|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Согласовано**  **АО «ОСД»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Пашенин М.С**  **«03» октября 2018 г.**  **м.п.** |  | **Утверждены**  **Генеральным директором**  **ООО «УК» МеркуриКэпитал Траст»**  **№ 4/ЮИ от « 01 » октября2018 г.**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Степанов Д.А.**  **«03» октября 2018 г**  **м.п.** |  |

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ)

ЗПИФ недвижимости «Рантье»

1. **Общие положения**

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения чистых активов (далее – «Правила») **Закрытого паевого инвестиционногофонда недвижимости «Рантье» под управлением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(далее – «Управляющая компания», «Фонд» соответственно) разработаны в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – «Указание») и иных нормативных актов Банка России.

Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда (далее – «стоимость чистых активов») и расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда.

Стоимость чистых активов Фонда (далее также – СЧА)должна определяться в соответствии с настоящими Правилами, с учётом настоящих изменений и дополнений, при условии их согласования Специализированным Депозитарием.

Настоящие Правила подлежат применению с **\_\_\_5\_\_октября2018** года.

Изменения и дополнения в Правила не могут быть внесены (за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов):

* + - в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования 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 Фонда.

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

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

Изменения и дополнения, вносимые в Правила, предоставляются Управляющей Компанией Фонда владельцам инвестиционных паёв Фонда не позднее пяти рабочих дней до начала применения Правил с внесёнными изменениями и дополнениями.

**Порядок конвертации величин стоимостей, выраженных в иностранной валюте, в российские рубли**

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

Кросс курс = CUR/USD \* USD/RUR,

где

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

CUR/USD – курс валюты, в которой выражена справедливая стоимость, к Доллару США, полученный по данным информационной системы Bloomberg.

**Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком, и периодичность проведения такой оценки**

Справедливая стоимость имущества, предусмотренного инвестиционной декларацией Фонда, в случае если для конкретных видов имущества Правилами не установлены иные методы оценки, определяется на основании отчета оценщика (далее - отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон об оценочной деятельности) оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом об оценочной деятельности, а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

Дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов. Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки, наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

Оценка активов, справедливая стоимость которых определяется на основании отчета оценщика, производится с периодичностью не менее 1 раза в 6 месяцев.

Отчет оценщика используется с момента его получения.

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

Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда (далее – «активы») и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – «обязательства»), на момент определения стоимости чистых активов.

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным [стандартом](consultantplus://offline/ref=E4D11F858E9325CE968D7DED75C5DC06BD205CA2E023E126B4B8C1901D3DO5J) финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации [приказом](consultantplus://offline/ref=E4D11F858E9325CE968D7DED75C5DC06BD245BABE12EE126B4B8C1901D3DO5J) Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчётности на территории Российской Федерации», с учетом требований Правил.

Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее - отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности, определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

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

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

* на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
* в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
* в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
* после завершения (окончания) формирования открытого или биржевого паевого инвестиционного фонда:
* каждый рабочий день;
* после завершения (окончания) формирования интервального и закрытого паевого инвестиционного фонда:
* ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
* на последний рабочий день срока приёма заявок на приобретение, погашение инвестиционных паёв;
* на дату составления списка владельцев инвестиционных паёв в случае частичного погашения инвестиционных паёв без заявления требований владельцев инвестиционных паёв об их погашении;
* каждый рабочий день – в период, когда инвестиционные паи Фонда включены организатором торгов (биржей) в котировальные списки ценных бумаг, допущенных к организованным торгам такой биржи.

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

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

Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом.

В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, то указанные стоимости определяются в рублях.

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

* 1. **Общие положения**

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

**Активы** - денежные средства, ценные бумаги и/или иное имущество, включая имущественные права.

**Обязательство** - это задолженность Фонда, возникающая из событий прошлых периодов, урегулирование которой приведет к выбытию ресурсов, содержащих экономическую выгоду.

**Критерии признания:**

1. На дату признания существует обоснованная вероятность того, что Фонд получит или потеряет какие-либо будущие экономические выгоды, обусловленные объектом.
2. Объект может быть измерен с достаточной степенью надежности.

**Прекращение признания активов и обязательств происходит в следующих случаях:**

1. Соответствующее право или обязательство было исполнено, передано или истекло;

2. Произошел переход основных рисков и выгод, связанных с использованием данного актива или обязательства, к другому лицу;

3. Произошла утрата контроля над активом или обязательством.

Особенности признания (прекращения признания) отдельных видов активов (обязательств) установлены в настоящих Правилах.

**Активный рынок** - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

**Основной рынок –** рынок (из числа активных) с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности, определенный в соответствии с критериями, установленными настоящими Правилами..

**Справедливая стоимость актива (обязательства) -** это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

* 1. **Признание и оценка денежных средств**

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах признаются активом с даты их фактического поступления на банковские счета, открытые Управляющей компанией для учета имущества, составляющего Фонд, в кредитных организациях.

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

Справедливой стоимостью денежных средств на счетах в кредитных организациях признается их номинальная стоимость.

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах прекращают признаваться активом:

* с даты исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств с банковского счета, открытого Управляющей компанией для учета имущества, составляющего Фонд;
* с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
* с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства;
* с даты внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) о ликвидации кредитной организации (актив исключается из состава имущества Фонда).

С даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации или с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства денежные средства на счетах в кредитной организации признаются в качестве дебиторской задолженности.

В случае если на остаток денежных средств на банковском счете банком начисляются проценты, такие проценты признаются в качестве дебиторской задолженности до даты их зачисления банком на банковский счет. Дебиторская задолженность по накопленным процентным доходам оценивается в сумме, исчисленной исходя из условий соответствующего соглашения с банком в отношении базы начисления процентов и процентной ставки, за период, прошедший со дня предыдущего зачисления процентов на банковский счет, или с даты начала действия такого соглашения, если проценты еще не зачислялись.

Денежные средства:

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

признаются в качестве переводов в пути (в составе дебиторской задолженности) и оцениваются в сумме перечисленных средств.

* 1. **Признание и оценка депозитов**
     1. **Признание и прекращение признания депозитов**

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах (депозитах) в кредитных организациях признается в качестве актива:

* с даты фактического поступления на депозитные счета Фонда, открытые Управляющей компанией для учета имущества Фонда, в кредитных организациях;
* с даты заключения уступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора.

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах (депозитах) в кредитных организациях прекращают признаваться в качестве актива:

* с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (списание с депозитного счета суммы вклада) актив переходит в состав денежных средств на счетах в кредитных организациях;
* с даты заключения уступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора третьему лицу актив переходит в состав денежных средств на счетах в кредитных организациях либо в состав дебиторской задолженности;
* с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
* с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства
* с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации кредитной организации (актив исключается из состава активов Фонда).

В случае нарушения сроков исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада денежные средства в размере основной суммы депозита и начисленных процентов, переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком вклада, действующим на дату определения СЧА без накопления срока

* + 1. **Оценка депозитов и аналогичных инструментов**
       1. **Общие положения**

К краткосрочным вкладам (депозитам) относятся депозиты со ставкой «до востребования» или срок размещения денежных средств по которым не превышает 366(Трехсот шестидесяти шести) дней с даты размещения денежных средств и ставка по договору соответствует рыночной.

К долгосрочным вкладам (депозитам) относятся депозиты со срок размещения денежных средств по которым превышает 366 (Триста шестьдесят шесть) дней с даты размещения денежных средств.

* + - 1. **Порядок оценки**
         1. ***Краткосрочные вклады (депозиты)***

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. Проверка соответствия ставки по депозиту осуществляется по правилам, определенным подпунктом (b) настоящего пункта.

**В случае если ставка по краткосрочным депозитам (вкладам) не соответствует рыночной ставке справедливая стоимость такого краткосрочного депозита (вклада) оценивается в соответствии с подпунктом (b) настоящего пункта.**

* + - * 1. ***Долгосрочные вклады (депозиты)***

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

,

где:

– ставка по депозиту в процентах,

– оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки, определенная по формуле:

,

где:

– средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и 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,

– ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

– средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка .

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

где:

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

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

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

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

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

,

где:

– ставка по депозиту в процентах,

– 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:

По итогам проведенной на дату оценки проверки процентной ставки по депозиту на соответствие рыночным значениям, справедливой стоимостью депозита признается приведенная к дате оценки стоимость (PV, см. определение приведенной стоимости, указанное в Приложении 1) оставшихся до момента погашения денежных потоков по депозиту (учитываются платежи процентов и основной суммы депозита), рассчитанная с использованием в качестве ставки дисконтирования:

* ставки, предусмотренной договором , если данная ставка соответствует рыночной;
* ставка , в случае если процентная ставка по депозиту не признана рыночной.

Ставка дисконтирования определяется по состоянию на дату определения СЧА. 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.

* 1. **Признание и оценка ценных бумаг**
     1. **Первоначальное признание и общие критерии**

Моментом первоначального признания ценной бумаги является момент перехода к Фонду прав собственности на ценную бумагу, определяемый в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации», в том числе в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Момент перехода прав собственности на ценные бумаги:

• если ценная бумага подлежит учету на счете депо - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый управляющей компании Д.У. Фондом в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;

• если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - с даты приема ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;

• по депозитным сертификатам - дата зачисления во вклад (депозит) денежных средств, подтвержденная выпиской со счета по вкладу (депозиту) или с даты приобретения такого сертификата подтвержденной актом.

Признание и прекращение признания покупки или продажи финансовых активов на стандартных условиях осуществляется с использованием учета подате расчетов.

