

«Утверждено»
Директор
ООО УК «БКС-Фонды недвижимости»
Задонский Д.С.
«22» декабря 2017 г.

«Согласовано»
Генеральный директор
ООО «МСД»
Лапутенко А.В.
«22» декабря 2017г.

**Изменения и дополнения в
Правила определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«E3 Group»**

1. Общие положения

- 1.1. Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов (далее — Правила) **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЕЗ Group»** (далее — Фонд/ПИФ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис — Фонды недвижимости» (далее — Управляющая компания) разработаны в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», Указания Банка России от 25.08.2015г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее — Указание) и иных нормативных актов Банка России.
- 1.2. Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда, в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, порядок определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.
- 1.3. Настоящие Правила вступают в силу с «01» января 2018 года. Правила полностью заменяют Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, утвержденные «24» декабря 2015 года. Правила определения стоимости чистых активов, утвержденные «24» декабря 2015 года с «01» января 2018 года не применяются. Внесение изменений в Правила допустимы в следующих случаях:
 - внесение изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие порядок определения стоимости активов паевых инвестиционных фондов;
 - изменение Международных стандартов финансовой отчетности;
 - изменение инвестиционной декларации Фонда;
 - необходимости изменения источников наблюдаемых данных.

2. Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов Фонда

- 2.1. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда определяется:
 - на дату завершения (окончания) формирования Фонда;после завершения формирования Фонда:
 - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
 - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении;
 - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
 - в случае приостановления выдачи и погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи и погашения;
 - в случае прекращения паевого инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения;
 - на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.
 - на дату, предшествующую дате перехода Фонда из одной управляющей компании в другую управляющую компанию и из одного специализированного депозитария в другой специализированный депозитарий.
- 2.2. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов
- 2.3. Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов паевого инвестиционного фонда (далее - активы) и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее - обязательства), на момент определения стоимости чистых активов.
- 2.4. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации"
- 2.5. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.
- 2.6. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23 часа 59 минут московского времени даты, на которую рассчитывается стоимость чистых активов Фонда.

- 2.7. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда) до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.
- 2.8. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления.
- 2.9. Стоимость активов и величины обязательств, выраженные в иностранной валюте, принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату определения их справедливой стоимости.
- 2.10. В случае, если Центральным банком Российской Федерации не установлен прямой курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к рублю, то используется кросс-курс такой валюты, определенной через американский доллар (USD)
- 2.11. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, определяются в рублях.
- 2.12. Перерасчет среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда осуществляется в случае перерасчета стоимости чистых активов.
- 2.13. Данные, подтверждающие расчеты величин, произведенные в соответствии с настоящими Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчета.

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

- 3.1. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их соответствия критериям признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.
- 3.2. Актив признается Управляющей компанией в целях ведения учета, составления отчетности Фонда и определения стоимости чистых активов Фонда, при соблюдении следующих условий:
 - представляется вероятным поступление в Фонд или выбытие из Фонда будущих экономических выгод, связанных с этим активом;
 - актив имеет справедливую стоимость.
- 3.3. Обязательство признается Управляющей компанией в целях ведения учета, составления отчетности Фонда и определения стоимости чистых активов Фонда, при соблюдении следующих условий:
 - представляется вероятным выбытие из Фонда будущих экономических выгод, связанных с этим активом;
 - обязательство имеет первоначальную стоимость или стоимость, которая может быть надежно оценена.
- 3.4. Управляющая компания прекращает признание активов (обязательств) тогда, когда они прекращают удовлетворять критериям признания.
- 3.5. Особенности признания (прекращения признания) отдельных видов активов (обязательств) установлены в Приложении 3.

4. Методы определения стоимости активов и величин обязательств

- 4.1. При определении справедливой стоимости активов (обязательств) Управляющая компания использует методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости. Для оценки справедливой стоимости активов и обязательств в условиях неактивного рынка Управляющая компания использует подходы и методы, определенные в Приложении 1 настоящих Правил.
- 4.2. В общем случае Управляющая компания определяет справедливую стоимость актива в следующем порядке:
 - определение основного (наиболее выгодного) рынка для данного актива, к которому у Управляющей компании имеется доступ на дату оценки;
 - определение, является ли основной (наиболее выгодный) рынок активным;
 - если рынок является активным, определение справедливой стоимости на основании котируемых цен.
 - если рынок не является активным, определение справедливой стоимости в соответствии с Разделом 5 настоящих Правил;
- 4.3. Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках активов или обязательств на постоянной основе.

Основной рынок - рынок (из числа активных) с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.

Уровни определения справедливой стоимости:

1-й уровень - цена актива или обязательства на Активном рынке.

2-й уровень – цена, рассчитанная на основе наблюдаемых данных по указанному или аналогичному активу.

3-й уровень – цена, определенная на основе ненаблюдаемых данных исключительно на основе расчетных показателей в отношении конкретного актива.

