.а-б п.1.1, пп.а п.2.1) на торговой площадке, наблюдается в течение 30 предыдущих дней (период включает дату расчета СЧА).

В отношении ценных бумаг, указанных в п.3.1.1 биржевые площадки не признаются активными рынками.

**Модели оценки стоимости ЦБ, для которых определяется активный внебиржевой рынок**

### **3. Оценка ценных бумаг, по которым определен активный внебиржевой рынок**

3.1. Внебиржевой рынок признается активным:

3.1.1. в отношении следующих ценных бумаг:

- облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации;
- корпоративных облигаций российских эмитентов;
- долговых ценных бумаг иностранных государств;
- еврооблигаций иностранных эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств;
- ценных бумаг международных финансовых организаций.

Внебиржевой рынок признается активным при условии, что цена, применяемая для определения справедливой стоимости ценной бумаги, (см.п. 3.2) наблюдается в течение 30 предыдущих дней (период включает дату расчета СЧА).

3.1.2. в отношении инвестиционных паев ПИФ, если для них ни одна торговая площадка не признана активным рынком.

3.2. Для оценки ценной бумаги, для которой определен активный внебиржевой рынок, а также для ценных бумаг, для которых биржевой рынок перестал быть активным в соответствии с п. 2.6. используются следующие наблюдаемые цены:

3.2.1. для ценных бумаг, перечисленных в п.3.1.1, используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена Bloomberg BVAL MidPrice, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg);
- цена Bloomberg BVAL BidPrice, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg);
- цена Bloomberg BVAL AskPrice, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg).

3.2.2. для ценных бумаг, перечисленных в п.3.1.2, используется расчетная стоимость, раскрытая / предоставленная управляющей компанией ПИФ, ипотечного покрытия.

Цена, определенная в соответствии с п.3.2, может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 30 дней, за исключением стоимости инвестиционных паев ПИФ, ипотечных сертификатов участия, для оценки которых используется расчетная стоимость, определенная в соответствии с нормативными правовыми актами на дату определения СЧА или последнюю дату ее определения, предшествующую дате расчета СЧА.

Модели оценки стоимости ЦБ, для которых не определяется активный рынок

#### 4. Оценка ценных бумаг, по которым не определен активный рынок

4.1. Рынок считается неактивным рынком в случае, если:

- ценная бумага не допущена к торгам на российской бирже и не прошла процедуру листинга на иностранной бирже или
- корректная котировка (см.пп.а-б п.1.1, пп.а п.2.1) отсутствует в течение 30 календарных дней.

4.2. Если российская или иностранная биржа не может быть признана активным рынком, для оценки ЦБ используются следующие цены:

- в отношении паев, в т.ч. не допущенных к торгам / не прошедшим процедуру листинга с даты их приобретения, а также допуск к торгам / листинг которых прекращен, а также в отношении инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, предназначенных для квалифицированных инвесторов для оценки, используется расчетная стоимость, определенная управляющей компанией, на последнюю дату, предшествующую дате расчета СЧА.
- для оценки депозитарной расписки используется цена базового актива, определенная в соответствии с п.1 или п.2 или п.3.

4.3. Если по ценной бумаге дополнительного выпуска не определяется активный рынок, то для оценки такой ЦБ используется справедливая стоимость основного выпуска (аналогичного актива). Если справедливая стоимость основного выпуска не может быть определена, оценка дополнительного выпуска производится в соответствии с п. 4.5.

4.4. Если невозможно определить цену ценной бумаги, полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги, в соответствии с п.1, п.2, п.3, для оценки такой ценной бумаги используется котируемая цена исходной ценной бумаги на дату оценки (п.1, п.2, п.3), скорректированная с учетом коэффициента конвертации.

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

Справедливая стоимость акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных в них акций.

Справедливая стоимость акций той же категории (типа) с иными правами, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций.

Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации при дроблении акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент дробления.

Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации при консолидации акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, умноженной на коэффициент консолидации.