* + 1. **Прекращение признания**

Прекращение признания ценной бумаги происходит:

* момент передачи Фондом прав собственности на ценную бумагу;
* момент погашения ценной бумаги (см. п. II.4.5.5.);
* момент внесения в ЕГРЮЛ записи о ликвидации эмитента (получения информации о ликвидации эмитента);
* при невозможности реализации прав, закрепленных ценной бумагой (при применении к эмитенту ценных бумаг процедур банкротства);
* дата предъявления векселя к платежу.

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

* + 1. **Договор (биржевая сделка) на приобретение (реализацию) ценных бумаг**

Справедливая стоимость задолженность по сделкам с ценными бумагами, заключенным на условиях Т+ определяется в размере разницы между справедливой стоимостью ценной бумаги, являющейся предметом сделки и суммой сделки в валюте сделки, приведенной 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.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с ценными бумагами, заключенным на условиях Т+, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями сделки, определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (п. 5.3), в рублях по курсу Банка России на дату оценки.

* + 1. **Основной (или наиболее выгодный) рынок ценной бумаги**

Активным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам на российской или иностранной бирже, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации; долговых ценных бумаг иностранных государств; еврооблигаций иностранных эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств; ценных бумаг международных финансовых организаций признается доступная и наблюдаемая биржевая площадка из Приложения 2 к настоящим Правилам в случае наличия цены (котировки) на дату определения справедливой стоимости и соответствия одновременно следующим критериям на дату определения СЧА:

Количество сделок за предыдущие 10 торговых дней - 10 и более;

Совокупный объем сделок за предыдущие 10 торговых дней превысил 500 000 рублей.

Если дата определения справедливой стоимости совпадает с выходным (праздничным) днем на наблюдаемой биржевой площадке из Приложения 2 к настоящим Правилам, то такая биржевая площадка считается активным рынком в случае наличия цены (котировки) на дату предшествующую выходному (праздничному) дню. Соответственно, показатели «Количество сделок за последние 10 торговых дней» и «Совокупный объем сделок за последние 10 торговых дней» применяются с учетом торговых дней для каждой такой биржевой площадки.

В случае невозможности определения активного рынка ценных бумаг и отсутствия в настоящих Правилах подходящего метода определения справедливой стоимости ценной бумаги, не имеющей активного рынка, Управляющая компания Фонда использует данные независимого оценщика.

Основным рынком для российских ценных бумаг признается:

ПАО «Московская биржа» (далее – Московская биржа), если Московская биржа является активным рынком.

В случае если Московская биржа не является активным рынком, основным рынком признается российская биржевая площадка из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 10 торговых дней.

При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

Основным рынком для иностранных ценных бумаг признается:

Иностранная биржа или российская биржа из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 10 торговых 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 определения СЧА. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.Для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств, еврооблигаций иностранных эмитентов, долговых ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций основным рынком признается внебиржевой рынок.

* + 1. **Долговые ценные бумаги**
       1. **Общие положения**

Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА.

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

В случае неисполнения российским/иностранным эмитентом обязательствапо какой-либо выпущенной им долговой ценной бумаге, по истечении 7/10 дней с момента окончания срока исполнения такого обязательства все выпуски ценных бумаг такого эмитента оцениваются по правилам оценки дефолтных долговых ценных бумаг (см. п.II.4.5.6 настоящих Правил).

* + - 1. **Оценка долговых ценных бумаг российских эмитентов**

Справедливая стоимость облигаций российских эмитентов оцениваются следующим образом:

1 уровень:

Для определения справедливой стоимости используются цены основного рынка (из числа активных российских бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

a) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю, с проверкой цены закрытия (CLOSE)≠0

b) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;

c) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;

Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;

2 уровень:

Для определения справедливой стоимости используются в порядке убывания приоритета:

а) цена, рассчитанная Ценовым центром НРД

б) модель оценки в соответствии алгоритмом, изложенным в Приложении 3 к Правилам (за исключением облигаций с ипотечным покрытием).

При отсутствии необходимых данных для расчета стоимости, справедливая оценка определяется на 3-м уровне.

3 уровень:

Порядок расчета цены для облигации с ипотечным покрытием соответствует порядку расчета цены долговых ценных бумаг для 2-го уровня (Приложение №3) с возможностью применения управляющей компанией при необходимости мотивированного суждения о следующих фактах:

          дата оферты, ближайшая к дате определения справедливой стоимости;

          дата полного погашения.

Суждение может быть применено в случае наличия у управляющей компанией обоснованных предположений, что эмитент воспользуется своим правом досрочного выкупа облигаций,  сделанных на основании анализа общедоступной информации, в частности, но не ограничиваясь: сайты эмитентов, сервер раскрытия корпоративной информации <http://www.e-disclosure.ru>, аналитические материалы.

Суждение оформляется выражением обоснованного мнения с указанием источников анализируемой информации и предоставляется в Специализированный депозитарий не позднее дня, следующего за днем применения такого метода оценки.

Для оценки ценных бумаг, не допущенных к торгам ни на одном организованном рынке на дату определения СЧА, используется стоимость, определенная оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 (шесть) месяцев до даты определения СЧА.

* + - 1. **Оценка долговых ценных бумаг иностранных эмитентов**

1 уровень:

Для определения справедливой стоимости, используются цены основного рынка (из числа активных иностранных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

a) цена закрытия на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю,**с проверкой цены закрытия (CLOSE)≠0**.

b) цена спроса (bidlast) на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА;

Цена спроса (bidlast), определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;

Исключение: Если на дату определения справедливой стоимости на основном иностранном рынке был выходной (праздничный) день, то берется котировка на день, предшествующий выходному (праздничному) дню.

2 уровень:

В порядке убывания приоритета:

Средняя цена закрытия рынка BGN, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА;

Цена BVAL, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА.

1. уровень:

Оценка, на основании отчета оценщика, составленного не позднее 6 месяцев до даты определения СЧА.

* + - 1. **Оценка облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств, еврооблигаций иностранных эмитентов, ценных бумаг международных финансовых организаций.**

1 уровень:

Не определяется.

2 уровень:

В порядке убывания приоритета:

Средняя цена закрытия рынка BGN, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА;

Цена BVAL, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА.

1. уровень:

Оценка, на основании отчета оценщика, составленного не позднее 6 месяцев до даты определения СЧА.

* + - 1. **Оценка долговых ценных бумаг при погашении и дебиторская задолженность по расчетам с эмитентом долговой ценной бумаги**

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг признается равной 0 (Ноль) с даты полного погашения номинала в соответствие с условиями выпуска ценных бумаг

Прекращение признания долговой ценной бумаги происходит в дату полного погашения номинала.

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

В случае неисполнения эмитентом обязательства по выплате суммы основного долга, купонного дохода или суммы частичного погашения справедливая стоимость такой ценной бумаги и дебиторской задолженности, описанной в предыдущем абзаце, определяется по правилам оценки дефолтных долговых ценных бумаг (см. п.II.4.5.6).

* + - 1. **Оценка дефолтных долговых ценных бумаг**

В случае неисполнения российским/иностранным эмитентом обязательства по погашению **основного долга** по ценной бумаге в дату погашения, по истечении 7/10 рабочих дней с момента окончания срока исполнения указанного обязательства справедливая стоимость всех долговых ценных бумаг данного эмитента, за исключением реструктуризированных ценных бумаг, принимается равной нулю.

В случае неисполнения российским/иностранным эмитентом обязательства по погашению **купонных выплат и/или по погашению оферты**, по истечении 7/10 рабочих дней с момента окончания срока исполнения указанного обязательства справедливая стоимость всех долговых ценных бумаг данного эмитента рассчитывается согласно следующим правилам:

если можно определить активный рынок долговой ценной бумаги, то справедливая стоимость ценной бумаги определяется согласно правилам оценки долговой ценной бумаги на таком рынке;

если нельзя определить активный рынок долговой ценной бумаги, то справедливая стоимость ценной бумаги признается равной нулю.

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

Справедливая стоимость дебиторской задолженности в отношении обязательств российского/иностранного эмитента по выплате купонного дохода, а так же частичного/полного погашения основного долга по долговой ценной бумаге, в случае неисполнения эмитентом соответствующего обязательства, по истечении 7 рабочих дней для российских эмитентов и 10 рабочих дней для иностранных эмитентов с момента окончания срока исполнения указанного обязательства признается равной нулю.

В случае если в отношении эмитента долговых ценных бумаг применяется процедура банкротства, справедливая стоимость любых выпусков долговых ценных бумаг такого эмитента принимается равной нулю с даты раскрытия сообщения о применении в отношении эмитента процедуры банкротства в официальном доступном источнике.

* + - 1. **Оценка долговых ценных бумаг, полученных в результате конвертации**

Для оценки ценной бумаги, используется цена исходной ценной бумаги, определенная на дату определения СЧА в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.

Если невозможно определить в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок цену исходной ценной бумаги на дату определения СЧА, используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги, определенная на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации. **Справедливой** стоимостью облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них исходных облигаций при реорганизации эмитента таких облигаций, является **справедливая** стоимость конвертированных облигаций. **Для определения справедливой стоимости может также использоваться отчет оценщика.**

* + - 1. **Оценка долговых документарных ценных бумаг**

Справедливая стоимость векселей определяется на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость закладных определяется в соответствии с п. 7 настоящих Правил.

* + 1. **Долевые ценные бумаги**
       1. **Общие положения**

Оценка справедливая стоимости долевых ценных бумаг, полученных в результате конвертации ценных бумаг, составляющих активы Фонда, рассмотрены в п. II.4.6.6 настоящих Правил.

В том случае если в отношении эмитента долевых ценных бумаг применяется процедура банкротства или эмитент ликвидирован, все выпуски долевых ценных бумаг такого эмитента оцениваются по правилам оценки долевых ценных бумаг проблемных эмитентов (см. п. 4 настоящих Правил).