4.4. 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 следующего списка:

- Публичное акционерное общество "Московская Биржа"
- Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа"
- Закрытое акционерное общество "Санкт-Петербургская Валютная Биржа"
- Гонконгская фондовая биржа
- Евронекст Лондон
- Евронекст Париж
- Лондонская фондовая биржа
- Нью-Йоркская фондовая биржа
- Токийская фондовая биржа

в случае наличия цены на дату определения справедливой стоимости и соответствия одновременно следующим критериям на дату определения СЧА:

4.4.1. Количество сделок за последние 10 (десять) торговых дней – 10 (Десять) и более.

4.4.2. Совокупный объем сделок в отношении указанной ценной бумаги за последние 10 торговых дней превысил 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей (или соответствующий рублевый эквивалент по курсу Банка России на дату определения активного рынка, если объем сделок определен в иностранной валюте).

4.5. Основным рынком для российских ценных бумаг признается:

- Московская биржа, если Московская биржа является активным рынком.
- В случае если Московская биржа не является активным рынком – российская биржевая площадка из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 (Тридцать) 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.

4.6. 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 30 (Тридцать) 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.

4.7. В общем случае Управляющая компания определяет справедливую стоимость обязательства в порядке, предусмотренном Разделом 5 Правил.

4.8. Справедливая стоимость позиции, состоящей из нескольких единиц актива (обязательства) оценивается как сумма, полученная при умножении справедливой стоимости единицы актива (обязательства) на их количество, удерживаемое Управляющей компаний в составе активов (обязательств) Фонда.

4.9. Модель оценки справедливой стоимости финансового актива с использованием ненаблюдаемых исходных данных (в условиях отсутствия активного рынка) требует отдельного суждения, если существует объективное подтверждение обесценения в результате одного (или нескольких событий), которые:

- имели место после последнего определения справедливой стоимости актива,
- приводят к обесценению, т.е. влияют на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, сумма которых может быть надежно оценена;
- подтверждаются наблюдаемыми данными.

5. Определение справедливой стоимости активов и обязательств.

5.1. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации".

5.2. Методы определения справедливой стоимости ценных бумаг и ПФИ установлены в Приложении 1.

5.2.1. Справедливая стоимость долговых ценных бумаг признается равной 0 (Ноль) с даты полного погашения номинала в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг;

5.2.2. Справедливая стоимость ценной бумаги признается равной 0 (Ноль), с даты официального опубликования решения о банкротстве эмитента.

5.2.3. Справедливая стоимость задолженности по сделкам с ценными бумагами, заключенным на условиях T+ 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 T+, 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. 5.7. Правил).

5.2.4. Справедливая стоимость задолженности по сделкам с валютой, заключенным на условиях T+ определяется в размере разницы между текущей справедливой стоимостью в рублях и стоимостью валюты в рублях, зафиксированной в договоре на дату исполнения сделки.

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 валютой, заключенным на условиях T+, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (п. 5.7 Правил).

5.3. Справедливая оценка дебиторской задолженности.

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

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

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 7 рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 10 рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;
- опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода.

б) 0 (Ноль) – с наиболее ранней из дат, указанной в подпункте а).

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

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

- фактического исполнения эмитентом обязательства;

- истечения 7 рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 10 рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;
- опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом данного обязательства;

б) 0 (Ноль) – с наиболее ранней из дат, указанной в подпункте а).

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу, частичному/полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам признается равной 0 (Ноль), с даты официального сообщения о банкротстве эмитента.

Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам, паям паевых инвестиционных фондов и паев (акций) иностранных инвестиционных фондов определяется исходя из:

количества акций/депозитарных расписок, учтенных на счете депо ПИФ на дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивиденда (дохода) и объявленного размера дивиденда (дохода), приходящегося на одну акцию (депозитарную расписку, пай паевого инвестиционного фонда или пай (акцию) иностранного инвестиционного фонда) соответствующей категории (типа).

Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам признается как актив с первого дня, когда ценные бумаги начинают торговаться без учета дивидендов (DVD_EX_DT). В качестве источника информации используются информационные ресурсы Bloomberg, и др. Критерием выбора является качество предоставляемой информации и удобство доступа к данным.

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 по истечении 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

в случае возбуждения в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства с даты официального сообщения о банкротстве эмитента.

Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:

в сумме остатка задолженности на дату определения СЧА:

- если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение 1 года с момента ее признания до истечения срока полного погашения;
- для авансов, выданных за счет имущества ПИФ, если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение 1 года с момента ее признания до истечения срока полного погашения;
- для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;
- для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания;
- для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;
- для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.

в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков (Приложение 2) - в иных случаях с момента признания до истечения срока полного погашения задолженности.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (п. 5.7 Правил).

Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной 0 (Ноль) с даты официального сообщения о банкротстве эмитента, (лица, обязанного по ценной бумаге), контрагента по сделке.

5.4. Допустимые методы оценки требований из кредитных договоров и договоров займа.

Справедливая стоимость активов, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:

- в сумме остатка основного долга, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если ссуда выдана на срок «до востребования»;

- в сумме остатка основного долга, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для максимального срока возврата ссуды, если ссуда выдана на срок не более 1 года и ставка по договору соответствует рыночной. Ставка по договору соответствует рыночной с учетом, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 10(десяти) %;
- в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков, в иных случаях (Приложение 2).