Положения настоящего пункта применяются до возникновения справедливой стоимости акций, в которые были конвертированы акции, составлявшие активы паевого инвестиционного фонда.

Справедливая стоимость акций или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

Положения настоящего пункта применяются до возникновения справедливой стоимости акций (облигаций), в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы паевого инвестиционного фонда.

Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме слияния признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, умноженной на коэффициент конвертации.

Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент конвертации. В случае, если в результате разделения или выделения создается два или более акционерных общества, на коэффициент конвертации делится справедливая стоимость конвертированных 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, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю.

Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной справедливой стоимости конвертированных облигаций.

4.5. В случаях невозможности определить цену ценной бумаги в соответствии с пп.1-4, для определения справедливой стоимости ценных бумаг, приобретенных в состав активов Фонда, признается равной цене приобретения, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением), и остается неизменной до наступления момента, когда рынок, определенный в качестве основного для данной ценной бумаги, становится активным для данной ценной бумаги, с этого момента справедливая стоимость такой ценной бумаги оценивается в общем порядке.

## Стоимость дефолтных (проблемных) ценных бумаг

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

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

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

## II. Денежные средства на счетах и вкладах

1. Денежные средства на любых счетах (в т.ч. расчетных, валютных, депозитных, транзитных, счета Д.У.) в кредитных организациях признаются и оцениваются по данным выписок по указанным счетам, предоставленных соответствующими кредитными организациями на дату оценки. В случае отсутствия на дату оценки выписки кредитной организации денежные средства оцениваются в сумме, отраженной в выписке по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.

2. *Денежные средства:*

- перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату оценки не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также
- перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату оценки не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление денежных средств на расчетный счет – получатель,
- признаются в качестве переводов в пути и оцениваются, как дебиторская задолженность, в сумме перечисленных средств.

### 3. Краткосрочные депозиты

Краткосрочным является депозит, соответствующий одному из следующих условий:

- срок депозита «до востребования» или менее года с даты размещения денежных средств;
- депозит может быть расторгнут вкладчиком в любой день без потери начисленных на дату расторжения процентов.

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

### 4. Долгосрочные депозиты

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

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

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

где:

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

- номинальная стоимость депозита с учетом начисленных на дату оценки, исходя из процентной ставки по депозиту  $r_{\text{деп}}$ , процентов, в случае если процентная ставка по депозиту признана рыночной;
- приведенная к дате оценки стоимость (PV, см. п.4.3. настоящих Правил) оставшихся до момента погашения денежных потоков по депозиту (учитываются платежи процентов и основной суммы депозита), рассчитанная с использованием в качестве ставки дисконтирования выбранной рыночной процентной ставки  $r_{\text{рын.}}$ , в случае если процентная ставка по депозиту не признана рыночной.

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

В том случае если у банка была отозвана лицензия или банк был объявлен банкротом, стоимость депозитов такого банка принимается равной нулю.

### III. Дебиторская и кредиторская задолженность

#### 1. Дебиторская задолженность по денежным средствам

##### 1.1 Средства, переданные по брокерским договорам

Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг по брокерским и иным договорам признается с момента отражения поступления данных средств на брокерский счет/специальный счет, согласно отчету брокера или с момента возникновения у Фонда права требования денежных средств от брокера в результате операций с ценными бумагами.

Начисление и списание дебиторской задолженности в результате операций, связанных с перечислением денежных средств с расчетного на брокерский/специальный счет или выводом средств с брокерского/специального на расчетный счет, отражаются в учете на основании отчета брокера. Иные операции по изменению дебиторской задолженности осуществляются на основании полученных отчетов профессиональных участников о проведении операций с активами Фонда.

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

##### 1.2 Дебиторская задолженность по процентам на остаток денежных средств на расчетном счете

В случае если заключено соглашение с банком о минимальном неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете, сумма процентов признается в качестве дебиторской задолженности. Справедливая стоимость такой дебиторской задолженности признается равной сумме начисленных процентов, исходя из ставки, предусмотренной таким соглашением.

В случае если на остаток денежных средств на расчетном счете банком начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, такие проценты признаются в качестве дохода Фонда в момент их зачисления банком на расчетный счет Фонда.