* + - 1. **Оценка долевых ценных бумаг российских эмитентов**

1 уровень:

Для определения справедливой стоимости, используются цены основного рынка (из числа активных российских бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

a) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю, с проверкой цены закрытия (CLOSE) ≠0

b) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;

c) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;

Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;

2 уровень:

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг российских эмитентов, обращающихся на российских и иностранных фондовых биржах, определяется в соответствии с моделью оценки, основанной на корректировке исторической цены. Данная корректировка применяется в случае отсутствия наблюдаемой цены в течение не более десяти рабочих дней (далее 3 уровень). Для целей оценки справедливой стоимости используется сравнение динамики (доходности за определенный промежуток времени) анализируемого финансового инструмента с динамикой рыночных индикаторов.

В качестве рыночного индикатора для долевых ценных бумаг российских эмитентов используется индекс Мосбиржи.

Расчет производится по формуле:

P1’= P0’ \* (E(Rp) + 1)

E(Rp) = Rf + β \* (Rm - Rf)

Rm = P1/P0 - 1

где:

P1’ - справедливая стоимость одной ценной бумаги на дату определения СЧА

P0’ - последняя определенная справедливая стоимость ценной бумаги

P1 - значение рыночного индикатора на дату определения СЧА

P0 - значение рыночного индикатора на дату, предшествующую дате определения СЧА

Rf - безрисковая ставка доходности, определенная в соответствии со значением кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг на интервале в один год. Безрисковая ставка доходности определяется с учетом валюты ценной бумаги:

Российский рубль: используется информация из системы Bloomberg с данными по компонентам кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг РФ. MICXRU1Y Index (тенор: 1 г.).

β - коэффициент "бета", рассчитанный по изменениям цен (значений) рыночного индикатора и изменениям цены ценной бумаги. Для расчета коэффициента β используются значения, определенные не более чем за 45 рабочих дней

Для оценки справедливой стоимости к значению P1’ применяются корректировочные коэффициенты, зависящие от степени неактивности рынка.

При отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:

- последних трех рабочих дней применяется коэффициент 0,99;

- последних пяти рабочих дней применяется коэффициент 0,97;

- последних десяти рабочих дней применяется коэффициент 0,95.

3 уровень:

Оценка, на основании отчета оценщика, составленного не позднее 6 месяцев до даты определения СЧА.

* + - 1. **Оценка инвестиционных паев российских открытых, интервальных и закрытых паевых фондов/ипотечных сертификатов участия.**

1 уровень:

Для определения справедливой стоимости, используются цены основного рынка (из числа активных российских бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

a) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю, с проверкой цены закрытия (CLOSE)≠0

b) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;

c) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;

Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;

2 уровень:

Расчетная стоимость, раскрытая / предоставленная управляющей компанией ПИФ/ ипотечного покрытия, в сроки, предусмотренные нормативными актами Банка России.

3 уровень:

Оценка на основании отчета оценщика, составленного не позднее 6 месяцев до даты определения СЧА.

* + - 1. **Оценка долевых ценных бумаг проблемных эмитентов**

В случае если в отношении эмитента долевых ценных бумаг применяется процедура банкротства, справедливая стоимость любых выпусков долевых ценных бумаг такого эмитента принимается равной нулю с даты раскрытия сообщения о применении в отношении эмитента процедуры банкротства вофициальном доступном источнике.

* + - 1. **Оценка долевых ценных бумаг, полученных в результате конвертации**

Для оценки ценной бумаги, используется цена исходной ценной бумаги, определенная на дату определения СЧА в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.

Если невозможно определить в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок цену исходной ценной бумаги на дату определения СЧА, используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги, определенная на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.

Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости ценной бумаги полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной ценной бумаги).

• Справедливой стоимостью акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных в них акций.

• Справедливой стоимостью акций той же категории (типа) с иными правами, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных акций.

• Справедливой стоимостью акций, признанных в результате конвертации при дроблении исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных акций, деленная на коэффициент дробления.

• Справедливой стоимостью акций, признанных в результате конвертации при консолидации исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных акций, умноженная на коэффициент консолидации.

• Справедливой стоимостью акций или облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них конвертируемых исходных ценных бумаг, является справедливая стоимость конвертированных ценных бумаг, деленная на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

• Справедливой стоимостью акций, признанных в результате конвертации в них исходных акций при реорганизации в форме слияния, является справедливая стоимость конвертированных ценных бумаг, умноженная на коэффициент конвертации.

• Справедливой стоимостью акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является справедливая стоимость конвертированных акций, деленная на коэффициент конвертации. В случае, если в результате разделения или выделения создается два или более акционерных общества, на коэффициент конвертации делится справедливая стоимость конвертированных акций, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения.

• Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, признанных в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, считается равной нулю.

* + - 1. **Оценка долевых ценных бумаг иностранных эмитентов**

1 уровень:

Для определения справедливой стоимости, используются цены основного рынка (из числа активных иностранных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

a) цена закрытия на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю.

b) цена спроса (bidlast) на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА;

Цена спроса (bidlast), определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;

Исключение: Если на дату определения справедливой стоимости на основном иностранном рынке был выходной (праздничный) день, то берется котировка на день, предшествующий выходному (праздничному) дню

2 уровень:

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг иностранных эмитентов, обращающихся на российских и иностранных фондовых биржах, определяется в соответствии с моделью оценки, основанной на корректировке исторической цены. Данная корректировка применяется в случае отсутствия наблюдаемой цены в течение не более десяти рабочих дней. (далее 3 уровень) Для целей оценки справедливой стоимости используется сравнение динамики (доходности за определенный промежуток времени) анализируемого финансового инструмента с динамикой рыночных индикаторов.

В качестве рыночных индикаторов для долевых ценных бумаг иностранных эмитентов используются индексы в зависимости от параметра «Countryofrisk» в системе Bloomberg. В случае, если валюта индекса отличается от валюты оцениваемой ценной бумаги, расчет производится с учетом курсовой разницы по рыночному курсу (взятому из системы Bloomberg)

Соответствия между параметром «Countryofrisk» и индексами (рыночными индикаторами):

«Countryofrisk» =одна из стран ЕС: используется широкий индекс европейских акций – STOXX Europe 600 PriceIndex.

«Countryofrisk» = США: используем широкий индекс американских акций – StandardandPoor's 500 Index.

«Countryofrisk» = Япония: используем широкий индекс японских акций – The Nikkei-225 StockAverage.

«Countryofrisk» = Гонконг: используем широкий индекс гонконгских акций – TheHangSengIndex

Расчет справедливой стоимости производится по формуле:

P1’= P0’ \* (E(Rp) + 1)

E(Rp) = Rf + β \* (Rm - Rf)

Rm = P1/P0 - 1

где:

P1’ - справедливая стоимость одной ценной бумаги на дату определения СЧА

P0’ - последняя определенная справедливая стоимость ценной бумаги

P1 - значение рыночного индикатора на дату определения СЧА

P0 - значение рыночного индикатора на дату, предшествующую дате определения СЧА

Rf - безрисковая ставка доходности, определенная в соответствии со значением кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг на интервале в один год. Безрисковая ставка доходности определяется с учетом валюты ценной бумаги :

Российский рубль: используется информация из системы Bloomberg с данными по компонентам кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг РФ. MICXRU1Y Index (тенор: 1 г.).

Американский доллар: используется информация из системы Bloomberg с данными по компонентам кривой доходности государственных ценных бумаг США (сводный индикатор – generic). USGG12M Index (тенор: 1 г.).

Евро: используется информация из системы Bloomberg с данными по компонентам кривой доходности государственных ценных бумаг Еврозоны (сводный индикатор). GECU1YR Index (тенор: 1 г.).

Японские йены: используется информация из системы Bloomberg с данные по компонентам кривой доходности государственных ценных бумаг Японии (сводный индикатор). GJGB1 Index (тенор: 1 г.).

Гонконгские доллары: используется информация из системы Bloomberg с данными по компонентам кривой доходности государственных ценных бумаг Гонконга (HKD) (сводный индикатор). HKGG1Y Index (тенор: 1 г.)

β - коэффициент "бета", рассчитанный по изменениям цен (значений) рыночного индикатора и изменениям цены ценной бумаги. Для расчета коэффициента β используются значения, определенные не более чем за 45 рабочих дней

Для оценки справедливой стоимости к значению P1’ применяются корректировочные коэффициенты, зависящие от степени неактивности рынка.

При отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:

- последних трех рабочих дней применяется коэффициент 0,99;

- последних пяти рабочих дней применяется коэффициент 0,97;

- последних десяти рабочих дней применяется коэффициент 0,95.

3 уровень:

Оценка, на основании отчета оценщика, составленного не позднее 6 месяцев до даты определения СЧА.

* + - 1. **Оценка производных финансовых инструментов (ПФИ), СВОП**

По ПФИ, по которым рынок является активным, Управляющая компания Фонда использует данные определенные на основных рынках для оцениваемого ПФИ (в порядке убывания приоритетности):

•Последняя расчетная цена (теоретическая цена), определяемая организатором торгов, где Управляющей компанией Фонда был продан или куплен ПФИ;

• Вариационная маржа, определяемая организатором торгов, где Управляющей компанией Фонда был продан или куплен ПФИ. Данный показатель используется для расчета изменения справедливой стоимости ПФИ с даты последней уплаты вариационной маржи;

• Последняя цена закрытия, определяемая организатором торгов, где Управляющей компанией Фонда был куплен/продан оцениваемый ПФИ;

• Последняя средневзвешенная цена, определяемая организатором торгов, где Управляющей компанией Фонда был куплен/продан оцениваемый ПФИ.