В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком кредита (займа) действующим на дату определения СЧА, причем накопление срока кредита (займа) не происходит.

Справедливая стоимость ссуды определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (п. 5.7. Правил) для денежного потока (основного долга и/или процентов по ссуде), дата которого равна или менее даты определения СЧА.

5.5. Допустимые методы оценки денежных средств на расчетных, брокерских счетах и во вкладах в кредитных организациях.

Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на имя Управляющей компании Д.У. ПИФ определяется в сумме остатка на счетах. Справедливая стоимость денежных средств, находящихся у брокера определяется в сумме остатка на специальном брокерском счете брокера.

Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:

в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если срок погашения вклада «до востребования»;

в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, если срок погашения вклада не более 1 года и ставка по договору соответствует рыночной. Ставка по договору соответствует рыночной, если ее отклонение от рыночной составляет не более 10(десяти) %;

в сумме определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков - в иных случаях (Приложение 2).

Справедливая стоимость денежных средств во вкладах определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости (п.5.7. Правил) при возникновении события, ведущего к обесценению для денежного потока (вклада и процентов по вкладу), дата которого равна или менее даты определения СЧА;

Справедливая стоимость денежных средств на брокерском счете признается равной 0 (Ноль) в случае признания брокера банкротом с даты официального сообщения о банкротстве.

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 вклада.

5.6. Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является Фонд, 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.

5.7. В случае просрочки исполнения обязательства должником по таким видам, как дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом Фонда, денежные средства во вкладах, права требования по кредитам (в т.ч. удостоверенные закладными)/займам (включая займы выданные) сумма денежного потока, определенная в соответствии с условиями договора, дата которого равна или менее даты определения СЧА (до фактической даты платежа), дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии у кредитной организации (брокера), корректируется путем умножения на коэффициент обесценения, который составляет:

- 100% от остатка такой задолженности – в течение 90 дней с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором;

- 70% от остатка такой задолженности – с 91 по 180 день с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором;

- 50% от остатка такой задолженности – со 181 по 365 (366) день с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором;

- нулю – по истечении 365 (366) дней с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором.

5.8. К активам, оцениваемым на основании данных отчета оценщика относятся:

1. Недвижимое имущество
2. Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве
3. Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости
4. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы ПИФ
5. В случае наличия обоснованного подтверждения Права аренды на недвижимое имущество (полученные).
6. Ценные бумаги и финансовые инструменты, по которым невозможны иные способы оценки;
7. Иное имущество.

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

6. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения

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

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. В случае изменения размера вознаграждения, предусмотренного правилами ДУ ПИФ, в течение отчетного периода, сумма резерва рассчитывается исходя из количества рабочих дней в указанном отчетном периоде.

6.5. В состав обязательств не включаются резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

6.6. 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:

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

где:

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

$$СЧА_1^{расч} = \frac{Активы_1 - Кт_1}{\left(1 + \frac{x_{укп} + x_{нрп}}{D}\right)}$$

Активы₁ - 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.

Кт₁ - величина кредиторской задолженности без учета начисленных вознаграждений на первый рабочий день отчетного года.

x - процентная ставка, соответствующая:

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

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

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

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

Округление при расчете *S_i* и *СЧА₁^{расч}* производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

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

$$S_i = \frac{(СЧА_d^{расч} + \sum_{t=1}^{d-1} СЧА_t)}{D} * \frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i} - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

где:

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

S_k - сумма каждого произведенного в текущем отчетном году начисления резерва;

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

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

СЧА_t - 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.

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

$$СЧА_d^{расч} = \frac{(Активы_d - Km_d + \sum_{k=1}^{i-1} S_k) - (\sum_{t=1}^{d-1} СЧА_t * \frac{\sum_{n=1}^N (x_{узн} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{нпрн} T_n)}{T_i})}{D}}{(1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{узн} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{нпрн} T_n)}{T_i})} ;$$

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

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

$\sum_{k=1}^{i-1} S_k$ - общая сумма резервов на выплату вознаграждения, начисленных с начала года до даты d.

x - процентная ставка, соответствующая:

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

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

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

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

T_n - количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка x_n , принадлежащее периоду T_i , где

$$T_i = \sum_{n=1}^N T_n$$

Значения $\frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i}$, $\frac{\sum_{n=1}^N (x_{узн} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{нпрн} T_n)}{T_i}$ и $1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{узн} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{нпрн} T_n)}{T_i}$ не округляются.

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

6.7. 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.

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

7. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев

7.1. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями настоящего Указания и Правил определения стоимости чистых активов.

7.2. Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, не может быть ранее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, на основании отчета оценщика.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, на основании отчета оценщика, не может быть ранее трех месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев.

7.3. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на 23 часов 59 минут московского времени.

8. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов Фонда

8.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, Управляющей компании необходимо в кратчайший срок предпринять все необходимые меры для урегулирования возникших разногласий. Стороны вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, а также иных документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

8.2. В случае не достижения урегулирования расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов.

8.3. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, специализированный депозитарий извещает Банк России о не возможности произвести сверку расчетов стоимости чистых активов Фонда

8.4. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчету.