#### 2. Активы и обязательства по сделкам с ценными бумагами, заключенными на условиях T+

- а) При несовпадении даты перехода прав собственности на ценные бумаги, определенной условиями договора, с датой заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг, такой договор на дату оценки признается как актив или обязательство в зависимости от изменения справедливой стоимости приобретаемых (реализуемых) ценных бумаг до момента поставки ценных бумаг.
- б) Размером актива или обязательства является разница между справедливой стоимостью ценной бумаги, являющейся предметом сделки и суммы сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты. В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов (дебиторская задолженность) у покупателя/ в составе обязательств (кредиторская задолженность) у продавца, отрицательной разницы – в составе обязательств (кредиторская задолженность) у покупателя/ в составе активов (дебиторская задолженность) у продавца.
- в) Положения п. а) не применяются к договорам, заключаемым на условиях поставки против платежа с условиями расчетов в течение 3 дней от даты заключения, вследствие незначительности изменения справедливой цены на периоде между датой заключения и датой исполнения таких сделок.

#### 3. Дебиторская задолженность по ценным бумагам (частичному (полному) погашению

**номинала, купонам и дивидендам)**

*3.1. Купонный доход по долговым ценным бумагам.*

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:

- а) в размере, определенном в соответствии с условиями выпуска на дату расчета СЧА, и исходя из количества ценных бумаг на дату расчета СЧА – с даты первоначального признания или с даты начала соответствующего купонного периода до даты реализации ценной бумаги или наступления срока исполнения эмитентом обязательства, предусмотренной условиями выпуска ценной бумаги;
- б) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства (дату истечения купонного периода) в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги, и исходя из количества ценной бумаги на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наступления наиболее ранней из дат:
  - фактического исполнения эмитентом обязательства;
  - истечения 10 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;
  - опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода;
- в) с) нулю – с наиболее ранней из дат, указанной в пп.б).

*3.2. Частичное (полное) погашение номинала долговых ценных бумаг*

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по частичному (полному) погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:

- а) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги, и исходя из количества ценной бумаги на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наиболее ранней из дат:
  - фактического исполнения эмитентом обязательства;
  - истечения 10 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;
  - опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом данного обязательства;
- б) нулю – с наиболее ранней из дат, указанной в пп.а).

Справедливая стоимость ценных бумаг с даты полного погашения номинала в соответствии с условиями выпуска признается равной нулю.

*3.3. Дивиденды по акциям*

Датой признания дебиторской задолженности по дивидендам является:

- а) в отношении акций российских эмитентов - дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. Источником раскрытия информации о дате и размере дивидендов является НРД, официальный сайт эмитента ценных бумаг;
- б) в отношении акций иностранных эмитентов - дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. Источником раскрытия информации о дате и размере дивидендов является НРД и информационная система Блумберг;
- в) в отсутствии информации, указанной в пп.а-б - дата зачисления денежных средств на расчетный счет Фонда.

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

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



Дебиторская задолженность по выплате дивидендов по акциям признается равной 0 (Нулю) в случае если денежных средств не поступили на счет Фонда в течение 30 (Тридцати) дней с даты возникновения обязательства.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной 0 (Нулю) с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.

**4. Прочая дебиторская задолженность (в т.ч. сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов)**

4.1. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшая в результате совершения сделок с имуществом фонда, а также в результате расчетов по прочим операциям, оценивается следующим образом:

4.2. Непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, со сроком «до востребования», а также непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 365/366 дней включительно (календарный год), оценивается в номинальной сумме обязательства, подлежащего оплате должником.

4.3. Непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышал 365/366 дней (календарный год), оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки  $r_{\text{рын.}}$ .

Приведенная стоимость денежных потоков на дату оценки рассчитывается по формуле:

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

где:

$r$  – рыночная процентная ставка,

$N$  – количество оставшихся на дату оценки платежей процентов и/или основной суммы долга по договору

$CF_i$  – величина  $i$ -го платежа,

$t_i$  – дата  $i$ -го платежа,

$t_0$  – дата оценки.