* 1. **Признание и оценка вложений в уставный капитал российского общества с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций**
     1. **Первоначальное признание и прекращение признания**

Вложение в уставный капитал российского общества с ограниченной ответственностью признается активом:

* с даты внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о возникновении у Управляющей компании Фондом права на долю или часть доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью;
* c даты перехода права на долю в уставном капитале в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вложение в уставный капитал иностранной коммерческой организации признается активом:

* с даты перехода к управляющей компании Д.У. Фондом права участия в уставном капитале иностранной коммерческой организации, подтвержденной документом, выданным соответствующим иностранным регистрирующим органом.

Вложение в уставный капитал российского общества с ограниченной ответственностью прекращает признаваться активом:

* с даты внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи об изменении сведений об участниках общества с ограниченной ответственностью, в том числе в результате ликвидации такого общества;
* с даты прекращения права на долю в уставном капитале в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вложение в уставный капитал иностранной коммерческой организации прекращает признаваться активом:

* с даты прекращения у управляющей компании Д.У. Фондом права участия в уставном капитале иностранной коммерческой организации в соответствии с договором на реализацию, подтвержденной документом, выданным соответствующим иностранным регистрирующим органом;
* в иных случаях, предусмотренных применимым законодательством.
  + 1. **Оценка стоимости вложения**

Справедливая стоимость вложения в уставный капитал российского общества с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций определяется на основании отчета оценщика.

При отсутствии возможности произвести оценку финансового вложения в уставный капитал общества независимым оценщиком (в силу отсутствия необходимого комплекта документов и отчетности общества), а также при наличии у Управляющей компании оснований полагать, что финансовое состояние общества не стабильно, общество не является платежеспособным, стабилизация финансового состояния общества невозможна, продолжение основных направлений деятельности, осуществляемых обществом нецелесообразно, дальнейшая безубыточная деятельность невозможна, возможность восстановления платёжеспособности отсутствует, Управляющей компанией может применяться экспертное суждение, согласованное со Специализированным депозитарием, с приложением документов, подтверждающих данные выводы.

* + 1. **Признание (прекращение признания) дебиторской задолженности** 
       1. **Общие положения**

Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок за счет активов Фонда признается с даты передачи активов (денежных средств) при условии возникновения права требования имущества или получения денежных средств от контрагента по договору.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате расчетов по прочим операциям, признается с даты передачи актива/оказания услуг лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность, а также расчета либо перерасчета налога, а также по иным основаниям, указанным в настоящих Правилах.

Классификация дебиторской задолженности в качестве краткосрочной или долгосрочной пересматривается в случае изменения условий соответствующих договоров в части продления (пролонгации) срока возврата средств по договору.

* + - 1. **Операционная аренда**

По договорам операционной аренды, согласно которым Управляющая компания Д.У. Фондом выступает **арендодателем**, дебиторская задолженность в сумме, определенной соответствующим договором, признается ежемесячно на последний рабочий день отчетного месяца из расчета полного календарного месяца, за исключением следующих случаев:

* при прекращении срока аренды до окончания отчетного месяца (в том числе утраты прав арендодателя связи с реализацией объекта аренды из Фонда) дебиторская задолженность может признаваться в дату прекращения срока аренды (утраты прав арендодателя);
* при заключении договоров по оказанию посреднических услуг по передаче активов, составляющих Фонд, в аренду и/или сопутствующих услуг дебиторская задолженность может признаваться ежемесячно в дату утверждения отчета агента.

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

* + - 1. **Дивиденды (доходы)**

Дебиторская задолженность по дивидендам (доходам по паям инвестиционных фондов) к получению по ценным бумагам российских эмитентов признается в дату фиксации реестра лиц, имеющих право на получении соответствующих дивидендов/доходов в сумме, равной произведению количества акций/паев, учтенных по счету депо Управляющей компании Д.У. Фондом, на величину объявленных дивидендов/доходов на одну ценную бумагу. Источником раскрытия информации о дате и размере дивидендов являются НКО АО НРД, официальные ресурсы информационных агентств (лента новостей), официальные сайты эмитентов ценных бумаг;

Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным доходам по инвестиционным паям инвестиционных фондов, признается с даты публикации официального сообщения на сайте управляющей компании или с даты предоставления (раскрытия) информации о выплате соответствующего дохода в публичных источниках информации.

Дебиторская задолженность по дивидендам к получению по ценным бумагам иностранных эмитентов признается в день фиксации реестра лиц (DVD\_RECORD\_DT), имеющих право на получении соответствующих дивидендов/доходов, в сумме, равной произведению количества ценных бумаг, по которым Фонд имеет право на получение дивидендов/доходов, на величину объявленных дивидендов на одну ценную бумагу за вычетом налоговых удержаний и комиссий. В случае отсутствия официальной информации о размере налога, подлежащего удержанию, применяется максимально возможная ставка налога в размере 30%. По факту поступления таких доходов/дивидендов на счета Управляющей компании Д.У. Фондом в размере, превышающем начисленную дебиторскую задолженность, Управляющая компания доначисляет дебиторскую задолженность на сумму налога. Дивиденды, поступившие в состав имущества Фонда, признаются в сумме поступления. Источником раскрытия информации о дате и размере дивидендов является информационная система «Блумберг» (Bloomberg)

В случае если в дальнейшем получены уточненные данные о размере дивидендов (доходов по паям), причитающихся Фонду, сумма начисленной задолженности подлежит корректировке в соответствии с новыми данными датой получения Управляющей компанией этой информации.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам, паям паевых инвестиционных фондов и паев (акций) иностранных инвестиционных фондов признается равной 0 (Ноль):

- в случае если денежные средства не поступили на счет, открытый управляющей компании Д.У. ПИФ - с даты, следующей за 25 (Двадцать пять) рабочим днем со дня, по состоянию на который определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;

- в случае официального опубликования сообщения о банкротстве в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) - с даты официального опубликования такого сообщения.

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

Дебиторская задолженность, возникшая по доходам от участия в уставных капиталах других организаций, в том числе по доходам от распределения прибыли общества с ограниченной ответственностью, признается с даты принятия соответствующего решения общим собранием участников данной организации.

* + - 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 Управляющей компании Д.У. Фондом права требования денежных средств от брокера в результате операций с ценными бумагами. Признание и прекращение признания дебиторской задолженности в результате операций, связанных с перечислением денежных средств с банковского на брокерский/специальный счет или выводом средств с брокерского/специального на банковский 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 определения стоимости актива. В случае отсутствия на дату определения стоимости активаотчета профессионального участника рынка ценных бумаг, дебиторская задолженность оценивается в сумме, отраженной в отчете по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.

* + - 1. **Незавершенные расчеты**

Дебиторская задолженность по незавершенным сделкам с активами Фонда признается в момент исполнения Управляющей компанией Д.У. Фондом обязательств по договору и возникновения права на получение встречного исполнения от контрагента и равна сумме денежных средств, перечисленных в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости чистых активов.

Внесенные авансы (предоплаты) контрагентам по договорам оказания услуг, приобретения ценных бумаг, а также иных активов, за исключением случаев, предусмотренных настоящими Правилами, признаются в сумме перечисленных денежных средств в момент списания их со счета Фонда в пользу соответствующих контрагентов.

При наличии у Управляющей компании оснований полагать,  что возможность взыскания задолженности в полном объеме отсутствует, Управляющая компания вправе определить ее справедливую стоимость на основании отчета об оценке по состоянию на дату не ранее 6 (шесть) месяцев до даты определения СЧА.

Дебиторская задолженность, возникшая в связи с просрочкой исполнения обязательства, в отношении которой имеется решение суда о ее взыскании в состав активов Фонда, признается в составе прочей дебиторской задолженности (права требования к должнику) с момента вступления в силу соответствующего решения с одновременным прекращением признания первоначального обязательства, при этом справедливая стоимость прав требования к должнику признается равной справедливой стоимости первоначального обязательства на момент прекращения признания, а сроком просрочки для оценки справедливой стоимости таких прав требования к должнику признаетсяпериод с момента просрочки исполнения должником первоначального обязательства.В размере присужденной судом сумма права требования к должнику оцениваются в момент поступления денежных средств (или иного имущества) в состав Фонда.

* + - 1. **Налоги и иные обязательные платежи**

а) Налог на добавленную стоимость (далее также – НДС), предъявленный Управляющей компании Д.У. Фондом при приобретении объектов недвижимости, имущественных прав на недвижимость по уступке, облагаемой НДС, признается в качестве прочей дебиторской задолженности в дату признания имущества в составе активов фонда.

б) Налог на добавленную стоимость, предъявленный Управляющей компании Д.У. Фондом при строительстве и реконструкции объектов недвижимости, признается в качестве прочей дебиторской задолженности в момент отражения в учете Фонда принятых работ по строительству и реконструкции или их этапам.

в) Налог на добавленную стоимость, предъявленный Управляющей компании Д.У. Фондом при покупке товаров, работ и услуг признается в качестве прочей дебиторской задолженности в момент проведенияуказанных операций по покупке и отражается в учете фонда отдельно по каждой покупке.

г) В момент получения фондом предварительной оплаты по выручке, облагаемой НДС, признается дебиторская задолженность по НДС с авансов, которая отражается в учете фонда отдельно по каждому авансовому платежу (в разрезе контрагент, период, договор, платеж). Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по полученному авансу.

д) Дебиторская задолженность, связанная с расчетами по НДС, отраженная в учете в соответствии с подпунктами а), б),в) настоящего пункта, зачитывается с суммами кредиторской задолженности по НДС в дату составления и предоставления налогового регистра фонда по учету НДС.

е) Указанный регистр долженсодержать свод сумм налога на добавленную стоимость к уплате, к вычету, расчет для раздельного учета при наличии у фонда облагаемых и необлагаемых НДС операций. Также регистр может содержать иную (дополнительную или корректировочную информацию по НДС, например, при осуществлении операций через агента), которая также отражается в учете фонда датой предоставления регистра.

