

«СОГЛАСОВАНО»

«24» декабря 2015 г.

Генеральный директор
АО «Специализированный депозитарий
«ИНФИНИТУМ»

_____ /Прасс П.И./

«УТВЕРЖДЕНО»

«24» декабря 2015г.

Генеральный директор
ООО «РИО»

_____ /Спиридов В.Г./

Правила

определения стоимости чистых активов

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости

«РИО-ЛИОН Эстейт»

под управлением

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО»

Общие положения.

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РИО-ЛИОН Эстейт» (далее – Фонд) под управлением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО» (далее – Управляющая компания) разработаны в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее – Указание), в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах") и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

1.1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 1 января 2016 года.

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

- в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
- в период с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда.

за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов, в частности:

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

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

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

1.5. Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА):

не для квалифицированных инвесторов подлежат раскрытию на сайте Управляющей компании www.riocapital.ru не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правила определения СЧА, с внесенными изменениями и дополнениями. Правила определения СЧА (и все изменения и дополнения к ним за три последних календарных года) должны быть доступны в течение трех последних календарных лет на сайте управляющей компании паевого инвестиционного фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

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

1.7. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59:59 даты, за которую рассчитывается стоимость чистых активов, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.

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

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

определения стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.

1.10. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

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

1.10.2. в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;

1.10.3. в случае прекращения паевого инвестиционного Фонда – на дату возникновения основания его прекращения; на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором паевой инвестиционный фонд исключен из реестра паевых инвестиционных фондов;

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

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

1.11. Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов Фонда, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в рублях.

1.12. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов Фонда, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение

стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

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

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

2.2. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) в учете Фонда с целью отражения в стоимости чистых активов представлены в Приложении

3. Методы определения стоимости активов и величин обязательств

3.1. Стоимость активов и величина обязательств Фонда определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» с учетом требований Указания. В случае необходимости стоимость активов и величина обязательств определяется в соответствии с иным Международным стандартом финансовой отчетности по справедливой стоимости.

3.2. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

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

3.4. Стоимость актива может определяться для целей настоящих Правил определения СЧА на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

3.5. Методика определения справедливой стоимости активов (величины обязательств) представлена в Приложении 2.

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

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

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

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

5.1. Настоящие Правила определения СЧА устанавливают перечень активов, справедливая стоимость которых всегда определяется на основании отчета оценщика. Перечень представлен в Приложении 3.

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

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

6.1. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения) не формируется и не включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда.

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

6.3. Вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда начисляются на основании акта, подтверждающего оказание соответствующих услуг, и с даты начисления отражаются в составе обязательств Фонда до их оплаты.

6.4. Превышение размера вознаграждений, указанных в п.6.3., а так же расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, над соответствующим размером, установленным правилами доверительного управления Фонда, в случае возможности определения такого превышения только по итогам года, в первый рабочий день года, следующего за годом, в котором определено такое превышение, отражается в составе дебиторской задолженности, как задолженность управляющей компании перед Фондом, и подлежит обязательному возмещению в Фонд.

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

7.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, по истечении рабочего дня определения стоимости чистых активов по состоянию на день расчета стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА, Специализированный депозитарий производит внеплановую сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимает меры к исправлению ошибок, а также осуществляет сверку:

7.1.1. активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);

7.1.2. используемой для оценки активов Фонда информации;

7.1.3. источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;

7.1.4. порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;

7.2. Внеплановая сверка проводится Специализированным депозитарием в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:

- формирование перечня имущества Фонда;
- определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение с данными учета Управляющей компании;
- сверку данных, внесенных в систему депозитарного учета, с данными полученных от Управляющей компании документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;
- сверку данных, использованных Специализированным депозитарием для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными Управляющей компанией по активу (обязательству), в отношении которого выявлено расхождение.

7.3. При проведении сверки Специализированный депозитарий и Управляющая компания вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, копии подтверждений, высланных Специализированным депозитарием, а также других документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

7.4. В случае выявления неурегулированного расхождения между Специализированным депозитарием и Управляющей компанией Фонда при определении стоимости чистых активов Фондов стороны составляют и подписывают акт о причинах расхождения данных при определении стоимости чистых активов Фонда.

7.5. В случае выявления ошибки в расчете стоимости чистых активов и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, Специализированный депозитарий и Управляющая компания осуществляют следующие действия:

7.5.1. В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых

активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, определить, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов.

