

## **Правила**

### **определения стоимости чистых активов**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»**

## 1. Общие положения.

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»** (далее – Фонд) разработаны на основании Указания Банка России от 25 августа 2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее - Указание).

1.1. Настоящие Правила содержат:

- критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств);
- методы определения стоимости активов и величин обязательств, в том числе описание источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), порядка их выбора, порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту, порядка признания рынков активов и обязательств активными, критерии выбора способов и моделей оценки стоимости в зависимости от видов активов и обязательств, а также перечень активов, подлежащих оценке оценщиком, и периодичность проведения такой оценки;
- время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов;
- периодичность (даты) определения стоимости чистых активов;
- порядок формирования резерва на выплату вознаграждения, предусмотренного Правилами доверительного управления Фондом;
- порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов;
- дату и время, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, или порядок их определения.

1.2. Настоящие Правила определения СЧА в настоящей редакции действуют с 28 февраля 2017 года.

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

- 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. 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.

1.6. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на **23:59** московского времени.

1.7. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.

1.8. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- в случае приостановления выдачи и погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи и погашения;

- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;

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

1.9. 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.

## **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 иным Международным стандартом 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. Методика определения справедливой стоимости активов (величины обязательств) представлена в Приложении 2.

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

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.

В отношении ценных бумаг иностранных эмитентов, государственных ценных бумаг Российской Федерации внешнего займа - средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg), а также начисленный купонный доход на дату расчета СЧА определяются с точностью до четырех знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте актива.

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).

Записи по операциям, произведенным в иностранной валюте, производится в рублях, путем пересчета иностранной валюты по курсу Центрального Банка России, действующему на дату совершения операции, а также на отчетную дату.

**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 3.

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 так же порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.**

6.1. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, 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, в соответствии с Приложением №4, 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, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, стороны проводят внеплановую сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимают 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. 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.

7.3. После устранения обнаруженного расхождения Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных и о факте их устранения. Формируется справка о стоимости чистых активов с учетом скорректированных данных.

7.4. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит пересчету. Пересчет стоимости чистых активов не осуществляется, 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.

7.5. В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) 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 паев, и осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления в регистры учета вносятся текущим днем. Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о выявленном отклонении.

7.6. При выявлении отклонения Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

## **8. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев**

В оплату дополнительных инвестиционных паев, а также инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев, передаются только денежные средства.



**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 валютных счетах, открытых на Управляющую компанию Д.У. Фондом</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, 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 исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада/перечисления денежных средств со счета (списание с депозитного счета суммы вклада);</li> <li>• дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;</li> <li>• дата решения Банка России об отзыве лицензии банка или дата раскрытия в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности);</li> <li>• дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике;</li> <li>• дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка</li> </ul>
<p>Проценты по сделкам поддержания неснижаемого остатка на расчетных счетах в банке</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дата зачисления процентов на соответствующий расчетный счет Фонда на основании выписки с указанного счета;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дата исполнения кредитной организацией обязательств по выплате процентов на неснижаемый остаток по счету;</li> </ul>
<p>Ценные бумаги</p>	<p>Дата перехода права собственности на ценные бумаги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• если ценная бумага, подлежит учету на счете депо, - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый Управляющей компанией Д.У. Фондом в</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, - дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого Управляющей компанией Д.У. Фондом в Специализированном депозитарии, подтвержденная</li> </ul>

	<p>Специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо - с даты приема ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;</li> </ul>	<p>соответствующей выпиской по счету депо;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо - с даты передачи ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;</li> <li>• с даты получения информации о ликвидации эмитента (внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации).</li> </ul>
Недвижимое имущество	<p>При наступлении первого из событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• с даты получения акта приема-передачи объекта;</li> <li>• с даты перехода права собственности на объект, подтвержденного выпиской из ЕГРП или свидетельства о государственной регистрации права</li> </ul>	<p>При наступлении первого из событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• с даты получения акта приема-передачи объекта;</li> <li>• с даты перехода права собственности на объект, подтвержденного выпиской из ЕГРП или договора купли-продажи с отметкой о регистрации перехода права собственности.</li> </ul>
Права аренды на недвижимое имущество (полученные)	<p>С даты подписания акта приема-передачи имущества в аренду, либо с момента государственной регистрации договора долгосрочной аренды имущества</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По факту возврата имущества арендодателю по акту приема-передачи (в случае если акт приема-передачи предусмотрен договором)</li> <li>• Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством</li> </ul>
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве	<p>На дату государственной регистрации договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества / уступки имущественных прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По факту исполнения договора Застройщиком (передача по акту объектов долевого строительства);</li> <li>• Регистрация уступки имущественных прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества третьему лицу;</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>