Если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной СЧА, и отклонение СЧА на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной СЧА, Управляющая компания и Специализированный депозитарий определяют, не привело ли выявленное отклонение к последующим отклонениям, в части использованной в расчете стоимости актива (обязательства) и СЧА, составляющим менее 0,1% корректной СЧА и не производят пересчет СЧА и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев. Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

Модели оценки стоимости ценных бумаг

| <i>Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный биржевой рынок</i> | |
|---|---|
| Ценные бумаги | Порядок определения справедливой стоимости |
| <p>Ценная бумага российского эмитента (в том числе инвестиционные паи российских паевых инвестиционных фондов, депозитарная расписка)</p> | <p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного рынка (из числа активных российских бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>a) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности; Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>b) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;</p> <p>c) 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 и такая цена закрытия не равна нулю.</p> <p>Если на дату определения СЧА отсутствуют цены основного рынка, для определения справедливой стоимости ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг 2-го уровня.</p> |
| <p>Ценная бумага иностранного эмитента (в том числе депозитарная расписка)</p> | <p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного российского рынка (из числа активных российских и иностранных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>a) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности; Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>b) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;</p> <p>c) 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 и такая цена закрытия не равна нулю.</p> <p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного иностранного рынка (из числа активных российских и иностранных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>a) цена спроса (bid last) на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности; Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>b) цена закрытия на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю.</p> <p>Если на дату определения СЧА отсутствуют цены основного рынка, для определения справедливой стоимости ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг 2-го уровня.</p> |
| | |

Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный внебиржевой рынок или для которых имеются наблюдаемые данные в отсутствие цен 1-го уровня (2-й уровень)

| Ценные бумаги | Порядок определения справедливой стоимости |
|--|---|
| <p>Ценная бумага российского эмитента</p> <p>Ценная бумага иностранного эмитента</p> <p>(за исключением инвестиционных паев российских инвестиционных фондов, ипотечных сертификатов участия, депозитарных расписок)</p> | <p>Справедливая стоимость акций, обращающихся на российских и иностранных фондовых биржах, определяется в соответствии с моделью оценки, основанной на корректировке исторической цены.</p> <p>Данная корректировка применяется в случае отсутствия наблюдаемой цены в течение не более десяти рабочих дней (далее используется 3 уровень).</p> <p>Для целей оценки справедливой стоимости используется сравнение динамики (доходности за определенный промежуток времени) анализируемого финансового инструмента с динамикой рыночных индикаторов.</p> <p>В качестве рыночных индикаторов могут использоваться:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индексы акций широкого рынка (основные индексы), такие как Индекс ММВБ, РТС, MSCI, S&P500, DJIA и другие; - капитализационные индексы акций (высокой, средней и низкой капитализации); - отраслевые индексы. <p>При выборе индекса преимущество отдается индексу, рассчитываемому организатором торгов, на котором обращается ценная бумага. По депозитарным распискам возможно использование рыночных индикаторов в отношении базовых активов.</p> <p>В случае, если валюта индекса отличается от валюты оцениваемой ценной бумаги, расчет производится с учетом курсовой разницы по курсу Банка России на дату расчета.,</p> $P1' = P0' * (E(Rp) + 1)$ $E(Rp) = Rf + \beta * (Rm - Rf)$ $Rm = P1/P0 - 1$ <p>где:</p> <p>P1' - справедливая стоимость одной ценной бумаги на дату определения СЧА</p> <p>P0' - последняя определенная справедливая стоимость ценной бумаги</p> <p>P1 - значение рыночного индикатора на дату определения СЧА</p> <p>P0 - значение рыночного индикатора на дату, предшествующую дате определения СЧА</p> <p>Rf - безрисковая ставка доходности, определенная в соответствии со значением кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг на интервале в один год.</p> <p>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.</p> <p>Для оценки справедливой стоимости к значению P1' применяются корректировочные коэффициенты, зависящие от степени неактивности рынка.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>При отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - последних трех рабочих дней применяется коэффициент: 0,98 - последних пяти рабочих дней применяется коэффициент: 0,96 - последних десяти рабочих дней применяется коэффициент: 0,94 <p>Для облигаций российских эмитентов в порядке убывания приоритета:</p> <p>а) цена, рассчитанная НКО АО НРД по методике НФА</p> <p>б) модель оценки для ценных бумаг, номинированных в рублях (Приложение 4)</p> <p>Для облигаций иностранных эмитентов:</p> <p>Для определения справедливой стоимости, используются наблюдаемые цены активного внебиржевого рынка, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <ul style="list-style-type: none"> а) цена PX_LAST BGN (Bloomberg Generic), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА; б) цена BVAL (Bloomberg Valuation), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА. <p>При отсутствии необходимых данных для расчета стоимости, справедливая оценка определяется на 3-м уровне оценки.</p> |
| <p>Облигация внешних облигационных займов Российской Федерации</p> <p>Долговая ценная бумага иностранных государств</p> <p>Еврооблигация иностранного эмитента, долговая ценная бумага иностранного государства</p> <p>Ценная бумага международной финансовой организации</p> | <p>Для определения справедливой стоимости, используются наблюдаемые цены активного внебиржевого рынка, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <ul style="list-style-type: none"> с) цена PX_LAST BGN (Bloomberg Generic), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА; д) цена BVAL (Bloomberg Valuation), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА. <p>Если указанные цены отсутствуют, для ценной бумаги применяется 3-й уровень оценки стоимости ценных бумаг.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Инвестиционные паи российских инвестиционных фондов, ипотечные сертификаты участия</p> | <p>Для определения справедливой стоимости используется расчетная стоимость инвестиционного пая (сертификата участия), определенная в соответствии с нормативными правовыми актами на дату определения СЧА или последнего дату ее определения, предшествующую дате определения СЧА и раскрытая / предоставленная управляющей компанией ПИФ (ипотечного покрытия).</p> <p>В случае отсутствия раскрытых управляющей компанией данных о расчетной стоимости, применяется 3-й уровень оценки</p> |
| <p>Депозитарная расписка</p> | <p>Для определения справедливой стоимости используется расчетная стоимость ценной бумаги, на которую выдана депозитарная расписка, определенная по алгоритму определения справедливой стоимости на основании цен 1-го уровня, указанных в настоящих Правилах определения СЧА, с учетом количества ценных бумаг, права на которые подтверждает одна депозитарная расписка.</p> |

Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определяется активный рынок и отсутствуют наблюдаемые данные (3-й уровень)

| Ценные бумаги | Порядок определения справедливой стоимости |
|---|---|
| <p>Ценная бумага российских эмитентов и ценная бумага иностранных эмитентов</p> | <p>Для оценки используется стоимость, определенную оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 (Шесть) месяцев до даты определения СЧА и составленного не позднее 6 (Шесть) месяцев до даты определения справедливой стоимости.</p> |
| <p><i>Модели оценки стоимости ценных бумаг, по которым определен аналогичный актив</i></p> | |
| Ценные бумаги | Порядок определения справедливой стоимости |
| <p>Ценная бумага является дополнительным выпуском</p> | <p>Для оценки ценной бумаги используется цена выпуска (аналогичного актива), по отношению к которому данный выпуск является дополнительным, определенная, на дату определения СЧА в соответствии с моделям оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок.</p> <p>Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости ценной бумаги, являющейся дополнительным выпуском.</p> |
| <p>Ценная бумага, полученная в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной ценной бумаги)</p> | <p>Для оценки ценной бумаги, используется цена исходной ценной бумаги, определенная на дату определения СЧА в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.</p> <p>Если невозможно определить в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок цену исходной ценной бумаги на дату определения СЧА, используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги, определенная на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.</p> <p>Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости</p> |

ценной бумаги полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной ценной бумаги).

- Оценочной стоимостью акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных в них акций.
- Оценочной стоимостью акций той же категории (типа) с иными правами, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций.
- Оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации при дроблении исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций, деленная на коэффициент дробления.
- Оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации при консолидации исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций, умноженная на коэффициент консолидации.
- Оценочной стоимостью акций или облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них конвертируемых исходных ценных бумаг, является оценочная стоимость конвертированных ценных бумаг, деленная на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.
- Оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации в них исходных акций при реорганизации в форме слияния, является оценочная стоимость конвертированных ценных бумаг, умноженная на коэффициент конвертации.
- Оценочной стоимостью акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная 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 оценочная стоимость конвертированных акций, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения.
- Оценочная 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.
- Оценочной стоимостью облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них исходных облигаций при реорганизации эмитента таких облигаций, является оценочная стоимость конвертированных облигаций.

Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков

1.1. Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:

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

PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

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

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

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

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

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

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор, а также в случае частичного досрочного погашения основного долга.

Ставка дисконтирования, используемая для метода приведенной стоимости будущих денежных потоков, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

1.2. Порядок определения ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 10 (десяти) %;
- рыночной ставке, увеличенной (если ставка по договору больше) / уменьшенной (если ставка по договору меньше) на 10 (десять) %.

Ставка дисконтирования определяется по состоянию на:

- ✓ на дату первоначального признания актива (обязательства);
- ✓ на дату начала применения изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки после первоначального признания актива (обязательства).
- ✓ на дату изменения ключевой ставки Банка России, после первоначального признания.

1.3. В качестве рыночной ставки применяется ключевая ставка, установленная Банком России.