7.5.2. Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, перерасчет стоимости чистых активов, расчет сумм возврата средств владельцам инвестиционных паев или Фонду, или пересчет и изменение числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев не производится, если иное не установлено правилами доверительного управления Фондом. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

7.5.3. В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Специализированный депозитарий совместно с Управляющей компанией определяет новую стоимость чистых активов, а также стоимость пая при приобретении и при погашении и обмене паев и, осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления вносятся в регистры учета текущим днём.

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

8. Порядок определения даты и времени, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.

8.1. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правил определения СЧА.

8.2. Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, не может быть определена ранее

даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев Фонда, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату паев Фонда, на основании отчета оценщика.

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

8.3. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев.

Приложение 1. Критерии признания (прекращения признания) активов и обязательств Фонда

| Актив/Обязательство | Критерии признания | Критерии прекращения признания |
|--|---|---|
| Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на УК Д.У. Фонд | <ul style="list-style-type: none">• Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный валютный) на основании выписки с указанного счета;• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора. | <ul style="list-style-type: none">• Дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада/перечисления денежных средств со счета (возврат на счет Фонда денежных средств по договору банковского вклада);• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;• дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности);• Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике или дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка – наиболее ранняя из дат. |
| Недвижимое имущество | <ul style="list-style-type: none">• Дата перехода права собственности на недвижимое имущество, подтвержденная Свидетельством о праве собственности | <ul style="list-style-type: none">• Дата перехода права собственности на недвижимое имущество, подтвержденная Свидетельством о праве собственности |

| | | |
|---|--|--|
| Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве | По дате, предусмотренной в договоре участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества Фондом, как участников долевого строительства. | <ul style="list-style-type: none"> • исполнение договора застройщиком; • передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу; • прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором. |
| Дебиторская задолженность по сделкам | <ul style="list-style-type: none"> • Дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность. | <ul style="list-style-type: none"> • Дата исполнения обязательств перед Фондом, согласно договору; • Дата ликвидации контрагента по сделке, согласно выписке из ЕГРЮЛ. |
| Кредиторская задолженность по сделкам | <ul style="list-style-type: none"> • Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность. | <ul style="list-style-type: none"> • Дата исполнения обязательств Фондом по договору. |
| Кредиторская задолженность по выдаче паев | <ul style="list-style-type: none"> • Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда. | <ul style="list-style-type: none"> • Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора. |
| Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты | <ul style="list-style-type: none"> • Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке. | <ul style="list-style-type: none"> • Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке. |

денежной компенсации
владельцам
инвестиционных паев
при погашении и (или)
обмене

инвестиционных паев

Кредиторская

задолженность по
уплате налогов и
других обязательных
платежей из имущества
Фонда

Кредиторская

задолженность по
вознаграждениям
управляющей
компании,
специализированному
депозитарию,
аудитору, оценщику,
лицу,

осуществляющему

ведение реестра

владельцев

инвестиционных паев

Фонда, а также

обязательствам по

оплате прочих

расходов,

осуществляемых за

счет имущества Фонда

в соответствии с

требованиями

действующего

законодательства

- Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору.

- Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) Фонду по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом.

- Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

- Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

Резерв на выплату вознаграждения Не отражается в обязательствах Фонда в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда

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

I. Стоимость ценных бумаг.

Признание ценных бумаг

1. Ценные бумаги признаются с даты перехода на них прав собственности:
 - ценные бумаги, подлежащие учету на счетах депо, - с даты зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый управляющей компанией Д.У. Фонда в специализированном депозитарии;
 - иные документарные ценные бумаги, не подлежащие учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов), - с даты передачи ценной бумаги, определенной в соответствии с условиями договора.
2. Прекращение признания ценных бумаг осуществляется с даты передачи прав собственности на ценную бумагу:
 - ценные бумаги, подлежащие учету на счетах депо, - с даты списания ценной бумаги со счета депо, открытого управляющей компанией Д.У. Фонда в специализированном депозитарии;
 - иные документарные ценные бумаги, не подлежащие учету на счетах депо, (за исключением депозитных сертификатов) признаются на дату передачи ценной бумаги, определенную в соответствии с условиями договора;

Прекращение признания ценных бумаг осуществляется также в случае внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (*с даты получения информации*).