Купоны, номинала (полное/частичное)	Дата погашения купона/частичного или полного погашения номинала на основании решения о выпуске;	Дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденная банковской выпиской; Дата раскрытия информации о применении к эмитенту процедуры банкротства.
Дебиторская задолженность по сделкам	Дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.	Дата исполнения обязательств перед Фондом согласно заключенного договора; Дата ликвидации лица, которым не исполнены обязательства по договору с Фондом (согласно выписке из ЕГРЮЛ)
Кредиторская задолженность по сделкам	Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность	Дата исполнения обязательств Фондом по договору
Кредиторская задолженность по выдаче 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 отчета регистратора	Дата выплаты суммы денежной компенсации за погашение инвестиционных паев Фонда согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность по выплате дохода по инвестиционным паям	В первый рабочий день квартала, следующего за отчетным, в размере рассчитанного дохода в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом	Дата выплаты сумм дохода по инвестиционным паям Фонда 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 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	Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного	Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно

имущества Фонда	платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору	банковской выписке
Кредиторская задолженность по вознаграждениям, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства	Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) Фонду по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом	Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность по договорам аренды (права аренды на недвижимое имущество (полученные))	Последний рабочий день месяца, в размере арендной платы в соответствии с условиями договора	Дата исполнения обязательств Фондом по договору
Штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие выплаты, предусмотренные договорами, либо соглашениями сторон, в т. ч. по мировым соглашениям и определениям суда	Дата зачисления процентов на соответствующий расчетный счет Фонда на основании выписки с указанного счета;	Дата исполнения стороной обязательств по выплате
Резерв на выплату вознаграждения	На дату определения стоимости чистых активов каждый последний рабочий день календарного месяца нарастающим итогом в течение календарного года.	В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения. По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами

**Приложение №2.  
Методика определения справедливой стоимости  
активов и величины обязательств.**

**I. Стоимость ценных бумаг.**

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

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

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

- a) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;
- b) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российского организатора торговли на рынке ценных бумаг (далее – российской биржи) на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;
- c) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;
- d) справедливая цена за предыдущую дату расчета СЧА при условии ее наличия (2 уровень).

Если дата определения 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.

В отсутствие цены закрытия цена спроса признается корректной.

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

Основным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается ПАО Московская Биржа (далее – Московская биржа).

Для ценных бумаг, не допущенных к торгам Московской биржей, основной рынок определяется индивидуально в отношении отдельной ценной бумаги или в отношении группы ценных бумаг один раз в год за 10 рабочих дней до окончания года.

Критерием признания рынка в качестве основного является наибольший, по сравнению с другими рынками, объем торгов, выраженный в рублях, за год, предшествующий дате проверки. При проверке необходимо рассматривать информацию только о тех рынках, на

которых Управляющая Компания могла бы заключать сделки, исполняя полномочия доверительного управляющего Фондом либо от своего имени, либо через брокера.

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

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

Рынок для ценной бумаги, для которой основным рынком является Московская Биржа, является активным, если для данной ценной бумаги выполнены одновременно следующие условия:

Количество сделок за последние 90 календарных дней 10 и более;

Совокупный объем сделок за последние 90 дней превысил 500 000 руб.

- 1.3. 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 (цена закрытия, корректная цена спроса, средневзвешенная цена, предусмотренные пп.а-с п.1.1), для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ЦБ, по которым не определяется активный рынок.

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

Справедливая стоимость облигаций иностранных эмитентов, облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций, а также еврооблигаций иностранных коммерческих организаций признается равной средней цене закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой "Блумберг" (Bloomberg). При отсутствии на дату определения оценочной стоимости указанных ценных бумаг информации о средней цене закрытия рынка оценочная стоимость указанных ценных бумаг признается равной последней средней цене закрытия рынка, а если с момента приобретения ценных бумаг средняя цена закрытия рынка не рассчитывалась, - цене приобретения указанных ценных бумаг, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением) в течение 30 календарных дней до даты определения стоимости активов.

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

3. Оценка ценных бумаг, по которым не определен активный рынок.

3.1. Торговая площадка считается неактивным рынком в случае, если:

- ценная бумага не допущена к торгам на российской бирже и не прошла процедуру листинга на иностранной бирже или
  - корректная котировка (см.пп.а-б п.1.1) отсутствует в течение 30 календарных дней.
- 3.2. Если ни одна торговая площадка российской или иностранной биржи не может быть признана активным рынком, для оценки ЦБ используются следующие наблюдаемые цены:
- в отношении долговых ценных бумаг иностранных эмитентов, государственных ценных бумаг Российской Федерации внешнего займа - средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg), на дату расчета СЧА;
  - в отношении паев, в т.ч. не допущенных к торгам / не прошедшим процедуру листинга с даты их приобретения, а также допуск к торгам / листинг которых прекращен, для оценки используется расчетная стоимость, произведенная Управляющей компанией Фонда на последнюю дату, предшествующую дате расчета СЧА.
- 3.3. Если невозможно определить котируемую (некорректируемую) цену ценной бумаги дополнительного выпуска (п.1, п.2, п.3.2) для оценки такой ЦБ используется цена основного выпуска (аналогичного актива), определенная в соответствии с п.1 или п.2 или п.3.2. Если цена основного выпуска не может быть определена, оценка дополнительного выпуска производится в соответствии с п.3.4 или 3.6.
- 3.4. Если невозможно определить цену ценной бумаги, полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги, в соответствии с п.1, п.2, п.3.2, 3.3, для оценки такой ценной бумаги используется котируемая цена исходной ценной бумаги на дату оценки (п.1, п.2, п.3.2), 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.
- 3.5. Если невозможно определить цену ценной бумаги, приобретенной в результате ее первичного размещения эмитентом, в соответствии с п.1, п.2, п.3.2, цена такой ценной бумаги признается равной цене ее приобретения в течение не более 30 дней.
- 3.6. В случаях невозможности определить цену ценной бумаги в соответствии с п.1, п.2, пп. 3.1-3.5, для оценки таких ценных бумаг используется (в порядке приоритета):  
цена, рассчитанная НКО АО НРД по методике НФА;

результат оценки, произведенной оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 месяцев до даты оценки.

Если на дату оценки отчет оценщика отсутствует или не может быть применен, стоимость такой ценной бумаги признается равной 0.

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

4. Если в отношении эмитента ЦБ возбуждена процедура банкротства, стоимость ценной бумаги признается равной 0 с даты официального опубликования сообщения.
5. 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 рабочих дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства или опубликования информации о дефолте по обязательству;
  - сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ЦБ иностранного эмитента, - в течение не более 30 дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства;
  - 0, если обязательство не исполнено эмитентом в течение указанного выше срока или опубликована информация о дефолте по обязательству.

#### **II. Депозиты. Стоимость депозитов.**

1. Справедливая стоимость депозита до наступления срока его полного погашения, установленного договором, определяется в следующем порядке:
  - 1.1. если срок погашения депозита не более года и ставка по депозиту соответствует рыночной, справедливая стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенных на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором.  
Если на момент первоначального признания ставка по договору признана рыночной (ее отклонение от ключевой ставки составляет не более 20%), в дальнейшем она не пересматривается и метод оценки не изменяется.
  - 1.2. в иных случаях справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной:
    - ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, если ее отклонение от ключевой ставки составляет не более 20%.
    - ключевой ставке;



2. Если в отношении кредитной организации возбуждена процедура банкротства или отозвана лицензия, стоимость депозита признается равной 0 с даты опубликования официального сообщения.
3. По сделкам неснижаемого остатка на расчетных счетах в банке, в том числе дата погашения которых приходится на другой отчетный год, дисконтирование не применяется.

### **III. Дебиторская и кредиторская задолженность.**

#### **I. Сделки со сроком расчетов более T0 (до даты расчетов)**

1. При несовпадении даты перехода прав собственности на ценные бумаги, определенной условиями договора, с датой заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг, такой договор на дату оценки признается как актив или обязательство в зависимости от изменения справедливой стоимости приобретаемых (реализуемых) ценных бумаг до момента поставки ценных бумаг.
2. 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.

Пункт 1 не применяется к договорам, заключаемым на условиях поставки против платежа со стандартными условиями расчетов, применяемыми организаторами торговли, в течение не более 3 дней (T+3) от даты заключения, вследствие незначительности изменения справедливой цены в период между датой заключения и датой исполнения таких сделок. При наличии основания Управляющая компания вправе изменить указанный подход и применять подход, изложенный в п.1 ко всем сделкам на основании мотивированного суждения.

3. Уровень незначительности определяется 10% изменения справедливой цены.

#### **II. Дебиторская задолженность по ценным бумагам (частичному погашению номинала и купонам)**

1. Купонный доход и частичное погашение основного долга по долговым ценным бумагам.
  - 1.1. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:
    - а) в размере, определенном в соответствии с условиями выпуска на дату расчета СЧА, и исходя из количества ценной бумаги на дату расчета СЧА – с даты первоначального признания или с даты начала соответствующего купонного периода до даты реализации ценной бумаги или наступления срока исполнения эмитентом обязательства, предусмотренной условиями выпуска ценной бумаги

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

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

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

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

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

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 10 рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дней 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.