1.4. В случае внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки для активов (обязательств) признанных до вступления в силу изменений и дополнений в Правила определения СЧА рыночная ставка, определенная по состоянию на дату первоначального признания актива (обязательства) изменяется с даты начала применения изменений и дополнений в Правила определения СЧА

Приложение №3 Критерии признания и прекращения признания активов и обязательств

| Виды активов | Критерии признания | Критерии прекращения признания |
|--|---|---|
| <p>Денежные средства на счетах, в том числе на транзитных валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ</p> | <p>Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета.</p> | <p>Дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета; Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности); Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</p> |
| <p>Денежные средства во вкладах, в том числе на валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ</p> | <p>Дата зачисления денежных средств на соответствующий депозитный счет на основании выписки с указанного счета; Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.</p> | <p>Дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (возврат на счет ПИФ денежных средств по договору банковского вклада); Дата фактической переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора; Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства во вкладах переходят в статус дебиторской задолженности); Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</p> |
| <p>Ценные бумаги, в т.ч. депозитные сертификаты</p> | <p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги:</p> <p>если ценная бумага подлежит учету на счете депо - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый управляющей компании Д.У. ПИФ в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;</p> <p>если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - с даты приема ценной бумаги ПИФ, определенной в соответствии с условиями</p> | <p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги:</p> <p>если ценная бумага, подлежит учету на счете депо - дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого управляющей компании Д.У. ПИФ в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;</p> <p>если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - с даты передачи ценной бумаги ПИФ, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;</p> <p>по депозитным сертификатам - дата списания с вклада</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;</p> <p>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.</p> | <p>(депозита) денежных средств, подтвержденная выпиской со счета по вкладу (депозиту), или с даты списания такого сертификата, подтвержденной актом;</p> <p>если по эмитенту ценных бумаг внесена запись в ЕГРЮЛ о ликвидации - с даты записи о ликвидации эмитента (получения информации о ликвидации эмитента).</p> |
| <p>Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам к выплате;</p> <p>Дебиторская задолженность по частичному/полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам.</p> | <p>Для дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам – дата погашения процентного (купонного) дохода на основании решения о выпуске;</p> <p>Для дебиторской задолженности по частичному/полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам – дата частичного или полного погашения номинала на основании решения о выпуске.</p> | <p>Дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ или отчетом брокера ПИФ;</p> <p>Дата ликвидации эмитента, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).</p> |
| <p>Дебиторская задолженность по выплате дивидендов по акциям, дохода по депозитарным распискам</p> | <p>Дата признания дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям, паям иностранных фондов, дохода по депозитарным распискам в отношении:</p> <ul style="list-style-type: none"> - акций/представляемых акций российских эмитентов является в соответствии с информацией НКО АО НРД или официальных сайтов эмитента ценных бумаг - дата фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов; - акций/паев иностранных фондов/представляемых акций иностранных эмитентов/является в соответствии с информацией НКО АО НРД дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов и информационной системой "Блумберг"(Bloomberg) - (DVD_EX_DT) - дата, после которой ценные бумаги начинают торговаться с первого дня, когда ценные бумаги начинают торговаться без учета дивидендов. | <p>Дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ или отчетом брокера ПИФ;</p> <p>Дата ликвидации эмитента, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).</p> |
| <p>Дебиторская задолженность по доходам инвестиционных паев ПИФ и паев (акций) иностранных</p> | <p>Датой признания дохода по паям, является дата возникновения обязательства по выплате дохода, указанная в сообщении о выплате дохода по</p> | <p>Дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ /отчетом брокера ПИФ;</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>инвестиционных фондов, паи которых входят в состав имущества ПИФ</p> | <p>инвестиционным паям ПИФ и паям (акциям) иностранных инвестиционных фондов, которые входят в состав имущества ПИФ, в соответствии с информацией НКО АО НРД или информацией о выплате дохода на официальном сайте управляющей компании/в официальном информировании владельцев инвестиционных паев о выплате дохода (для квалифицированных инвесторов);</p> | <p>Дата ликвидации управляющей компании (инвестиционного фонда (лица, выдавшего паи (выпустившего акции)), согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства).</p> |
| <p>Денежные средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг (далее – брокер)</p> | <p>Дата зачисления денежных средств на специальный брокерский счет на основании отчета брокера</p> | <p>Дата исполнения брокером обязательств по перечислению денежных средств с специального брокерского счета; Дата решения Банка России об отзыве лицензии у брокера (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности); Дата ликвидации брокера согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации брокера).</p> |
| <p>Задолженность по сделкам с ценными бумагами, заключенным на условиях Т+</p> | <p>Дата заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг.</p> | <p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги подтвержденная выпиской по счету депо.</p> |
| <p>Задолженность по сделкам с валютой, заключенным на условиях Т+</p> | <p>Дата заключения договора по покупке/продаже валюты.</p> | <p>Дата перехода прав собственности на валюту на основании выписки со счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ/брокерского отчета.</p> |
| <p>Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов; Авансы, выданные за счет имущества ПИФ;</p> | <p>Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету; Для остальных видов активов - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.</p> | <p>Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно налоговому кодексу РФ; Для остальных видов активов: - Дата исполнения обязательств перед ПИФ, согласно договору; - Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;</p> <p>Дебиторская задолженность, возникающая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;</p> <p>Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;</p> <p>Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ;</p> <p>Дебиторская задолженность по арендным платежам;</p> <p>Прочая дебиторская задолженность</p> | | |
| <p>Производные финансовые инструменты (далее – ПФИ)</p> | <p>Дата отражения брокером приобретения/реализации соответствующего срочного контракта на бирже.</p> | <p>В случае исполнения контракта;</p> <p>В результате возникновения встречных обязательств по контракту с такой же спецификацией, т.е. заключение офсетной сделки;</p> <p>Прекращение обязательств по контракту по иным основаниям, указанным в правилах клиринга, в установленном ими порядке.</p> |
| <p>Недвижимое имущество</p> | <p>Дата включения недвижимого имущества ПИФ – наиболее ранняя из дат: дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи; дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН.</p> | <p>Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат: - дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи; - дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная выпиской из ЕГРН; Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | регламентирующим органом с отметкой о регистрационном действии. |
| Права аренды на недвижимое имущество (полученные) | С даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи; С даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества. | По факту подписания акта возврата имущества арендодателю; Передача ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу; Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором. |
| Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве (далее - договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества); Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости (далее – инвестиционный договор). | Для договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества - по дате, предусмотренной в договоре участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества ПИФ, как участника долевого строительства; Для инвестиционного договора - по дате, предусмотренной в договоре. | Дата государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН; Дата передачи ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу; Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором. |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы ПИФ (далее – договор на строительство (создание) объекта недвижимости);</p> <p>Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости (далее - договора на реконструкцию).</p> | <p>Для договора на строительство (создание) объекта недвижимости - по дате вступления в силу договора на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключенного ПИФ, как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества;</p> <p>Для договора на реконструкцию - по дате вступления в силу договора на осуществление реконструкции объекта недвижимости, заключенного ПИФ, как заказчиком реконструкции объекта недвижимого имущества.</p> | <p>Дата государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН.</p> <p>Дата передача ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;</p> <p>Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</p> |
| <p>Денежные требования по кредитным договорам (в т.ч. удостоверенные залладными) и договорам займа (включая займы выданные) (далее – ссуда)</p> | <p>Для денежных требований по кредитным договорам и договорам займа (включая займы выданные):</p> <p>Дата предоставления кредита (займа) по договору, подтвержденная выпиской с банковского счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ;</p> <p>Дата переуступки права требования по ссуде на основании договора;</p> <p>Дата перехода права за залоговое имущество (если таковым являются права требования из договоров займа/кредитных договоров) при обращении взыскания на предмет залога.</p> <p>Для денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, удостоверенных залладными (далее - Закладные):</p> <p>Дата передаточной надписи на Закладной с указанием, что владельцем Закладной является управляющая компания Д.У.ПИФ;</p> <p>Дата выдачи Закладной в случае, если Закладную выпускает управляющая компания Д.У.ПИФ.</p> | <p>Для денежных требований по кредитным договорам и договорам займа (включая займы выданные):</p> <p>Дата полного погашения кредита (займа), подтвержденная выпиской с банковского счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ;</p> <p>Дата переуступки права требования по ссуде на основании договора;</p> <p>Дата ликвидации заемщика согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации заемщика)</p> <p>Дата перехода права на залоговое имущество при обращении взыскания на предмет залога.</p> <p>Для Закладных:</p> <p>Дата передаточной надписи на Закладной с указанием, что новым владельцем залладной является стороннее лицо;</p> <p>Дата полного исполнения обязательств заемщиком;</p> <p>Дата поступления залогового имущества в состав ПИФ при обращении взыскания на залог.</p> |