ж) Фонды, не имеющие выручки, облагаемой НДС, не производят действий, описанных в подпунктах в) – е) настоящего пункта Правил.

з) При корректировке сумм налога на добавленную стоимость, земельного налога или налога на имущество в сторону уменьшения за истекшие периоды прочая дебиторская задолженность признается в момент предоставления уточненного расчета (регистра), который формируется при необходимости уточнения налога в соответствии с Налоговым кодексом РФ

* + 1. **Оценка дебиторской задолженности**
       1. **Прекращение признания дебиторской задолженности и сумм денежных средств, внесенных в качестве аванса (предоплат)**

Дебиторская задолженность и суммы денежных средств, внесенные в качестве аванса (предоплаты) прекращают признаваться активом:

* с даты исполнения обязательства должником;
* с даты передачи соответствующего права Фондом по договору уступки прав требования (цессии);
* с даты внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) о ликвидации должника, а также в случае наличия иной официальной информации, явно свидетельствующей о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора, с даты получения и/или официального опубликования данной информации;
* прочего прекращения права требования в соответствии с законодательством или договором.

Прекращение признания дебиторской задолженности по налогам происходит в дату зачисления денежных средств на банковский счет Фонда или в дату использования дебиторской задолженности в счет платежей по текущим налогам.

Прекращение признания дебиторской задолженности по уплате государственной пошлины происходит в дату списания денежных средств с банковского счета Управляющей компании Д.У. Фондом в счет ее оплаты.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется капитальный ремонт объекта недвижимости, составляющего активы Фонда, прекращает признаваться активом после подписания акта приема-передачи одновременно с изменением справедливой стоимости отремонтированного объекта недвижимости на основании отчета оценщика, составленного не позднее 6 месяцев до даты определения СЧА.

* + 1. **Оценка дебиторской задолженности и сумм денежных средств, внесенных в качестве аванса (предоплат)**

Непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, со сроком «до востребования», а так же непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой с даты первоначального признания не превышает 366 (Триста шестьдесят шесть) дней (краткосрочная дебиторская задолженность), оценивается в номинальной сумме обязательства, подлежащего оплате должником.

В составе дебиторской задолженности Фонда в полном объеме учитываются:

- дебиторская задолженность, если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение 1 года с момента ее признания до истечения срока полного погашения;

- налоги и другие обязательные платежи, в случае если они предъявлены к возмещению в бюджет по состоянию на дату определения стоимости чистых активов, а также налоги, если сумма таких налогов, которая уже была уплачена за текущий и (или) предыдущий периоды, превышает сумму, подлежащую уплате в отношении этих периодов, в сумме такого превышения на основании произведенного расчета;

- авансы, выданные за счет имущества ПИФ, если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение 1 года с момента ее признания до истечения срока полного погашения;

дебиторская задолженность по сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;

-дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания;

- дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ.

Дебиторская задолженность по налогам приравниваются к дебиторской задолженности со сроком «до востребования» и оценивается по номинальной стоимости.

Непросроченная на дату оценки дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствамисрок исполнения которой с даты первоначального признания превышает 366 (Триста шестьдесят шесть) дней (долгосрочная дебиторская задолженность), оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV, см. определение приведенной стоимости, указанное в Приложении 1), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки .

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

где:

– 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,

– ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

– средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка .

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

где:

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

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

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

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

Предоплаты, совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента составляет не более 1 года и на отчетную дату такой срок не истек, оцениваются в сумме перечисленных денежных средств.

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

где:

– номинальная сумма дебиторской задолженности.

Коэффициент обесценения определяется следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Срок просрочки** | **Коэффициент обесценения** |
| <= 90 дней | 0 |
| >= 91 дней <=180 | 0,25 |
| >= 181 дней <=365 дней | 0,5 |
| >= 366 дней, или при введении в отношении должника процедуры банкротства, его ликвидации, аннулирования лицензии кредитной организации, брокера | 1 |

В случае наличия значительного количества договоров аренды с различным порядком оплаты, в целях определения справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности по арендной плате, срок просрочки отсчитывается от даты начисления арендной платы. Решение о применении указанного порядка оформляется внутренним приказом Управляющей Компании.**Срок исполнения обязательства по договору аренды не должен превышать срок, по истечении которого осуществляется обесценение.**

Частичное восстановление дебиторской задолженности производится с соблюдением следующего принципа: после частичного восстановления дебиторской задолженности, оставшаяся дебиторская задолженность остается обесцененной  на тот же процент, что и сумма дебиторской задолженности до восстановления.

* 1. **Признание и оценка кредиторской задолженности** 
     1. **Признание кредиторской задолженности**
        1. **Общие положения**

Кредиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с договором, действующим законодательством и/или иными основаниями возникает обязательство по передаче имущества или выплате денежных средств контрагенту, но не ранее даты получения первичных документов,  если иное не предусмотрено настоящими Правилами.

Ниже описан порядок признания некоторых других видов кредиторской задолженности.

* + - 1. **Операционная аренда:**

По договорам операционной аренды, в которых Управляющая компания Д.У. Фондом выступает **арендатором**, кредиторская задолженность в сумме, определенной соответствующим договором, признается ежемесячно на последний рабочий день отчетного месяца из расчета полного календарного месяца. В случае прекращения срока аренды (прекращения права аренды в силу закона) до окончания отчетного месяца кредиторская задолженность может признаваться в дату прекращения срока аренды (прекращения права аренды в силу закона).

Кредиторская задолженность прекращает признаваться в дату списания денежных средств с банковского счета Управляющей компании Д.У. Фондом в счетоплаты вышеуказанной задолженности. Если арендная плата оплачена Фондом авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности по аренде производится одновременно с прекращением признания отраженной ранее в качестве актива предоплаты.

* + - 1. **Операции с инвестиционными паями, выплата дохода по инвестиционным паям**

Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев Фонда признается с даты включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев Фонда, в состав имущества Фонда.

Кредиторская задолженность по выплате доходов по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев Фонда признается в первый рабочий день по окончании отчетного периода, за который происходит начисление дохода.

Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда признается с даты внесения расходной записи в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда.

Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении инвестиционных паев Фонда в случае недостаточности денежных средств Фонда, признается с даты получения денежных средств на банковский счет Управляющей компанией Д.У. Фондом.

* + - 1. **Незавершенные расчеты**

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

Предоплаты денежных средств, перечисленные контрагентами по договорам аренды, реализации ценных бумаг и прочих активов, принадлежащих Фонду, признаются качестве обязательств в момент фактического поступления денежных средств на банковский счет Управляющей компании Д.У. Фондом.

* + - 1. **Налоги**

а) При отражении выручки фонда по аренде, реализации объектов недвижимого имущества, уступке имущественных прав, облагаемой налогом на добавленную стоимость, одновременно с признанием выручки признается кредиторская задолженность по налогу на добавленную стоимость (далее также – НДС) к уплате, которая отражается в учете фонда в разрезе контрагента (ИФНС) и периода.

б) В момент получения фондом предварительной оплаты по выручке, облагаемой НДС, признается кредиторская задолженность по НДС к уплате с авансов, в разрезе контрагента (ИФНС) и периода.

в) Кредиторская задолженность по налогу на добавленную стоимость к уплате, отраженная в учете в соответствии с подпунктами а) и б) настоящего пункта, зачитывается с суммами дебиторской задолженности по НДС в дату составления и предоставления налогового регистра фонда по учету НДС.

г) Сумма налога на добавленную стоимость, исчисленная для перечисления в бюджет, определяется в полных рублях. Сумма налога на добавленную стоимость менее 50 копеек отбрасывается, а сумма 50 копеек и более округляется до целого рубля. Разница за счет округления между начисленным и уплаченным налогом в учете Фонда может списываться на финансовые результаты по итогам отчетного года в дату предоставления налогового регистра за последний квартал.

д) Кредиторская задолженность по взаиморасчетам с бюджетом по имущественным налогам признается в дату составления Управляющей компанией Д.У. Фондом расчета (регистра) (уточненного расчета (регистра)), содержащего информацию о размере и виде исчисленных налогов.

**6.2. Прекращение признания кредиторской задолженности**

Признание кредиторской задолженности и полученных предоплат прекращается в случае:

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

**6.2.1. Оценка кредиторской задолженности**

Справедливая стоимость обязательств (кредиторская задолженность), включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

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

Полученные предоплаты оцениваются в сумме полученных денежных средств.

**7. Признание и оценка денежных требований по обязательствам из кредитных договоров и договоров займа выданных, а также закладных**

* 1. **Признание и прекращение признания займов/кредитов выданных и закладных**

Признание займов/кредитов выданных и закладных в качестве актива происходит:

* в дату списания денежных средств с банковского счета Управляющей компании Д.У. Фондом в пользу заемщика;
* в дату перехода прав по договору уступки (цессии) при приобретении такого актива по договору уступки (цессии) у третьего лица;
* в дату вступления в силу соглашения о новации;
* с даты передаточной надписи в закладной о владельце – Управляющей компании Д.У. Фондом;
* в иных случаях предусмотренных законодательством и/или договором.

Прекращение признания займов/кредитов выданных и закладных в качестве актива происходит:

* на дату прекращения обязательства должником полным исполнением или новации обязательства в другое обязательство;
* в дату перехода прав по договору уступки (цессии) денежного требования по договору займа/кредитному договору третьему лицу;
* ликвидация заемщика-юридического лица, смерть заемщика-физического лица;
* с даты передаточной надписи в закладной о новом владельце;
* в иных случаях предусмотренных законодательством и/или договором.
  1. **Оценка денежных требований по обязательствам из кредитных договоров и договоров займа выданных, а также закладных**

Непросроченная на дату оценки задолженность по выданному займу и закладным оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV, см. определение приведенной стоимости), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки.