Модели оценки стоимости ЦБ, для которых определяется активный рынок

3. Оценка ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг.
 - 3.1. Для оценки ЦБ, допущенной к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- a) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российского организатора торговли на рынке ценных бумаг (далее – российской биржи) на дату, по состоянию на которую рассчитывается СЧА ПИФ, (далее – дата расчета СЧА) при условии подтверждения ее корректности;
- b) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату расчета СЧА при условии подтверждения ее корректности;
- c) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату расчета СЧА;
- d) наиболее поздняя справедливая цена с даты предыдущего расчета СЧА, включая дату предыдущего расчета СЧА (при условии ее наличия и с учетом п.3.3).

Цена спроса, определенная на дату расчета СЧА, признается корректной, если ее отклонение от цены закрытия, определенной на эту же дату этой же российской биржей, составляет не более 10%.

В отсутствие цены закрытия цена спроса признается корректной.

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов $<>0$.

- 3.2. Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам российскими биржами, в соответствии с пп. а-с п.3.1 используются котировки основного рынка (из числа активных наблюдаемых).
 - 3.2.1. Основным рынком для ценных бумаг российских эмитентов, допущенных к торгам российскими биржами, признается Московская биржа, если Московская биржа является активным рынком.
 - 3.2.2. Основной рынок определяется в соответствии с п.5:
 - для ценных бумаг российских эмитентов, для которых Московская биржа не является активным рынком;
 - для ценных бумаг иностранных эмитентов, допущенных к торгам российскими биржами.
- 3.3. Справедливая цена, определенная в соответствии с п.3.1, может приниматься для оценки ценной бумаги в течение не более 30 дней. Если в течение 30 дней отсутствуют цены российской биржи, применяемые для определения справедливой стоимости ценной бумаги в соответствии с п.3.1, для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг, по которым определяется внебиржевой рынок или по которым не определяется активный рынок.

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

4.1. Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже (далее – иностранная биржа),

используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- a) цена спроса (bid last) на торговой площадке иностранной биржи (далее – биржевая площадка) на дату определения СЧА;
- b) цена закрытия на биржевой площадке на дату определения СЧА;
- c) наиболее поздняя справедливая цена с даты предыдущего расчета СЧА, включая дату предыдущего расчета СЧА (при условии ее наличия и с учетом п.5).

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов $<>0$.

4.2. Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, в соответствии с пп. а-с п.4.1 используются котировки основного рынка (из числа активных наблюдаемых). Основным рынком определяется в соответствии с п.5.

4.3. Справедливая цена, определенная в соответствии с п.4.1, может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 30 дней.

Если в течение 30 дней отсутствуют цены, применяемые для определения справедливой стоимости в соответствии с п.4.1, для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг, по которым определяется внебиржевой рынок или по которым не определяется активный рынок.

5. Если иное не определено п.3 и п.4 основным рынком признается биржевая площадка из числа активных наблюдаемых рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг: за предыдущие 30 дней.

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

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

Если ценная бумага одновременно допущена к торгам на российской бирже и прошла процедуру листинга на иностранной фондовой бирже при определении основного рынка учитываются как российские биржи, так и биржевые площадки иностранных бирж, являющиеся активными рынками. При этом оценка ценной бумаги производится в соответствии с п.3 – если основным рынком признана российская биржа, в соответствии с п.4 – если основным рынком признана биржевая площадка иностранной биржи.

6. Биржевая площадка (российская биржа или биржевая площадка иностранной биржи) считается активным рынком в отношении ценных бумаг (за исключением указанных в п.7.1.1), если:

- ценная бумага допущена к торгам на российской бирже или прошла процедуру листинга на иностранной бирже и
- цена (котировка) ценной бумаги, применяемая для определения справедливой стоимости ценной бумаги (см.пп.а-с п.3.1 пп.а-б п.4.1) на торговой площадке наблюдается в течение 30 предыдущих дней (период включает дату расчета СЧА).

В отношении ценных бумаг, указанных в п.7.1.1 биржевые площадки не признаются активными рынками.

Наблюдаемым (доступными) биржевыми площадками в целях определения активных рынков являются торговые площадки российских и иностранных бирж, приведенные в приложении.

Модели оценки стоимости ЦБ, для которых определяется активный внебиржевой рынок

7. Оценка ценных бумаг, по которым определен активный внебиржевой рынок.