| <i>Виды обязательств</i> | <i>Критерии признания</i> | <i>Критерии прекращения признания</i> |
|--|--|---|
| Кредиторская задолженность по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов | Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к ПИФ от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность. | Дата исполнения обязательств ПИФ по договору. |
| Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев ПИФ | Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество ПИФ. | Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр ПИФ согласно отчету регистратора. |
| Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев ПИФ | Дата внесения расходной записи о погашении инвестиционных паев ПИФ согласно отчету регистратора. | Дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи ПИФ согласно банковской выписке. |
| Кредиторская задолженность перед агентами по выдаче, погашению инвестиционных паев ПИФ | Дата осуществления операции выдачи и (или) погашения паев в реестре инвестиционных паев ПИФ по заявке агента. | Дата перечисления суммы скидок/надбавок агенту из ПИФ согласно банковской выписке. |
| Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам (права владельцев инвестиционных паев) | Дата возникновения обязательства по выплате дохода (в том числе дата указанная в сообщении о выплате дохода по инвестиционным паям в соответствии с информацией НКО АО НРД или официальным сайтом (официальным письмом) управляющей компании). | Дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ /отчетом брокера ПИФ; Дата ликвидации управляющей компании, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства). |
| Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникающая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев ПИФ при погашении и (или) обмене инвестиционных паев ПИФ | Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке. | Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке. |
| Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей | Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам | Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке. |

| | | |
|--|--|---|
| из имущества ПИФ | Российской Федерации и (или) договору. | |
| Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества ПИФ в соответствии с требованиями действующего законодательства | В соответствии с условиями договоров или в соответствии с правилами ДУ ПИФ. В случае если нельзя определить размер обязательства из условий договора - по дате получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг). | Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке. |
| Кредиторская задолженность по договорам аренды, когда арендатором является ПИФ | Дата возникновения обязанности согласно условиям договора. | Дата перечисления суммы с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке. |
| Кредиторская задолженность по сделкам купли – продажи активов ПИФ (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) и передача активов ПИФ в аренду | Дата получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке. | Дата возникновения обязательства по сделке согласно условиям договора. |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| Резерв на выплату вознаграждения | Наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ | В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ |
|----------------------------------|--|--|

Приложение №4
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:

- 2.1. 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.

- 2.2. 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.

- 2.3. Ставка дисконтирования будущих денежных потоков определяется на каждую дату определения справедливой стоимости.

- 2.4. 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:

$$\sum_{i=1}^n (CF_i \times (t_i - \tau) / 365)$$

Где:

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

t_i – 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.

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

$$DCF = \sum_{n=1}^j \frac{P_n}{(1 + Y)^{(Dn - Дата) / 365}}$$

где:

P_n – 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:

$$CC = \text{ОКРУГЛ}((DCF - \text{Купон}) * ; 2)$$

Где:

CC – справедливая стоимость ценной бумаги;

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

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.

3. 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 (\leq даты определения справедливой стоимости).

3.1. 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 | |
| | | Baa1 | BBB+ | BBB+ | Рейтинговая группа I |
| | | Baa2 | BBB | BBB | |
| AAA(RU) | ruAAA | Baa3 | BBB- | BBB- | |

| | | | | | |
|--|----------------------|-----|-----|-----|-----------------------------------|
| AA+(RU), AA(RU), AA- (RU) | ruAA+, ruAA | Ba1 | BB+ | BB+ | |
| A+(RU), A(RU) | ruAA-, ruA+ | Ba2 | BB | BB | |
| A-(RU), BBB+(RU) | ruA, ruA-, ruBBB+ | Ba3 | BB- | BB- | |
| BBB(RU), BBB- (RU) | ruBBB | B1 | B+ | B+ | Рейтинговая группа II |
| BB+(RU) | ruBBB-, ruBB+ | B2 | B | B | |
| 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.

3.2. 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 $S_{P_{GI}}^m$ |
| Рейтинговая группа II |
| Медиана $S_{P_{GII}}^m$ |
| Рейтинговая группа III |

Медиана
 $1,5 * S_{PГГ}^m$

3.2. 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.

а. Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, рейтинг \geq BBB-)

Тикер - **RUCBITRBBBY**

Описание индекса - <http://www.moex.com/ru/index/RUCBITRBBB3Y/info/>

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

Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, BB- \leq рейтинг < BBB-)

б. Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, BB- \leq рейтинг < BBB-)

Описание индекса - <http://www.moex.com/ru/index/RUCBITRBB3Y/info/>

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

Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- \leq рейтинг < BB-)

с. Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- \leq рейтинг < BB-)

Тикер - **RUCBITRB3Y**

Описание индекса - <http://www.moex.com/ru/index/RUCBITRB3Y/info/>

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

Индекс государственных облигаций (1-3 года)

д. Индекс государственных облигаций (1-3 года)

Описание индекса - <http://www.moex.com/ru/index/RUGBITR3Y/info/>

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

Рейтинговая группа I:

Рассчитывается кредитный спред $S_{PГГ}$ за каждый из 20 последних торговых дней:

$$S_{PГГ} = (S_{bb} + S_{bb})/2$$

где:

$$S_{bb} = (Y_{RUCBITRBBB3Y} - Y_{RUGBITR3Y}) * 100$$

$$S_{bb} = (Y_{RUCBITRBB3Y} - Y_{RUGBITR3Y}) * 100$$

S – значения спреда, рассчитанные в процентных пунктах;

Y – значения доходности соответствующих индексов, раскрытые Московской биржей.

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда $S_{PГГ}^m$ за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда $S_{PГГ}$).

При расчете медианного значения кредитного спреда $S_{PГГ}^m$ промежуточные округления значений S_{bb} , S_{bb} , $S_{PГГ}$ не производятся. Полученное медианное значение кредитного спреда $S_{PГГ}^m$ округляется по правилам математического округления до целого значения процентных пунктов.

Рейтинговая группа II

Рассчитывается кредитный спред $S_{P_{II}}$ за каждый из 20 последних торговых дней:

$$S_{P_{II}} = (Y_{RUCBITRBY} - Y_{RUGBITRBY}) * 100$$

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда $S_{P_{II}}^m$ за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда $S_{P_{II}}$).

При расчете значения медианного кредитного спреда $S_{P_{II}}^m$ промежуточные округления значений $S_{P_{II}}$ не производятся. Полученное медианное значение кредитного спреда $S_{P_{II}}^m$ округляется по правилам математического округления до целого значения процентных пунктов.

Рейтинговая группа III

Рассчитывается кредитный спред $S_{P_{III}}$ за каждый из 20 последних торговых дней:

$$S_{P_{III}} = 1,5 * S_{P_{II}}$$

Рассчитывается медианное значение кредитного спреда $S_{P_{III}}^m$ за последние 20 торговых дней (медиана из полученного ряда $S_{P_{III}}$).

При расчете значения медианного кредитного спреда $S_{P_{III}}^m$ промежуточные округления значений $S_{P_{II}}$, $S_{P_{III}}$ не производятся. Полученное медианное значение кредитного спреда $S_{P_{III}}^m$ округляется по правилам математического округления до целого значения процентных пунктов.