Справедливая стоимость денежных требований из кредитных договоров и договоров займа, выданных в российских рублях, и закладных в российских рублях складывается из суммы оценок всех задолженностей по нему (финансовых потоков), то есть всех платежей, которые заемщик должен осуществить в пользу Фонда, включая суммы основного долга и процентные выплаты по нему, в том числе пени, на дату оценки. При расчете сумма каждой из задолженностей до суммирования округляется до двух знаков после запятой.

Справедливая стоимость денежных требований из кредитных договоров и договоров займа, выданных в иностранной валюте, и закладных в иностранной валюте определяется путем суммирования оценок всех задолженностей по нему (финансовых потоков) в валюте выданного кредита/займа/закладной и конвертации в российские рубли с округлением до двух знаков полученной справедливой стоимости.

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

где:

– средневзвешенная процентная ставка, опубликованная на официальном сайте ЦБ РФ на дату оценки за месяц наиболее близкий к дате оценки, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая задолженность по займу выданному, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности,

– ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

– средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка .

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

где:

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

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

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

Просроченная задолженность по кредитам/займам выданным и закладным оценивается по формуле:

где:

– сумма непогашенной задолженности по выданному кредиту/займу (закладной),

– процент обесценения, определяемый следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Срок просрочки** | **Процент обесценения** |
| <= 90 дней | 0% |
| >= 91 дней <=180 дней | 25% |
| >= 181 дней <=365 дней | 50% |
| >=   366 дней | 100% |

Определение справедливой стоимости денежных требований из кредитных договоров и договоров займа с просрочкой исполнения обязательства, в отношении которых вступило в силу решение суда о взыскании в состав активов Фонда, осуществляется с сохранением применяемого на момент вступления в силу процента обесценения и в дальнейшем осуществляется согласно общему принципу обесценения. В полном размере или в размере присужденной судом суммы денежных средств, стоимость денежных требований из кредитных договоров и договоров займа признается в момент поступления денежных средств и/или иного имущества в состав Фонда.

Закладная признается в качестве актива с момента ее получения Фондом (передаче прав на закладную).

При передаче прав на закладную лицо, передающее право, делает на закладной отметку о новом владельце, если иное не установлено законом.

В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на закладную.

Отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем или, если эта надпись не является первой, владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке. Если отметка делается лицом, действующим по доверенности, указываются сведения о дате выдачи, номере доверенности и, если доверенность нотариально удостоверена, нотариусе, удостоверившем доверенность.

В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, переход прав осуществляется путем внесения соответствующей записи по счету депо. Права на закладную переходят к приобретателю с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя, которая является достаточным доказательством наличия у приобретателя прав на закладную. При этом отметка на закладной о ее новом владельце не делается.

Оценочная стоимость закладных определяется в порядке, установленном для определения оценочной стоимости денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа

Прекращение признания закладной в качестве актива происходит в момент передачи Фондом прав на закладную либо исполнения обязательств по закладной или в дату поступления залогового имущества в состав ПИФ при обращении взыскания на залог.

При передаче прав на закладную лицо, передающее право, делает на закладной отметку о новом владельце, если иное не установлено законом.

В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на закладную.

Отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем или, если эта надпись не является первой, владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке. Если отметка делается лицом, действующим по доверенности, указываются сведения о дате выдачи, номере доверенности и, если доверенность нотариально удостоверена, нотариусе, удостоверившем доверенность.

В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, переход прав осуществляется путем внесения соответствующей записи по счету депо. Права на закладную переходят к приобретателю с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя, которая является достаточным доказательством наличия у приобретателя прав на закладную. При этом отметка на закладной о ее новом владельце не делается

**8. Признание и оценка кредитов/займов полученных, по которым Управляющая компания Фонда является должником**

**8.1. Признание и прекращение признания кредитов/займов полученных**

Признание кредитов/займов полученных в качестве обязательства происходит:

* в дату зачисления денежных средств на банковский счет Фонда;
* в дату перехода прав по договору уступки (цессии) при приобретении такого актива по договору уступки (цессии) Фонду;
* в дату вступления в силу соглашения о новации;
* в иных случаях предусмотренных законодательством и/или договором.

Прекращение признания кредитов/займов полученных в качестве обязательства происходит:

* на дату прекращения обязательства Фондом полным исполнением или новации обязательства в другое обязательство,
* в дату перехода прав по договору уступки (цессии) денежного требования по договору займа/кредитному договору третьему лицу.

**8.2. Оценка кредитов/займов полученных**

В состав кредиторской задолженности по кредитному договору/договору займа полученному включается справедливая стоимость обязательств по такому договору в размере неисполненного обязательства на дату оценки в соответствии с условиями договора.

**9. Активы и обязательства связанные с недвижимым имуществом**

* 1. **Договоры строительства и приобретения объектов недвижимого имущества**

**В** случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AC5B8C6341FE4E959D8418C7A04747E5EF87C3F25C2BB265D317FDC7ACcBx2J) от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся  договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как участником долевого строительства.

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся инвестиционный договор (договор соинвестирования), заключённый Управляющей Компанией Фонда как инвестором либо соинвестором строительства объекта недвижимости.

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

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

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

- исполнения договора Застройщиком;

- передачи Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу;

- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Оценка справедливой стоимости договора определяется следующим образом:

*СС договора = СС прав по договору – СС обязательств по договору,*

где:

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

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

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

Оценка справедливой стоимости прав по договору производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства.

Оценка справедливой стоимости обязательств по договору производится на дату оценки по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости кредиторской задолженности**.**

* 1. **Недвижимое имущество**

Объект недвижимого имущества признается /прекращает признаваться в качестве актива:

* с даты передачи объекта недвижимости Управляющей компании Д.У. Фондом (Управляющей компанией Д.У. Фондом) по акту приемки-передачи;
* с даты подписания распорядительной записки (в случае включения имущества в состав активов Фонда в результате его передачи в оплату инвестиционных паев Фонда);
* с даты вступления в силу соответствующего решения суда.

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

Признаком обесценения и пересмотра справедливой стоимости объекта недвижимого имущества является причинение ущерба недвижимому имуществу.

* 1. **Проектная документация**

Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества признается в качестве актива с момента ее получения Фондом по акту приема-передачи.

Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества прекращает признаваться в качестве актива с:

* исполнения договора Застройщиком при условии регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев ПИФ на объект недвижимости, являющийся предметом такого договора/ исполнение договора Застройщиком при условии регистрации изменений, произведенных в следствие реконструкции объекта недвижимости, являющегося предметом такого договора;
* передача ПИФ прав и обязательств по договору подряда / купли – продажи с Застройщиком третьему лицу;
* прочего прекращения прав и обязательств по договору подряда / купли – продажи с Застройщиком в соответствии с законодательством или договором.

Справедливая стоимость проектной документации определяется на основании отчета оценщика.

* 1. Страхование недвижимого имущества

Признание и прекращение признания задолженности по оплате страховой премии происходит единовременно в момент и в размере ее оплаты в соответствие с условиями договора.

* 1. Право аренды недвижимого имущества.

Критерии признания:

- дата приема недвижимости по акту приема – передачи/иному документу.

- С даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества;

Критерии прекращения признания:

- дата возврата недвижимости по акту приема – передачи/иному документу;

- дата передачи Фондом прав и/или обязанностей по договору аренды недвижимого имущества третьему лицу;

- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости прав аренды:

- Стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является ПИФ, признается равной 0 (Ноль). В случае наличия обоснованного подтверждения справедливая стоимость прав по договору операционной аренды определяется на основании отчета оценщика, при этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

**III. Порядок расчёта величины резерва на выплату вознаграждений**

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ (далее – резерв на выплату прочих вознаграждений).

Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств ПИФ в течение отчетного года: с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:

даты окончания календарного года;

даты возникновения основания для прекращения ПИФ (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;

наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов ПИФ или даты окончания реализации всего имущества ПИФ.

Резерв на выплату вознаграждений, определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного правилами ДУ ПИФ, в течение отчетного года начисляется нарастающим итогом и отражается в составе обязательств ПИФ на каждую дату определения СЧА, предусмотренную Правилами определения стоимости чистых активов.

Правила определения СЧА закрытых паевых инвестиционных фондов, инвестиционные паи которых ограничены в обороте, допускают, что резерв на выплату вознаграждения может не включаться в состав обязательств. В состав обязательств не включаются резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и резерв на выплату прочих вознаграждений, в случае, если размер таких вознаграждений определяется исходя из среднегодовой СЧА (далее – СГСЧА), рассчитываются отдельно по каждой части резерва в следующем порядке:

на первый рабочий день отчетного года:



где:

- сумма начисления резерва на первый рабочий день отчетного года;

 - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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



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

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

- процентная ставка, соответствующая:

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

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

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

Значение не округляется.

Округление при расчете  и производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

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



где:

k – порядковый номер каждого начисления резерва в отчетном году, принимающий значения от 1 до i. k=i – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

- сумма каждого произведенного в текущем отчетном году начисления резерва;

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

 - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

t – порядковый номер рабочего дня, принадлежащего периоду, за который определено , принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва ;

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

- расчетная (промежуточная) величина СЧА на дату d, в которой начисляется резерв , определенная с точностью до 2-х знаков после запятой по формуле:

;

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

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

- общая сумма резервов на выплату вознаграждения, начисленных с начала года до даты d.

- процентная ставка, соответствующая:

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

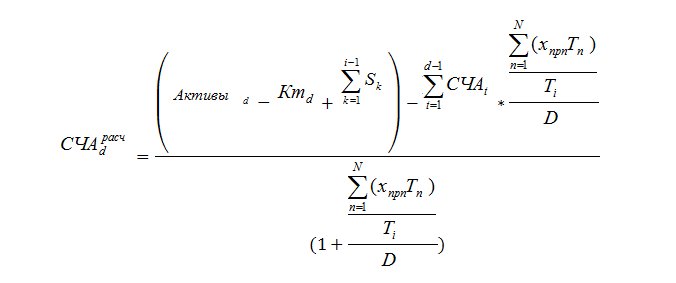
 - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода ;

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

- каждая процентная ставка, действовавшая в течение периода ;

- количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка , принадлежащее периоду , где .

В случае если вознаграждение управляющей компании установлено в виде фиксированной величины, а совокупный размер вознаграждений на выплату специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, установлен исходя из СГСЧА, параметр рассчитывается следующим образом:



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

 - величина кредиторской задолженности на дату d с учетом начисленного резерва на выплату вознаграждения управляющей компании за отчетный период, включая остаток резерва на выплату прочих вознаграждений на дату d-1, где d-1 –рабочий день, предшествующий дате d.

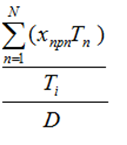
- общая сумма резервов на выплату прочих вознаграждений, начисленных с начала года до даты d.

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

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

- каждая процентная ставка, действовавшая в течение периода;

- количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка , принадлежащее периоду , где .

Значения ; ;(1+ ) не округляются.

Округление при расчете  и производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

Если величина вознаграждения управляющей компании установлена в виде фиксированной суммы за период, то расчетная величина резерва на вознаграждения управляющей компании:

,

где:

Rукi – размер резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании на дату i;

Fук – фиксированная сумма вознаграждения Управляющей компании за период K;

K – общее количество календарных дней в периоде, за который установлено вознаграждение Управляющей компании (месяц, квартал, полгода, год);

k - порядковый номер каждого начисления Резерва в отчетном периоде, принимающий значения от 1 до i. k=i – порядковый номер последнего (текущего) начисления Резерва.

ki – количество календарных дней, прошедших с начала периода.В случае если дата завершения (окончания) формирования фонда приходится на расчетный период, то- с даты завершения (окончания) формирования Фонда по дату расчета в периоде, за который производится расчет суммы вознаграждения. В случае если последний рабочий день отчетного месяца не совпадает с последним календарным днём месяца, то значение ki увеличивается на соответствующее количество календарных дней;

i – принимает значения от 1 до K.

В случае, если размер вознаграждения управляющей компании установлен в виде фиксированной суммы в год (Fук\_год), но при этом предусмотрена ежеквартальная выплата вознаграждения в размере Fук\_год/4, то

период К = общее количество календарных дней в квартале, Fук= Fук\_год/4.

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

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

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется согласно требованиям Федерального закона «Об инвестиционных фондах» и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Банка России, требованиями Указания и Правил доверительного управления Фонда.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, не может быть ранее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паёв Фонда, на основании отчёта оценщика.

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паёв Фонда, определяется по состоянию на дату, установленную в соответствии с Правилами доверительного управления на 23 ч. 59 мин.

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

1. Процесс сверки СЧА

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

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

Правильность определения стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда подтверждается подписанием уполномоченного лица Специализированного Депозитария отчетности в соответствии с нормативными актами Банка России.

**2. Выявление расхождений в процессе сверки СЧА**

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

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

* сверку информации, используемой для определения справедливой стоимости активов (обязательств) Фонда, в том числе, её источников и порядка их выбора;
* сверку порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту,
* предпринимают все действия для устранения причин расхождения, руководствуясь профессиональным суждением Управляющей компании.

После устранения выявленной причины расхождений в расчете стоимости чистых активов Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий повторно осуществляют действия, предусмотренные в абзацах втором и третьем п. 1 раздела V «Порядок урегулирования разногласий между Управляющей Компанией и Специализированным Депозитарием при определении стоимости чистых активов» настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

**Приложение 1.**

**Приведенная стоимость денежных потоков на дату оценки** рассчитывается по формуле:

где:

– ставка дисконтирования,

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

– величина *i*-го платежа,

– дата *i*-го платежа,

– дата оценки.

**Приложение 2.**

**Перечень активных рынков, используемых**

**для определения наиболее выгодного (основного) рынка для ценных бумаг**

|  |
| --- |
| Публичное акционерное общество "Московская Биржа" |
| Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа" |
| Акционерное общество "Санкт-Петербургская Валютная Биржа" |
| Будапештская фондовая биржа (BudapestStockExchange) |
| Варшавская фондовая биржа (WarsawStockExchange) |
| Венская фондовая биржа (ViennaStockExchange) |
| Гонконгскаяфондоваябиржа (The Stock Exchange of Hong Kong) |
| ЕвронекстАмстердам (Euronext Amsterdam) |
| ЕвронекстБрюссель (Euronext Brussels) |
| ЕвронекстЛиссабон (Euronext Lisbon) |
| ЕвронекстПариж (Euronext Paris) |
| Итальянскаяфондоваябиржа (Italian Stock Exchange (BorsaItaliana) |
| Лондонскаяфондоваябиржа (London Stock Exchange) |
| Мексиканскаяфондоваябиржа (Mexican Stock Exchange) |
| НасдакОЭмЭксАрмения (NASDAQ OMX Armenia) |
| НасдакОЭмЭксВильнюс (NASDAQ OMX Vilnius) |
| НасдакОЭмЭксИсландия (NASDAQ OMX Iceland) |
| НасдакОЭмЭксКопенгаген (NASDAQ OMX Copenhagen) |
| НасдакОЭмЭксРига (NASDAQ OMX Riga) |
| НасдакОЭмЭксСтокгольм (NASDAQ OMX Stockholm) |
| НасдакОЭмЭксТаллин (NASDAQ OMX Tallinn) |
| НасдакОЭмЭксХельсинки (NASDAQ OMX Helsinki) |
| Нью-Йоркскаяфондоваябиржа (New York Stock Exchange) |
| Нью-Йоркская фондовая биржа Арка (NYSE Area) |
| Нью-Йоркская фондовая биржа облигаций (NYSE Bonds) |
| Токийская фондовая биржа (TokyoStockExchange) |
| Фондовая биржа Мадрида (MadridStockExchange) |
| ФондоваябиржаНасдак (The NASDAQ Stock Market) |
| ФондоваябиржаТоронто (Toronto Stock Exchange) |
| Фондовая биржа ЭйЭсЭкс (Австралия) (ASX (Australia)) |
| Франкфуртская фондовая биржа (FrankfurtStockExchange) |
| Швейцарская фондовая биржа ЭсАйЭкс (SIX SwissExchange) |
| Фондовая биржа Берлин (Berlin (Germany)) |
| Фондовая биржа Штутгард (Stuttgart (Germany)) |
| ФондоваябиржаМюнхен (Munich (Germany)) |
| Немецкаяфондоваябиржа ((DeutscheBorse) |

**Приложение 3.**

**Модель определения расчётной цены для российских долговых ценных бумаг, номинированных в рублях**

1. Для определения справедливой стоимости используется модель приведенной стоимости будущих денежных потоков.
2. Приведенная стоимость будущих денежных потоков для долговой ценной бумаги рассчитывается с учетом следующего:
   1. При формировании графика будущих денежных потоков учитываются все денежные потоки в погашение основного долга и купонного дохода с даты определения справедливой стоимости (не включая) до наименьшей из дат (включая):

* дата оферты, ближайшая к дате определения справедливой стоимости;
* дата полного погашения, предусмотренная условиями выпуска.

Денежные потоки, включая купонный доход, рассчитываются в соответствии с условиями выпуска.

Для долговых ценных бумаг, по которым процентные ставки не определены на весь срок, суммы будущих денежных потоков, для которых ставка не определена, рассчитываются исходя из последней определенной ставки (при этом процентные ставки считаются установленными с даты начала соответствующего им купонного периода).

Для долговых ценных бумаг с индексируемым номиналом в целях расчета будущего денежного потока (в том числе расчета суммы купонного дохода) номинальная стоимость принимается равной номинальной стоимости на дату определения справедливой стоимости.

* 1. Под датой денежного потока понимается:
* даты окончания купонных периодов, по завершении которых в соответствии с условиями выпуска осуществляются выплаты купонного дохода и (если предусмотрено) частичное погашение основного долга;
* дата, указанная в п.2.1.
  1. Ставка дисконтирования будущих денежных потоков определяется на каждую дату определения справедливой стоимости.
  2. Ставка дисконтирования будущих денежных потоков принимается равной ставке кривой бескупонной доходности (далее - G-кривая, Ставка КБД), скорректированной на величину кредитного спреда.

Ставка КБД рассчитывается на дату определения справедливой стоимости ценной бумаги в точке, соответствующей средневзвешенному сроку погашения (для ценных бумаг, условиями выпуска которых не предусмотрено частичное погашение основного долга – в точке, определенной в соответствии с п.2.1). Ставка КБД рассчитывается без промежуточных округлений с точностью до 2 знаков после запятой (в процентном выражении).

В расчете используются:

* Методика расчёта кривой бескупонной доходности государственных облигаций , определенная Московской биржей;
* динамические параметры G-кривой по состоянию на каждый торговый день, публикуемые на официальном сайте Московской биржи.

Кредитный спред рассчитывается в соответствии с п. 3 (за исключением государственных ценных бумаг РФ, к которым кредитный спред не применяется).

В расчете используются:

* значения биржевых индексов RUCBITRBBB3Y, RUCBITRBB3Y, RUCBITRB3Y, RUGBITR3Y на дату определения справедливой стоимости, публикуемые на официальном сайте Московской биржи;
* сведения о рейтингах активов и эмитентов, актуальные на дату определения справедливой стоимости, присвоенные рейтинговыми агентствами;
* Средневзвешенный срок до погашения/оферты – взвешенный по графику погашения номинала облигации срок до погашения в годах, рассчитываемый по формуле:

Где:

CFi – частичное (или полное) погашение номинала в % от номинала;

ti – дата частичного (или полного) погашения номинала;

τ – дата оценки.

В случае, если выпуском не предусмотрена частичная амортизация тела номинала облигации, то средневзвешенный срок до погашения/оферты равен периоду от даты оценки до наиболее ранней из даты погашения или даты оферты по облигации, указанной в решении о выпуске.

В случае, если дата оценки совпадает с датой оферты, то расчет средневзвешенного срока производится от даты оценки до наиболее ранней из даты погашения или даты оферты, следующей за датой оценки.

При программном расчете средневзвешенного срока до погашения промежуточные округления не производятся. Значение средневзвешенного срока до погашения выражается в годах, округляется до 4 знаков после запятой.

* 1. Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается в валюте номинала по формуле (без промежуточных округлений):

где:

Pn – сумма будущего денежного потока (в валюте обязательства);

Dn – дата денежного потока;

Y – ставка дисконтирования;

Дата - дата определения справедливой стоимости;

j – количество денежных потоков;

n – порядковый номер денежного потока с даты определения справедливой стоимости.

Значение DCF рассчитывается с точностью до 4 знаков после запятой.

Справедливая стоимость ценной бумаги признается равной:

CC = ОКРУГЛ((DCF- Купон)\*Количество\*;2)+ОКРУГЛ(Купон\*Количество\*;2)

Где:

*СС* – справедливая стоимость ценной бумаги;

*DCF* – значение, рассчитанное в соответствии с п.2;

*Количество* – количество ценной бумаги на дату определения справедливой стоимости;

*Купон* – накопленный купонный доход (включая уплаченный), срок погашения которого не наступил на дату определения справедливой стоимости;

До даты полного погашения долговой ценной бумаги, предусмотренной условиями выпуска, в расчет ее справедливой стоимости не включаются:

* суммы частичного погашения основного долга – с даты частичного погашения, предусмотренной условиями выпуска;
* суммы купонного дохода – с даты окончания соответствующего купонного периода.

1. Для целей расчета кредитного спреда осуществляется следующая последовательность действий:

* в зависимости от наличия или отсутствия кредитного рейтинга у выпуска долговой ценной бумаги (кредитный рейтинг в валюте номинала), эмитента или поручителя долговой ценной бумаги, долговая ценная бумагам может быть отнесена к одной из трех рейтинговых групп;
* медианное значение кредитного спреда для долговой ценной бумаги принимаются равными соответствующим значениям кредитных спредов, рассчитанным для рейтинговой группы, к которой отнесена ценная бумага.
* Кредитный спред для рейтинговых групп рассчитывается на дату определения справедливой стоимости, на основании данных облигационных индексов раскрываемых Московской Биржи по итогам каждого торгового дня. При вычислении кредитного спреда на дату определения справедливой стоимости используется медианное значение кредитного спреда за последние 20 торговых дней (<= даты определения справедливой стоимости).
  1. Порядок определения принадлежности долговой ценной бумаги к рейтинговой группе

Определение принадлежности долговой ценной бумаги к рейтинговой группе выполняется на основании данных ведущих рейтинговых агентств в соответствии с Таблицей 1.

**Таблица 1. Сопоставление шкал рейтинговых агентств**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **АКРА** | **Эксперт РА** | **Moody`s** | **S&P** | **Fitch** | **Рейтинговая группа** |
| **Международная шкала** | **Международная шкала** | **Международная шкала** |
|  |  | Ваа1 | ВВВ+ | ВВВ+ | **Рейтинговая группа I** |
|  |  | Ваа2 | ВВВ | ВВВ |
| AAA(RU) | ruAAA | Ваа3 | ВВВ- | ВВВ- |
| AA+(RU), AA(RU), AA-(RU) | ruAA+, ruAA | Ва1 | ВВ+ | ВВ+ |
| A+(RU), A(RU) | ruAA-, ruA+ | Ва2 | ВВ | ВВ |
| A-(RU), BBB+(RU) | ruA, ruA-, ruBBB+ | Ва3 | ВВ- | ВВ- |
| BBB(RU), BBB-(RU) | ruBBB | В1 | В+ | В+ | **Рейтинговая группа II** |
| BB+(RU) | ruBBB-, ruBB+ | В2 | В | В |
| BB(RU), BB-(RU) | ruBB | B3 | B- | B- |
| Более низкий рейтинг / рейтинг отсутствует | | | | | **Рейтинговая группа III** |

При наличии у долговой ценной бумаги, ее эмитента или поручителя нескольких рейтингов, выбирается наибольший из имеющихся актуальных кредитных рейтингов.

К рейтинговой группе III относятся долговые ценные бумаги, которые не могут быть отнесены к рейтинговым группам I, II, в т.ч. в случае если кредитных рейтинг ценной бумаге (эмитенту, поручителю) не присвоен ни одним из указанных в таблице международных и национальных рейтинговых агентств.

* 1. Порядок определения кредитного спреда.

Расчет кредитного спреда выполняется для каждой рейтинговой группы исходя из значений медианных кредитных спредов соответствующей рейтинговой группы

Коэффициент 1,5 определяется в настоящей методике на основании экспертного суждения УК.

|  |
| --- |
| **Рейтинговая группа I** |
| Медиана  **SРГIm** |
| **Рейтинговая группа II** |
| Медиана  **SРГIIm** |
| **Рейтинговая группа III** |
| Медиана  **1,5\*SРГIIm** |

* 1. Порядок определения кредитного спреда для рейтинговых групп.

Для расчета значения кредитного спреда соответствующей рейтинговой группы используются значения доходности следующих индексов Московской биржи, раскрываемых по итогам каждого торгового дня. УК может использовать иные коэффициенты и иные индексы (сопоставимые индексы CBONDS) путем изменения настоящей методики.

1. Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, рейтинг ≥ BBB-)

Тикер - **RUCBITRBBBY**

Описание индекса - <http://moex.com/a2197>.

Архив значений - <http://moex.com/ru/index/RUCBITRBBB3Y/archive>

1. Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, BB- ≤ рейтинг < BBB-)

Тикер - **RUCBITRBB3Y**

Описание индекса - <http://moex.com/a2196>

Архив значений - <http://moex.com/ru/index/RUCBITRBB3Y/archive>

1. Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- ≤ рейтинг < BB-)

Тикер - **RUCBITRB3Y**

Описание индекса - <http://moex.com/a2195>

Архив значений - <http://moex.com/ru/index/RUCBITRB3Y/archive/>

1. Индекс государственных облигаций (1-3 года)

Тикер - **RUGBITR3Y**

Описание индекса - <http://moex.com/a2247>

Архив значений - <http://moex.com/ru/index/RUGBITR3Y/archive/>

**Пример:** Расчета кредитного спреда для рейтинговых групп осуществляется по следующим формулам:

Рейтинговая группа I:

Рассчитывается кредитный спред **SРГI** за каждый из 20 последних торговых дней:

**SРГI = (Sbbb + Sbb)/2**

где:

**Sbbb = (YRUCBITRBBB3Y - YRUGBITR3Y)\*100**

**Sbb = (YRUCBITRBB3Y - YRUGBITR3Y)\*100**

**S** – значения спреда, рассчитанные в процентных пунктах;

**Y** – значения доходности соответствующих индексов, раскрытые Московской биржей.

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда**SРГIͫ** за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда **SРГI**).

При расчете медианного значения кредитного спреда **SРГIͫ** промежуточные округления значений **Sbbb**, **Sbb**, **SРГI** не производятся. Полученное медианное значение кредитного спреда **SРГIͫ**   округляется по правилам математического округления до целого значения процентных пунктов.

Пример расчета для рейтинговой группы I на 30.09.16:

Данные Московской биржи на 30.09.2016:

Доходность индекса RUCBITRBBB3Y = 9,46%

Доходность индекса RUCBITRBB3Y = 9,57%

Доходность индекса RUGBITR3Y = 8,65%.

Расчет:

Sbbb = (9,46% - 8,65%)\*100 = 81

Sbb = (9,57% - 8,65%)\*100 = 92

SРГI = (81 + 92)/2 = 86,5

SРГIͫ  =91

Рейтинговая группа II

Рассчитывается кредитный спред **SРГII** за каждый из 20 последних торговых дней:

**SРГII= (YRUCBITRB3Y - YRUGBITR3Y)\*100**

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда**SРГIIͫ** за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда**SРГII**).

При расчете значения медианного кредитного спреда **SРГIIͫ** промежуточные округления значений **SРГII** не производятся. Полученное медианное значение кредитного спреда **SРГIIͫ** округляется по правилам математического округления до целого значения процентных пунктов.

Пример расчета для рейтинговой группы II на 30.09.16:

Данные Московской биржи на 30.09.2016:

Доходность индекса RUCBITRB3Y = 12,28%

Доходность индекса RUGBITR3Y = 8,65%

Расчет:

SРГII= (12,28% - 8,65%)\*100 = 363

SРГIIͫ =365

Рейтинговая группа III

Рассчитывается кредитный спред **SРГШ** за каждый из 20 последних торговых дней:

**SРГШ=1,5 \* SРГII**

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда**SРГIIIͫ** за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда **SРГШ**).

При расчете значения медианного кредитного спреда **SРГIIIͫ** промежуточные округления значений **SРГII**, **SРГIII** не производятся. Полученное медианное значение кредитного спреда **SРГIIIͫ** округляется по правилам математического округления до целого значения процентных пунктов.

Пример расчета для рейтинговой группы III на 30.09.16:

Расчет:

SРГIII = 1,5 \* SРГII = 1,5\*363 = 544,5

SРГIIIͫ =548