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

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

где:

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

4.4. Просроченная дебиторская задолженность (а также предоплаты, совершенные по договорам, по которым просрочен срок исполнения обязательства контрагентом) оценивается по следующей методике:

- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок до 90 дней – с 1 по 90 день включительно принимается равной остатку такой задолженности на дату ее полного погашения, определенную договором;
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 91 до 180 дней включительно – с 91 по 180 день принимается равной 70% от остатка такой задолженности на дату оценки;
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 181 до 365 (366) дней – с 181 по 365/366) день принимается равной 50% от остатка такой задолженности на дату оценки;
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 365 (366) дней – нулю.

Сумма просроченной дебиторской задолженности, являющаяся суммой возможной неоплаты, списывается на убытки и подлежит восстановлению в случае поступления оплаты (части оплаты) от контрагента.

4.5. Авансы, выданные за счет имущества фонда, включаются в расчет СЧА в сумме перечисленных денежных средств на дату расчета СЧА.

4.6. Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней, включаются в расчет СЧА в размере остатков такой задолженности на дату расчета СЧА и не дисконтируется.

4.7. Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении должника процедуры банкротства. Денежные средства в размере требований к должнику, в отношении которого возбуждена процедура банкротства или который признан банкротом, не включаются в расчет СЧА.

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

4.9. Дебиторская задолженность УК перед фондом, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.

## **5. Незавершенные расчеты**

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

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

## **6. Операционная аренда**

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период, определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в последний рабочий день текущего расчетного периода в полной сумме платежа за расчетный период.

Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу.

В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, а именно:

- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

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

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

где:

$P$  – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

$t$  – дата оценки,

$t_0$  – дата начала расчетного периода,

$t_1$  – дата окончания расчетного периода.

## 7. Кредиторская задолженность

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

Ниже описан порядок признания и оценки справедливой стоимости некоторых видов кредиторской задолженности.

### 7.1 Операционная аренда:

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором, кредиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период, определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в последний рабочий день текущего расчетного периода в полной сумме платежа за расчетный период.

Кредиторская задолженность прекращает признаваться в дату списания денежных средств в счет оплаты задолженности Фондом. Если арендная плата, оплачена Фондом авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания отраженной ранее в качестве актива предоплаты по соответствующему авансу.

В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, а именно:

- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

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

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

где:

$P$  – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

$t$  – дата оценки,

$t_0$  – дата начала расчетного периода,

$t_1$  – дата окончания расчетного периода.

### 7.2 Доход по паям

Кредиторская задолженность по выплате доходов по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев Фонда признается в соответствии с условиями начисления, определенными в ПДУ Фонда, в дату формирования соответствующего документа о расчете доходов, подлежащих выплате.

### 7.3 Незавершенные расчеты

Кредиторская задолженность по незавершенным сделкам по приобретению имущества в состав активов Фонда признается в момент исполнения контрагентом его обязательств по договору и возникновения у Фонда обязательства на выплату денежных средств контрагенту.

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

### 7.4 Налоги

Кредиторская задолженность по уплате налогов признается в момент возникновения у Фонда соответствующего обязательства, в соответствии с налоговым законодательством и отражается в справке СЧА на последний рабочий день календарного месяца.

### 7.5 Оценка кредиторской задолженности

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшая в результате совершения сделок с имуществом фонда, а также в результате расчетов по прочим операциям, оценивается следующим образом:

- Кредиторская задолженность «до востребования», кредиторская задолженность по налогам, а также кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 365/366 дней включительно (календарный год), оценивается в номинальной сумме обязательства, подлежащего оплате Фондом.
- Кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышал 365/366 дней (календарный год), оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки  $r_{\text{рын.}}$ .

Приведенная стоимость денежных потоков на дату оценки рассчитывается по формуле:

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

где:

$r$  – рыночная процентная ставка,

$N$  – количество оставшихся на дату оценки платежей процентов и/или основной суммы долга по договору

$CF_i$  – величина  $i$ -го платежа,

$t_i$  – дата  $i$ -го платежа,

$t_0$  – дата оценки.

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

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

где:

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

Полученные предоплаты, оцениваются в сумме полученных денежных средств.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности по выдаче инвестиционных паев Фонда признается равной сумме денежных средств, поступивших в оплату инвестиционных паев этого инвестиционного фонда.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности перед управляющей компанией, возникшей в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении инвестиционных паев Фонда, считается равной сумме указанных денежных средств.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности Фонда, возникшей в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащей исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается равной стоимости вознаграждения (услуг), рассчитанной исходя из условий договоров (правил доверительного управления Фондом) и указанной в первичных документах Фонда (актах оказанных услуг, выставленных счетах, иных документах, подтверждающих факт оказания услуг).

Справедливая стоимость обязательства в виде кредиторской задолженности по налогам и сборам признается в размере неоплаченной части.

#### **IV. Недвижимое имущество**

Недвижимое имущество признается в качестве актива с момента перехода рисков и выгод, вытекающих из перехода права собственности, к покупателю. Момент перехода к покупателю таких рисков и выгод зависит от конкретных условий договоров купли-продажи. Учитывая невозможность анализа условий отдельно взятого договора и отслеживания момента сдачи объекта недвижимости для целей настоящих правил недвижимое имущество признается (прекращает признаваться) активом с наиболее ранней из дат:

- с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
- с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда.

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика в сроки, соответствующие требованиям законодательства.

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости составляющего активы Фонда. Отдельный актив или обязательство в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости не признается. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды.

Справедливая стоимость составляющего активы Фонда земельного участка, на котором находится здание, строение или сооружение, составляющие указанные активы, доли в праве общей собственности на такой земельный участок, права аренды такого земельного участка или права пользования таким земельным участком может отдельно не определяться, если его стоимость учитывается в справедливой стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

#### **V. Права аренды недвижимого имущества**

Права аренды недвижимого имущества, приобретенные Управляющей компанией Фонда по договору купли-продажи, признаются (прекращают признаваться) нематериальным активом с момента вступления в силу договора на приобретение прав аренды (договора купли-продажи, договора уступки прав требования, соглашения о замене стороны).

Права аренды недвижимого имущества, возникшие по договору операционной аренды, заключенному управляющей компанией Фонда в качестве арендатора, не отвечают критериям признания нематериального актива и не признаются нематериальным активом в соответствии с пунктом 49 МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» из-за невозможности надежно оценить затраты на его создание. Обязательства по договору операционной аренды включаются в состав кредиторской задолженности Фонда в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

Справедливая стоимость прав аренды недвижимого имущества, приобретенных Управляющей компанией Фонда, определяется на основании отчета оценщика.

## **VI. Имущественные права на недвижимое имущество (кроме прав аренды)**

Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, признаются активом:

с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр);

с даты государственной регистрации соглашения или договора уступки прав требования в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр) (в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации).

Имущественные права прекращают признаваться активом:

- с даты государственной регистрации соглашения или договора уступки прав требования в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр) (в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации);
- с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами;
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Справедливая стоимость имущественных прав определяется на основании отчета оценщика.

### Приложение 3.

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

Резерв на выплату вознаграждения формируется нарастающим итогом в течение календарного года в следующем порядке: сумма резерва равна расчетной величине вознаграждения на дату определения СЧА, определенной исходя из размера соответствующего вознаграждения в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется в каждую дату определения СЧА и отражается в составе обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования Фонда - до:

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) - в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- даты расчетов с кредиторами, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, четвертой очереди - в части резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

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

На дату объединения имущества паевых инвестиционных фондов в фонде, к которому осуществляется присоединение, размер сформированного резерва на выплату вознаграждения увеличивается на сумму остатка резерва присоединяемого фонда, сформированного на дату приостановления приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев фонда.

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

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

**Приложение 4.**

Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком

На основании отчета оценщика в Фонде всегда оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество и права аренды на недвижимое имущество;
- Имущественные права.