7.1. Внебиржевой рынок признается активным:

7.1.1. в отношении следующих ценных бумаг (для которых активными рынками являются дилерские рынки):

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

Внебиржевой рынок признается активным при условии, что цена, применяемая для определения справедливой стоимости ценной бумаги, (см.п. 7.2) наблюдается в течение 30 предыдущих дней (период включает дату расчета СЧА).

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

7.2. Для оценки ценной бумаги, для которой определен активный внебиржевой рынок, используются следующие наблюдаемые цены:

7.2.1. для ценных бумаг, перечисленных в п.7.1.1, используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена BGN, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg), а при ее отсутствии
- цена BVAL, раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg)..

7.2.2. для ценных бумаг, перечисленных в п.7.1.2, используется расчетная стоимость, раскрытая / предоставленная управляющей компанией ПИФ, ипотечного покрытия.

8. Цена, определенная в соответствии с п.7.2, может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 30 дней, за исключением стоимости инвестиционных паев ПИФ, ипотечных сертификатов участия, для оценки которых используется расчетная стоимость, определенная в соответствии с нормативными правовыми актами на дату определения СЧА или последнюю дату ее определения, предшествующую дате расчета СЧА.

Модели оценки стоимости ЦБ, для которых не определяется активный рынок

9. Если для депозитного сертификата не определен активный биржевой рынок, его оценка производится в соответствии с методами, принятыми для депозитов.

10. Если для ценной бумаги не определен активный биржевой или внебиржевой рынок, для ее оценки используются цена, рассчитанная НРД по методике НФА.

11. Если невозможно определить в соответствии с п.3 или п.4 или п.7.2 или 10 справедливую стоимость ценной бумаги, используются следующие методы.

11.1. Для оценки ценной бумаги дополнительного выпуска используется цена выпуска (аналогичного актива), по отношению к которому данный выпуск является дополнительным, определенная в соответствии с п.3 или п.4 или п.7.2.

Если невозможно определить в соответствии с п.3 или п.4 или п.7.2 справедливую стоимость выпуска, по отношению к которому ценная бумага является дополнительным выпуском, оценка ценной бумаги дополнительного выпуска производится в соответствии с последующими пунктами п.10.

11.2. Для оценки ценной бумаги, полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной ценной бумаги), используется цена исходной ценной бумаги, определенная на дату оценки в соответствии с п.3 или п.4 или п.572, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.

Если невозможно определить в соответствии с п.3 или п.4 или п.7.2 цену исходной ценной бумаги на дату оценки, используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги, определенная на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации, но не более чем в течение 30 дней с даты конвертации.

11.2.1. 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.

Положения настоящего подпункта применяются до возникновения справедливой стоимости акций, в которые были конвертированы исходные акции.

11.2.2. 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.

Положения настоящего подпункта применяются до возникновения справедливой стоимости акций (облигаций), в которые были конвертированы исходные ценные бумаги.

11.2.3. 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.

Положения настоящего подпункта применяются до возникновения справедливой стоимости акций (облигаций), в которые были конвертированы исходные ценные бумаги.

- 11.3. Для оценки депозитарной расписки используется цена представляемой ценной бумаги (аналогичного актива), определенная в соответствии с п.3 или п.4 или п.7.2.
 - 11.4. Для оценки ценной бумаги, приобретенной в результате ее первичного размещения эмитентом, используется цена ее приобретения, но не более чем в течение 30 дней с даты первоначального признания.
- 12.В случаях невозможности определить справедливую стоимость ценной бумаги в соответствии с п.3-11, для оценки такой ценной бумаги используется результат оценки, произведенной оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 месяцев до даты расчета СЧА.
- Если на дату расчета СЧА отчет оценщика отсутствует или не может быть применен в соответствии с нормативными правовыми актами, стоимость такой ценной бумаги признается равной 0.

Стоимость дефолтных (проблемных) ценных бумаг.

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

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

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

II. Депозиты и депозитные сертификаты.

Признание депозитов¹

1. Под депозитом понимается передача денежных средств по заключенному с кредитной организацией договору банковского вклада, составленному в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.
2. Датой признания депозита (датой отражения в учете операций по выдаче (размещению) денежных средств по договору банковского вклада) является дата поступления денежной суммы депозита на счет по депозиту, открытый управляющей компании Д.У. Фонда в кредитной организации.
3. Датой прекращения признания депозита (датой отражения в учете возврата суммы депозита) является дата списания кредитной организацией денежных средств по договору банковского вклада со счета по депозиту, открытого управляющей компании Д.У. Фонда в кредитной организации.
4. В учете операции по выдаче (размещению) денежных средств по договору банковского вклада отражаются на основании первичных учетных документов, в том числе документов, подтверждающих передачу денежных средств с

¹ Предлагается использовать формулировки из отраслевого стандарта по учету депозитов (займов).

банковского счета, либо при выполнении условий договора, определяющих порядок внесения на счет по депозиту.

5. Операции по возврату депозита отражаются в учете на основании первичных учетных документов, подтверждающих поступление денежных средств на банковский счет либо при выполнении условий договора, определяющих порядок возврата депозита.

Стоимость депозитов (депозитных сертификатов²).

1. Справедливая стоимость депозита определяется в следующем порядке:
 - 1.1. если срок погашения депозита «до востребования» справедливая стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенному на сумму процентов, рассчитанных на дату расчета СЧА по ставке, предусмотренной договором;
 - 1.2. если срок погашения депозита не более 1 года и ставка по договору соответствует рыночной, справедливая стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенному на сумму процентов, рассчитанных на дату расчета СЧА по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором. Ставка по договору соответствует рыночной, если ее отклонение от рыночной ставки, определенной в соответствии с настоящими Правилами, составляет не более 20%.
 - 1.3. в иных случаях справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, определенной в соответствии с настоящими правилами, по формуле:
по формуле:

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

PV – справедливая стоимость депозита;

N - количество денежных потоков до даты погашения депозита, начиная с даты расчета СЧА;

² В отношении депозитных сертификатов данный раздел применяется в случае, если для таких ценных бумаг отсутствуют активные рынки и котированные цены.

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

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

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

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

2. Порядок определения ставки дисконтирования.

2.1. Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%;
- рыночной ставке, увеличенной (если ставка по договору больше) / уменьшенной (если ставка по договору меньше) на 20%.

2.2. Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания актива *(за исключением активов, признанных до 01.01.2016)*;
- *на первый рабочий день 2016 года (для активов, признанных до 01.01.2016)*;

В дальнейшем оценка соответствия ставки по договору рыночной ставке не производится, ставка, примененная в качестве ставки дисконтирования впервые, применяется в течение всего периода признания актива.

2.3. Рыночная ставка определяется в следующем порядке:

2.3.1. В качестве индикатора применяется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) в рублях и иностранной валюте, на срок, сопоставимый со сроком депозита, установленный договором (далее – средневзвешенная ставка по депозитам) для нефинансовых организация, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по депозитам).

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по депозитам рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания, а также в случае изменения ключевой ставки Банка России

после первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- Ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по депозитам, сравнивается с Ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания;
- если Ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по депозитам;
- если Ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по депозитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

2.3.2. Источники информации о средневзвешенной ставке по депозитам:

- официальный сайт Банка России http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat, Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро;
- сайт Единой межведомственной информационно-статистической системы <http://fedstat.ru/indicator/data.do?id=51505>

3. Порядок определения и корректировки денежных потоков:

- 3.1. Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства удерживаются во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, и будут возвращаться своевременно.
- 3.2. Датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого платежного периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).
- 3.3. График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор

4. Если в отношении кредитной организации возбуждена процедура банкротства или отозвана лицензия, стоимость депозита признается равной 0 с даты опубликования официального сообщения о таком факте.

III. Дебиторская и кредиторская задолженность.

I. Дебиторская задолженность по процентам на остаток денежных средств на расчетном счете.

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

В случае, если заключено соглашение с банком о минимальном неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете, сумма процентов признается в качестве дебиторской задолженности с момента вступления в силу такого соглашения. Признание прекращается с момента указанного в соглашении.

Справедливая стоимость такой дебиторской задолженности признается равной сумме рассчитанных процентов по ставке, предусмотренной таким соглашением.

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

1. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, до наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в следующем порядке:
 - 1.1. если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности до наступления срока погашения признается равной ее остатку на дату оценки.
 - 1.2. если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение более чем одного года с момента ее признания, и доля такой

задолженности на дату ее признания относительно стоимости активов (общая оценочная стоимость активов, включая дебиторскую задолженность) составляет не более 5%, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности до наступления срока погашения признается равной остатку такой задолженности на дату оценки. При этом в целях настоящего пункта доля задолженности рассчитывается отдельно по каждому договору, заключенному с одним дебитором.

1.3. в иных случаях с момента признания до наступления срока полного погашения задолженности, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности признается равной сумме, рассчитанной по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной рыночной ставке.

2. Порядок определения рыночной ставки:

2.1. Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на первый рабочий день 2016 года (для дебиторской задолженности, признанной до 01.01.2016);
- на дату первоначального признания (кроме дебиторской задолженности, признанной до 01.01.2016);

2.2. В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам).

Для определения рыночной ставки применяется средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным на срок, сопоставимый со сроком, установленным договором.

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана, ранее чем за месяц первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана, ранее чем за месяц первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце признания задолженности.
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки на дату признания используется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам.
- если ключевая ставка Банка России изменилась для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

3. Порядок определения и корректировки денежных потоков.

- 3.1. Денежные потоки рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства будут возвращены своевременно (в течение максимального срока, предусмотренного договором).
- 3.2. График денежных потоков корректируется:
 - при внесении изменений в условия договора;
 - в случае частичного досрочного погашения задолженности.
- 3.3. Денежный поток включается в график в размере, равном:
 - остатку задолженности на дату оценки - до даты платежа, установленной договором;
 - остатку задолженности на дату оценки - с даты платежа, установленной договором, до наиболее ранней из даты: даты фактического поступления платежа или истечения 30 дневного срока, с даты поступления платежа, установленной договором;

- 0 (Нулю) – если просрочка платежа составляет более 30 календарных дней.

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

4.1. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок до 90 дней – с 1 по 90 день принимается равной остатку такой задолженности на дату ее полного погашения, определенную договором;

4.2. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 91 до 180 дней – с 91 по 180 день принимается равной 70% от остатка такой задолженности на дату оценки;

4.3. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 181 до 365 дней – с 181 по 365 день принимается равной 50% от остатка такой задолженности на дату оценки;

4.4. задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 365 дней – нулю.

5. Авансы, выданные за счет имущества Фонда, включаются в расчет СЧА в размере их остатка на дату расчета СЧА.

Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней, включаются в расчет СЧА в размере остатка такой задолженности на дату расчета СЧА.

6. Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении должника процедуры банкротства.

Денежные средства в размере требований к должнику, в отношении которого возбуждена процедура банкротства или который признан банкротом, не включаются в расчет СЧА.

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

8. Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудитором, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в ПДУ, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.

IV. Права требования по кредитам /займам (включая займы выданные)

Стоимость кредитов /займов

1. Справедливая стоимость прав требования по кредитам / займам (далее – ссуды) определяется в следующем порядке:

1.1. если ссуда выдана на срок «до востребования» справедливая стоимость ссуды признается равной остатку основного долга, увеличенному на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором.

1.2. если ссуда выдана на срок не более 1 года справедливая стоимость ссуды признается равной остатку основного долга, увеличенному на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором для максимального срока возврата ссуды;

1.3. в иных случаях справедливая стоимость ссуды определяется по формуле

$$PV = \sum_{n=1}^N PV_n$$

Где

PV – справедливая стоимость ссуды;

PV_n – стоимость n-ого денежного потока, рассчитанная в соответствии с настоящими Правилами с точностью до 2 знаков после запятой.

N - количество денежных потоков до даты погашения ссуды;

- 1.3.1. Стоимость денежного потока, дата которого более даты расчета СЧА, определяется по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, определенной в соответствии с настоящими Правилами, по формуле:

$$PV_n = \frac{P_n}{(1+r)^{D_n/365}}$$

где

P_n - сумма n-ого денежного потока, определенная в соответствии с условиями договора (проценты и основной долг);

n - порядковый номер денежного потока;

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

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

1.3.2. Стоимость денежного потока, дата которого равна или менее даты расчета СЧА (до фактической даты платежа) определяется по формуле:

$$PV_n = P_n * BD,$$

Где **BD** принимает следующие значения в зависимости от количества дней, прошедших от даты n-ого денежного потока до даты расчета СЧА:

- в период от даты n-ого денежного потока до максимальной даты его поступления (включая эту дату), определенной договором: $BD=1$;
- в течение 90 дней, следующих за максимальной датой поступления n-ого денежного потока (далее – максимальная дата платежа): $BD=1$;
- от 91 до 180 дня после максимальной даты платежа: $BD=0,75$;
- от 181 до 365 дней после максимальной даты платежа: $BD=0,5$;
- более 365 дней после максимальной даты платежа: $BD=0$.

При этом значение P_n принимается в размере остатка суммы n-ого денежного потока, непогашенного на дату расчета СЧА.

2. Порядок определения ставки дисконтирования.

2.1. Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором для максимального срока возврата, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%;
- рыночной ставке, увеличенной (если ставка по договору больше) / уменьшенной (если ставка по договору меньше) на 20%.

2.2. Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания актива (за исключением активов, признанных до 01.01.2016);
- на первый рабочий день 2016 года (для активов, признанных до 01.01.2016);

В дальнейшем оценка соответствия ставки по договору рыночной ставке не производится, ставка, примененная в качестве ставки дисконтирования впервые, применяется в течение всего периода признания актива.

2.3. Рыночная ставка определяется в следующем порядке:

В качестве индикатора применяется средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами) на срок, сопоставимый со сроком ссуды, установленный договором, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам).

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана ранее чем за месяц первоначального признания, а также в случае изменения Ключевой ставки Банка России после первоначального признания для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- Ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания / с измененной Ключевой ставкой Банка России;
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам;
- Если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

2.3.1. Источники информации о средневзвешенной ставке по кредитам:

- официальный сайт Банка России http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat, Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации;
- сайт Единой межведомственной информационно-статистической системы <http://fedstat.ru/indicator/data.do?id=41035>;
<http://fedstat.ru/indicator/data.do?id=41034>

3. Порядок определения и корректировки потоков денежных средств.

- 3.1. Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства будут возвращаться своевременно в течение максимального срока, предусмотренного договором.
- 3.2. 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).
- 3.3. График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор, а также в случае частичного досрочного погашения основного долга.

V. Кредиторская задолженность.

Признается и отражается в составе обязательств Фонда в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

VI. Недвижимость и права аренды.

1. Объекты недвижимости признаются в составе активов фонда
 - с даты перехода права собственности на него, подтвержденной Свидетельством о праве собственности
2. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в следующем порядке:

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки недвижимого имущества с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту.

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

3. В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять права аренды недвижимого имущества таким активом признаются права, полученные по договору операционной аренды, по которой Фонд является арендатором объекта недвижимости.

Права аренды признаются в составе активов Фонда:

- с момента передачи объекта недвижимости Фонду по акту приемки-передачи;
- с иного момента, определенного условиями договора аренды или в соответствии с условиями действующего законодательства.

4. Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является Фонд, признается равной нулю. При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

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

VII. Имущественные права на недвижимость (кроме прав аренды)

1. Для целей применения настоящих Правил активом признается:

1.1. В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", - активом

признаётся договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как участником долевого строительства. в объеме, относящемся к одному (каждому) объекту недвижимого имущества.

- 1.2. В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, - активом признаётся инвестиционный договор (договор соинвестирования), заключённый Управляющей Компанией Фонда как инвестором либо соинвестором строительства объекта недвижимости.
- 1.3. В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора, на основании которого осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) принадлежит Фонду, - активом признаётся договор на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества.

- 1.4. В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора, на основании которого осуществляется реконструкция объекта недвижимости, принадлежащего Фонду, - активом признаётся договор на осуществление реконструкции объекта недвижимости, заключённого Управляющей Компанией Фонда как заказчиком реконструкции объекта недвижимости.
2. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционный договор, а так же иной договор на создание / реконструкцию объекта недвижимого имущества (далее – договоры) 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.
3. Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора, определяется следующим образом:
- $$\text{СС договора} = \text{СС прав по договору} - \text{СС обязательств по договору},$$
- 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.
4. Справедливая стоимость договора на реконструкцию, строительство (создание) объекта недвижимости признается равной сумме затрат, связанных с приобретением прав и финансированием строительства / реконструкции по указанным договорам.

Справедливая стоимость проектной документации отдельно не определяется, затраты, связанные с ее разработкой или приобретением относятся к затратам, предусмотренным п.2.

Приложение 3. Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком

На основании отчета оценщика в Фонде всегда оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество
- Имущественные права;
- Ценные бумаги, не допущенные к торгам/ не прошедшие процедуру листинга ни на одном организованном рынке на дату определения стоимости чистых активов или по которым не определен активный рынок.

**Приложение 4.
Перечень доступных и наблюдаемых
торговых площадок.**

- Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС";
- Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа";
- Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- Закрытое акционерное общество "Санкт-Петербургская Валютная Биржа";
- Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- Корейская биржа (Korea Exchange);
- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- Насдак (Nasdaq);
- Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange).
- Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).