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

1. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, до наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в следующем порядке:

- 1.1. если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности до наступления срока погашения признается равной ее остатку на дату оценки.
- 1.2. в иных случаях с момента признания до наступления срока полного погашения задолженности, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности признается равной сумме, рассчитанной по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной ключевой ставке Банка России на дату первоначального признания.
2. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в следующем порядке:
  - 2.1. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок до 90 дней – с 1 по 90 день принимается равной остатку такой задолженности на дату ее полного погашения, определенную договором;
  - 2.2. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 91 до 180 дней – с 91 по 180 день принимается равной 70% от остатка такой задолженности на дату оценки;
  - 2.3. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 181 до 365 дней – с 181 по 365 день принимается равной 50% от остатка такой задолженности на дату оценки;
  - 2.4. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 365 дней – нулю.
3. Авансы, выданные за счет имущества фонда, включаются в расчет СЧА в размере их остатка на дату расчета СЧА.

Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам из бюджетов всех уровней, включаются в расчет СЧА в размере остатков такой задолженности на дату расчета СЧА.
4. 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.
5. Дебиторская задолженность Управляющей компании перед фондом, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.

#### **IV. Недвижимость и права аренды.**

1. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в следующем порядке:

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком 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.

2. В случае если согласно Правилам доверительного управления Фондом активы Фонда могут составлять права аренды недвижимого имущества таким активом признаются права, полученные по договору операционной аренды, по которой Фонд является арендатором объекта недвижимости.
3. Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является Фонд, признается равной нулю. При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.
4. 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 дебиторская задолженность в размере начисленного за истекший период дохода.

#### **V. Имущественные права на недвижимость (кроме прав аренды)**

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фондом 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.

Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора, определяется оценщиком 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.

#### **VI. Кредиторская задолженность.**

Признается в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

### **Приложение 3. Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком**

На основании отчета оценщика в Фонде всегда оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество;
- Имущественные права;

В случае если права аренды на недвижимое имущество с точки зрения МСФО являются активом, то они также подлежат оценке оценщиком Фонда.

В случае если невозможно определить цену ценной бумаги в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, указанных в настоящих Правилах, для оценки таких бумаг используется результат оценки, произведенной оценщиком по состоянию на дату не ранее шести месяцев до даты оценки.

#### Приложение №4.

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

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщикам, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года по последним рабочим дням каждого календарного месяца.

Резерв на выплату вознаграждения за отчетный месяц рассчитывается от среднегодовой стоимости чистых активов Фонда (далее – ССЧА) на отчетную дату путем умножения ее на ставку вознаграждения, предусмотренную соответствующим лицам правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, за минусом начисленного ранее в текущем году резерва. При этом стоимость чистых активов (далее – СЧА) на первый рабочий день года, если она не определялась в соответствии с п.1.8 настоящих Правил, для расчета ССЧА принимается равной СЧА на последний рабочий день предшествующего календарного года.

В случае изменения процентной ставки вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщикам, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в течение календарного месяца, за который определяется резерв, а также на все последующие даты определения резерва, расчетная величина резерва определяется в соответствии с количеством рабочих дней действия ставки вознаграждения до и после ее изменения относительно количества рабочих дней с начала года по дату определения резерва включительно.

Для расчета величины резерва на выплату вознаграждений, определяемых на отчетную дату, в расчете ССЧА используется  $СЧА_{расч}$ :

$$СЧА_{расч} = \frac{D(A-P+R_1+R_2)-S(r_1+r_2)}{D+r_1+r_2},$$

где:

$СЧА_{расч}$  – расчетная величина СЧА на дату определения резерва, определенная с точностью до 2-х знаков после запятой;

S – сумма всех предыдущих СЧА, кроме последней определяемой;

A – стоимость активов, на дату определения СЧА;

P – величина обязательств, без учета резервов, подлежащих начислению на дату определения СЧА;

$R_1$  – сумма всех начисленных с начала года резервов на вознаграждение УК;

$R_2$  – сумма всех начисленных с начала года резервов на вознаграждения специализированному депозитарию, аудитору, оценщикам, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда;

$r_1$  – процентная ставка (в долях), соответствующая размеру вознаграждения управляющей компании от ССЧА;

$r_2$  – процентная ставка (в долях), соответствующая размеру вознаграждения специализированному депозитарию, аудитору, оценщикам, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда;

D – количество рабочих дней в отчетном году.

В случае изменения процентной ставки ( $r_1$  или  $r_2$ ) вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщикам, лицу, осуществляющему ведение реестра

владельцев инвестиционных паев Фонда, изменение ставки учитывается в расчете  $S_{ЧА,расч}$  в соответствии с количеством рабочих дней действия ставки вознаграждения до и после ее изменения относительно количества рабочих дней с начала года по отчетную дату включительно.

Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщикам, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, уменьшается на суммы начисленного и включенного в состав обязательств вознаграждения за услуги.

Справедливой стоимостью резерва на выплату вознаграждения признается остаток сформированного резерва, не признанного в качестве обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщикам, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Не использованные в течение календарного года резервы, предусмотренные в данном пункте настоящих Правил, подлежат восстановлению не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным.