

**«СОГЛАСОВАНО»**


Президент  
ООО «ДКТ»

  
И. В. Бушин/  
«23» декабря 2016 г.



**«УТВЕРЖДЕНО»**

Генеральный директор  
ООО «ЭйЭмЭс»

  
Т. Н. Янакаева/  
«23» декабря 2016 г.



**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ  
В ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ  
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА РЕНТНОГО «КОТТЕДЖИО  
ПАРК» ПОД УПРАВЛЕНИЕМ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Эссет  
Менеджмент Солюшнс»  
(Правила Д.У. № 2768 от 04.04.2014)**

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов (далее – «Правила») Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Коттеджио Парк» (далее – «Фонд») под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солюшнс» (далее – «Управляющая компания») разработаны в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – «Указание») и иных нормативных актов Банка России.

1.2. Правила содержат:

а) критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств);

б) методы определения стоимости активов и величин обязательств, в том числе:

- описание источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств);
- порядок их выбора,
- порядок конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;
- порядок признания рынков активов и обязательств активными;
- критерии выбора способов и моделей оценки стоимости в зависимости от видов активов и обязательств;
- перечень активов, подлежащих оценке оценщиком периодичность проведения такой оценки;

в) время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов;

г) периодичность (даты) определения стоимости чистых активов;

д) порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения;

е) порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией Фонда и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов;

ж) иную информацию, необходимую для определения стоимости чистых активов;

з) дату и время, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, или порядок их определения.

1.3. Настоящие Правила вступают в силу с 01 января 2017 г.

1.4. Изменения и дополнения в Правила могут быть внесены только в случаях, предусмотренных Указанием.

## **2. Методы определения стоимости активов и величин обязательств**

2.1. 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.

2.2. 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 № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов

Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года за № 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года за № 35544, с учетом требований Правил.

2.3. 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» (далее - Федеральный закон «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.

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

2.5. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее 6 (Шести) месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов. Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

2.6. Стоимость актива может определяться на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (Двух) лет в количестве 2 (Двух) и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее 3 (Трех) лет.

На основании отчета оценщика всегда оцениваются недвижимое имущество и права аренды на недвижимое имущество.

2.7. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного Фонда (далее – «резерв на выплату вознаграждения»), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом.

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

2.9. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;
- в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
- после завершения (окончания) формирования Фонда – ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приёма заявок на приобретение, погашение инвестиционных паёв;

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

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

2.11. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23 ч. 59 мин. московского времени.

2.12. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях, с точностью до 2 (Двух) знаков после запятой, с применением правил математического округления.

2.13. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

### **3. Порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда**

3.1. 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 до даты расчёта среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.

$$СГСЧА = \frac{\sum_{t=1}^d СЧА_t}{D}$$

где

$D$  - количество рабочих дней в текущем календарном году;

$СЧА_t$  - стоимость чистых активов, рассчитанная в соответствии с настоящими Правилами, включая день  $d$ . Если на рабочий день  $t$  СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню  $t$  рабочий день текущего календарного года, а если расчет СЧА в календарном году до даты  $d$  не производился – на последний рабочий день предыдущего года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой.

3.2. Расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на дату определения расчётной стоимости.

3.3. Перерасчёт среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчётной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного Фонда осуществляется в случае перерасчёта стоимости чистых активов.

### **4. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств). Определение справедливой стоимости**

#### **4.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях**

##### **Критерии признания (прекращения признания)**

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

Денежные средства на расчетных счетах в кредитных организациях прекращают признаваться активом:

- с даты фактического списания с расчетного счета;
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
- с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства.

С даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации денежные средства на расчетных счетах в кредитных организациях учитываются в составе дебиторской задолженности Фонда.

### ***Определение стоимости***

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

Справедливая стоимость денежных средств на расчетных счетах в кредитных организациях в иностранной валюте определяется путем произведения их номинальной стоимости, выраженной в иностранной валюте, на валютный курс, установленный Банком России на дату оценки.

При заключении соглашения с банком о неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете, сумма, оговоренная в таком соглашении как неснижаемый остаток, для целей оценки обособляется, начиная со дня вступления соглашения в силу либо с даты, указанной в заявке на размещение, и оценивается по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости денежных средств во вкладах в кредитных организациях в соответствии с пунктом 4.2 настоящих Правил. Сумма остатка денежных средств свыше неснижаемого остатка оценивается исходя из положений настоящего пункта Правил. На день, следующий за днем истечения срока действия соглашения о неснижаемом остатке, обособление суммы неснижаемого остатка для целей оценки прекращается и весь остаток денежных средств на расчетном счете оценивается исходя из положений настоящего пункта Правил.

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 дебиторской задолженности, составляющей имущество Фонда до момента их зачисления банком на расчетный счет Управляющей компании, открытый для учета имущества Фонда. Дебиторская задолженность в сумме накопленных процентных доходов оценивается в сумме, исчисленной исходя из условий соответствующего соглашения с банком в отношении базы начисления процента и процентной ставки, за период, прошедший со дня предыдущего зачисления процентов на расчетный счет, или с момента начала действия такого соглашения, если проценты еще не зачислились.

### ***Источники данных***

- выписки по расчетным счетам в кредитных организациях;
- информация с официального сайта Банка России.

## **4.2. Денежные средства во вкладах в кредитных организациях (далее – денежные средства во вкладах)**

### ***Критерии признания (прекращения признания)***

Денежные средства во вкладах в кредитных организациях признаются активом с даты фактического поступления на депозитные счета Фонда в кредитных организациях.

Денежные средства во вкладах в кредитных организациях прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (списание с депозитного счета суммы вклада);
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
- с даты официального опубликования сообщения о банкротстве кредитной организации.

С даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации основная сумма депозита и начисленные проценты учитываются в составе дебиторской задолженности Фонда.

Пролонгация рассматривается как прекращение предыдущего банковского вклада и открытие нового банковского вклада.

### **Определение стоимости**

Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, размещенных на срок до 1 (Одного) года, определяется как их номинальная стоимость, увеличенная на сумму начисленных процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором банковского вклада и уменьшенная на сумму полученных на дату оценки процентов, нарастающим итогом.

Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, размещенных на срок более одного года, определяется по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{\frac{Д_n}{365}}}$$

где:

ДП<sub>n</sub> – величина n-го платежа по денежным средствам во вкладе;

Д<sub>n</sub> – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой n-го платежа по денежным средствам во вкладе;

N – количество платежей, оставшихся на дату определения стоимости чистых активов платежей процентов и/или основной суммы долга по денежным средствам во вкладе;

ставка – средневзвешенная ставка процента по вкладам для нефинансовых организаций в той же валюте, что и оцениваемые денежные средства во вкладах, со сроком размещения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся до возврата денежных средств во вкладе.

Ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания (за исключением денежных средств во вкладах, признанных до 01.01.2016 г.);
- на первый рабочий день 2016 года (для денежных средств во вкладах, признанных до 01.01.2016 г.)

Для денежных требований, номинированных в валюте, отличной от российского рубля, доллара США и евро, применяется ставка, аналогичная требованиям, номинированным в долларах США.

### **Источники данных**

- выписки по депозитным счетам в кредитных организациях;



- информация с официального сайта Банка России.

### **4.3. Недвижимое имущество**

#### ***Критерии признания (прекращения признания)***

Недвижимое имущество признается (прекращает признаваться) активом с даты государственной регистрации недвижимого имущества, а именно с даты документа, подтверждающего права на недвижимое имущество, или выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

#### ***Определение стоимости***

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется на основании отчета оценщика.

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

Оценка производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства.

#### ***Источники данных***

Отчеты оценщика.

### **4.4. Права аренды недвижимого имущества**

#### ***Критерии признания (прекращения признания)***

Права аренды недвижимого имущества признаются нематериальным активом с момента наступления последнего из двух событий:

- заключения договора аренды;
- подписания акта приема-передачи имущества в аренду.

Права аренды недвижимого имущества прекращают признаваться нематериальным активом:

- по факту подписания акта возврата имущества арендодателю;
- с даты передачи прав и обязательств по договору аренды третьему лицу;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по договору аренды в соответствии с законодательством.

#### ***Определение стоимости***

Если совокупность прав на недвижимое имущество из договоров аренды объектов недвижимого имущества является стандартной в текущих рыночных условиях, то стоимость таких прав признается равной 0 (Нулю). Если совокупность прав на недвижимое имущество из договоров аренды объектов недвижимого имущества дает преимущества по сравнению с общей рыночной ситуацией или имеет дополнительные экономические выгоды, стоимость таких прав из договоров аренды объектов недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

### **4.5. Ценные бумаги**

#### ***Критерии признания (прекращения признания)***

Ценные бумаги признаются активом с даты перехода на них прав собственности:

- ценные бумаги, подлежащие учету на счетах депо, - с даты зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый 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.

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 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 единый государственный реестр юридических лиц о ликвидации должника (с даты получения информации).

***Определение стоимости ценных бумаг, допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг***

Для определения справедливой стоимости ценной бумаги, допущенной к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, используются цены, выбранные в следующем порядке:

а) цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российского организатора торговли на рынке ценных бумаг (далее – российской биржи) на дату определения стоимости чистых активов при условии подтверждения ее корректности;

б) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов;

в) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии если она находится в коридоре между ценами спроса и предложения.

Если дата определения стоимости чистых активов не является торговым днем российской биржи, пункты а) – в) применяются на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем российской биржи с даты предыдущего расчета стоимости чистых активов.

Цена спроса, определенная на дату расчета стоимости чистых активов, признается корректной, если ее отклонение от цены закрытия, определенной на эту же дату этой же российской биржей, составляет не более 10% (Десяти процентов).

В отсутствие цены закрытия цена спроса признается корректной.

Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, в соответствии с пунктами а) – в) используются котировки основного рынка.

Основным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается Московская биржа.

Если ценная бумага не допущена к торгам Московской биржей, основным рынком признается российская биржа, на которой совершена наиболее поздняя сделка с ценной бумагой.

Если невозможно определить основной рынок в соответствии с настоящей главой, для определения справедливой стоимости ценной бумаги, используются цены, определенные иной российской биржей, к торгам на которой допущена ценная бумага, и которая является наиболее выгодной (по цене bid) на дату приобретения ценной бумаги.

Справедливая цена может приниматься для оценки ценной бумаги, если она определена на дату не ранее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до текущей даты оценки.



Если в течение 30 (Тридцати) дней отсутствуют котировки (корректная цена спроса, цена закрытия, средневзвешенная цена, предусмотренные пунктами а) – в), для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг, по которым не определяется активный рынок.

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

#### ***Определение стоимости ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже***

Для определения справедливой стоимости ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже, используются цены, выбранные в следующем порядке:

а) цена спроса (bid last) на иностранной бирже на дату определения стоимости чистых активов;

б) средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой Bloomberg если она находится в коридоре между минимальной и максимальной ценами сделок;

в) справедливая стоимость за предыдущую дату расчета стоимости чистых активов при условии ее наличия.

Если дата определения стоимости чистых активов не является торговым днем иностранной биржи пункт а) применяется на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем иностранной биржи после даты предыдущего расчета стоимости чистых активов.

Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, в соответствии с пунктами а) - в) используются котировки основного рынка.

Основным рынком для ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, признается иностранная биржа, на которой совершена наиболее поздняя сделка с ценной бумагой.

Если невозможно определить основной рынок в соответствии с настоящей главой, для определения справедливой стоимости ценной бумаги используются цены, определенные иной иностранной биржей, на которой ценная бумага прошла процедуру листинга и которая является наиболее выгодной (по цене bid last) на дату приобретения ценной бумаги.

Справедливая стоимость ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже может приниматься, если она определена на дату не ранее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до текущей даты оценки.

Если в течение 30 (Тридцати) календарных дней отсутствуют котировки (корректная цена спроса, цена закрытия, средневзвешенная цена, предусмотренные пунктами а) – в)), для ценной бумаги применяются модели оценки справедливой стоимости ценных бумаг, по которым не определяется активный рынок.

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

#### ***Определение стоимости ценных бумаг, по которым не определяется активный рынок***

Торговая площадка считается неактивным рынком в случае, если:

- ценная бумага не допущена к торгам на российской бирже и не прошла процедуру листинга на иностранной бирже;

- корректная котировка для ценной бумаги не определялась в течение последних 30 (Тридцати) календарных дней.

Если ни одна торговая площадка российской или иностранной биржи не может быть признана активным рынком, для определения справедливой стоимости ценной бумаги используются следующие наблюдаемые цены:

- в отношении долговых ценных бумаг иностранных эмитентов, государственных ценных бумаг Российской Федерации внешнего займа - средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемая информационной системой Bloomberg, на дату расчета стоимости чистых активов;

- в отношении инвестиционных паев, ипотечных сертификатов участия, не допущенных к торгам, не прошедшим процедуру листинга, допуск к торгам (листинг) которых прекращен, а также в отношении инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, предназначенных для квалифицированных инвесторов, с даты их приобретения для оценки используется расчетная стоимость, определенная на последнюю дату расчета стоимости чистых активов, предшествующую текущей дате расчета.

- цена, рассчитанная НКО ЗАО НРД.

Если невозможно определить справедливую стоимость ценной бумаги дополнительного выпуска для оценки такой ценной бумаги используется цена основного выпуска (аналогичного актива).

Если невозможно определить справедливую стоимость ценной бумаги, полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги, для оценки такой ценной бумаги используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги на дату оценки, скорректированная с учетом коэффициента конвертации. Если невозможно определить справедливую стоимость исходной ценной бумаги на дату оценки, используется стоимость исходной ценной бумаги на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации, если с даты конвертации прошло не более 30 (Тридцати) календарных дней.

Если невозможно определить справедливую стоимость ценной бумаги, приобретенной в результате ее первичного размещения эмитентом, цена такой ценной бумаги признается равной цене ее приобретения, если с даты такого приобретения прошло не более 30 (Тридцати) дней.

При отсутствии возможности расчета справедливой стоимости ценной бумаги в соответствии с положениями настоящей главы, для ее определения используется результат оценки, произведенной оценщиком.

Если на дату определения справедливой стоимости отчет оценщика отсутствует или не может быть подготовлен, стоимость такой ценной бумаги признается равной 0 (Нулю).

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

### ***Определение стоимости дефолтных (проблемных) ценных бумаг***

В случае опубликования в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений о признании эмитента ценной бумаги банкротом, стоимость ценных бумаг такого эмитента признается равной 0 (Нулю) с даты официального опубликования соответствующих сведений.

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

- сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг 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 ценных бумаг иностранного эмитента, - в течение не более 30 (Тридцати) дней с установленной даты погашения, но не более даты фактического исполнения обязательства;

- 0 (Нулю), если обязательство не исполнено эмитентом в течение указанного выше срока или опубликована информация о дефолте по обязательству.

#### ***Источники данных***

- официальные страницы российских организаторов торговли в сети «Интернет»;
- информационная система Bloomberg.
- официальный сайт НКО ЗАО НРД.

#### **4.6. Дебиторская задолженность**

##### ***Критерии признания (прекращения признания)***

Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами, признается с даты передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам признается с даты погашения процентного (купонного) дохода, предусмотренную условиями выпуска ценной бумаги.

Дебиторская задолженность по выплате части номинальной стоимости облигации признается активом с даты приобретения указанных облигаций в состав имущества Фонда в размере соответствующей части номинальной стоимости, предусмотренной условиями выпуска.

Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным дивидендам по ценным бумагам (дохода по инвестиционным паям), признается активом с даты официального опубликования (предоставления) сообщения о выплате дивидендов (дохода по инвестиционным паям).

Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг по брокерским и иным договорам признается с даты поступления данных средств на брокерский (специальный) счет.

Дебиторская задолженность по договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, признается с даты окончания соответствующего расчетного периода в соответствии с договором операционной аренды.

Дебиторская задолженность прекращает признаваться активом с даты внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц о ликвидации должника, а также в случае наличия иной информации, явно свидетельствующей о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора, с даты официальной публикации данной информации.

В иных случаях дебиторская задолженность прекращает признаваться активом по общему правилу по мере исполнения обязательств по сделкам, в результате заключения которых она возникла.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам прекращает признаваться активом с даты исполнения эмитентом обязательств по выплате процентного (купонного) дохода.

Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным дивидендам по акциям (доходам по инвестиционным паям), прекращает признаваться активом с даты исполнения эмитентом (управляющей компанией паевого

инвестиционного фонда) обязательств по выплате дивидендов по акциям (дохода по инвестиционным паям).

Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг по брокерским и иным договорам, прекращает признаваться активом с даты списания данных средств с брокерского (специального) счета.

Дебиторская задолженность по договорам операционной аренды, в которых Фонд является арендодателем, прекращает признаваться с даты оплаты арендатором.

### **Определение стоимости**

Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, а также в результате расчетов по прочим операциям, признаются в сумме средств, фактически перечисленных по соответствующим договорам (соглашениям).

Дебиторская задолженность, возникшая в связи с принятием Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации, признается равной сумме денежных средств, находящихся на счетах Управляющей компании в данной кредитной организации, на дату аннулирования лицензии.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам признается равной сумме денежных средств, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным дивидендам по акциям (доходам по инвестиционным паям), признается равной сумме денежных средств, исчисленной исходя из количества ценных бумаг на счете Фонда на дату фиксации реестра и размера объявленных доходов в расчете на одну ценную бумагу.

Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг по брокерским и иным договорам, признается равной сумме средств на брокерском (специальном) счете.

Дебиторская задолженность по договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, признается в сумме платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.

Дебиторская задолженность, возникшая в связи с просрочкой исполнения обязательств по договорам и/или ценным бумагам, признается равной сумме просроченных платежей и/или неполученных доходов.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности в виде авансовых платежей признается равной сумме перечисленных денежных средств и не подлежит дисконтированию.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности со сроком погашения до одного года признается равной остатку такой задолженности на дату оценки.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности со сроком погашения более одного года определяется по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{\frac{Д_n}{365}}}$$

где:

ДП<sub>n</sub> – величина n-го платежа, подлежащего получению в рамках погашения дебиторской задолженности;

Дп - количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой n-го платежа;

N - количество оставшихся на дату определения стоимости чистых активов платежей, подлежащих получению в рамках погашения дебиторской задолженности;

ставка – средневзвешенная ставка процента по кредитам для нефинансовых организаций в соответствующей валюте, определенная в соответствии с официальной статистикой Банка России по процентным ставкам. За основу принимается последняя опубликованная ставка с учетом срока, оставшегося до погашения денежных требований. Следует использовать данные раздела «Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации» официального сайта Банка России.

Ставка определяется по состоянию:

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

Для дебиторской задолженности, номинированной в валюте, отличной от российского рубля, доллара США и евро, используется ставка, применяемая к требованиям, номинированным в долларах США.

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:

- 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;
- 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 (обесценивается на 30%);
- 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 (обесценивается на 50%);
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 365 дней – с 366 дня признается равной нулю (обесценивается на 100%).

#### ***Источники данных***

Договоры (соглашения, акты и иные первичные документы) на основании которых возникла дебиторская задолженность.

#### **4.7. Финансовые обязательства**

##### ***Финансовые обязательства, в том числе включают в себя:***

- обязательства по выдаче инвестиционных паев Фонда;
- обязательства по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда;
- обязательства по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев;
- кредиторская задолженность Фонда, возникшая в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащая исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательства по выплате вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра

владельцев инвестиционных паев Фонда, аудитору, оценщику, а также обязательства по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, аудитору, оценщику Фонда.

#### ***Критерии признания (прекращения признания)***

Обязательства по выдаче инвестиционных паев Фонда признаются с даты поступления денежных средств на счет Фонда, передачи в состав Фонда иного имущества.

Обязательства по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда признаются со дня осуществления расходной записи в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда.

Обязательства по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, признаются с даты зачисления денежных средств на счет Фонда.

Кредиторская задолженность Фонда, возникшая в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащая исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательства по выплате вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, аудитору, оценщику, а также обязательства по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается в соответствии с условиями заключенных договоров, в том числе со дня выставления счетов-фактур (подписания акта выполненных работ (оказанных услуг)).

Резерв на выплату вознаграждения признается нарастающим итогом в течение календарного года в порядке, определенном в главе 6 Правил.

#### ***Определение стоимости***

Справедливая стоимость обязательств по выдаче инвестиционных паев признается равной номинальной стоимости поступивших на счет Фонда денежных средств; оценочной стоимости иного имущества, переданного для включения в состав имущества фонда.

Справедливая стоимость обязательств по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев считается равной номинальной сумме денежных средств, подлежащей выплате.

Справедливая стоимость обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, считается равной номинальной сумме указанных денежных средств.

Справедливая стоимость обязательств по погашению за счет имущества, составляющего Фонд, займов и (или) кредитов, полученных Управляющей компанией для погашения инвестиционных паев, определяется исходя из суммы займов (кредитов) и размера процентов по таким займам (кредитам).

Справедливая стоимость кредиторской задолженности Фонда, возникшей в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащей исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательств по выплате вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, аудитору, оценщику, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается равной

стоимости вознаграждения (услуг), рассчитанной исходя из условий договоров (правил доверительного управления Фондом) и указанной в первичных документах Фонда (актах оказанных услуг, иных документах, подтверждающих факт оказания услуг).

Справедливой стоимостью резерва на выплату вознаграждения признается остаток сформированного резерва, не признанного в качестве обязательств по выплате вознаграждения.

#### **Источники данных**

Договоры, соглашения, акты и иные первичные документы, являющиеся основанием для возникновения кредиторской задолженности.

### **5. Определение рублевого эквивалента справедливой стоимости, определенной в валюте**

5.1. 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.

5.2. В случае отсутствия курса Центрального банка Российской Федерации на иностранную валюту производится расчет кросс-курса такой валюты к рублю. Кросс-курс иностранной валюты, определяется на основе значений курсов валюты к доллару США, предоставляемых информационной системой Bloomberg и курса доллара США, определяемого Центральным банком Российской Федерации:

$$CR = \frac{CUR}{USD_{t-1}} * \frac{USD}{RUR}$$

где:

$CR$  – кросс-курс иностранной валюты;

$\frac{CUR}{USD_{t-1}}$  – курс валюты к доллару США на день предшествующий дате оценки;

$\frac{USD}{RUR}$  – официальный курс Доллара США, установленный Банком России на дату

оценки.

### **6. Порядок расчёта величины резерва на выплату вознаграждения**

6.1. Резерв на выплату вознаграждения формируется нарастающим итогом в течение календарного года в следующем порядке: сумма резерва ежемесячно увеличивается на сумму расчётной величины вознаграждения на дату определения стоимости чистых активов.

6.2. Резерв на выплату вознаграждений формируется и включается в состав обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат: даты начала календарного года или завершения (окончания) формирования фонда. Резерв на выплату вознаграждений формируется и включается в состав обязательств Фонда до наиболее поздней из двух дат: даты окончания календарного года или даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно).

6.3. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании ежемесячно увеличивается на одну двенадцатую размера вознаграждения, определенного правилами доверительного управления Фондом.

6.4. Если расчётная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, для определения расчётной величины резерва на любую дату принимается значение среднегодовой стоимости чистых активов на дату расчета резерва.



6.5. Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов рассчитывается в следующем порядке:

$$R = \frac{\sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t + CЧА_d - R}{D} r - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

где:

$R$  – величина резерва на день  $d$ .

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

$S_k$  – произведенные в текущем календарном году начисления резерва;

$S_i$  – сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем календарном году;

$D$  – количество рабочих дней в текущем календарном году;

$t$  – порядковый номер рабочего дня, принимающий значения от 1 до  $d$ .  $t=d$  – порядковый номер рабочего дня начисления резерва  $S_i$ ;

$CЧА_t$  – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня  $t$ , за исключением дня  $d$ . Если на рабочий день  $t$  СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню  $t$  рабочий день текущего календарного года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

$CЧА_d$  – расчетная (промежуточная) стоимость чистых активов по состоянию на день  $d$ , в который начисляется резерв, определяемая как величина активов на день  $d$  за минусом величины всех обязательств на дату  $d$ , в том числе остаток резерва, начисленного до дня  $d$  (без учета резерва, подлежащего начислению в день  $d$ , и вознаграждений, подлежащих начислению в день  $d$ ).

$r$  – совокупная процентная ставка вознаграждения управляющей компании и специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, определенные правилами доверительного управления паевого инвестиционного фонда.

$r_{ук}$  – ставка вознаграждения управляющей компании, определенная правилами доверительного управления паевого инвестиционного фонда.

$r_{сд}$  – ставка вознаграждения специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, определенная правилами доверительного управления паевого инвестиционного фонда.

6.6. Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения округляется с точностью до 2 (Двух) знаков после запятой.

6.7. В случае, если в течение отчетного года в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда вносились изменения в части размера ставки вознаграждения управляющей компании и/или специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, лицу осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, вышеуказанная формула применяется последовательно к

каждому периоду, в котором действовала соответствующая ставка и размер резерва на день  $d$  определяется как сумма значений этих периодов.

6.8. Величина резерва на вознаграждение управляющей компании составит на день  $d$  составит:

$$R_{ук} = \frac{R}{r} * r_{ук}$$

6.9. Величина резерва на вознаграждение специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, лицу осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда на день  $d$  составит:

$$R_{сд} = \frac{R}{r} * r_{сд}$$

6.10. Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения в течение отчетного года уменьшается на суммы начисленной (признанной) задолженности на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

6.11. В случае если сумма резерва на выплату вознаграждения меньше суммы задолженности на выплату вознаграждения, подлежащей к начислению, начисляется также задолженность по уменьшению размера сформированного резерва в размере превышения начисленного вознаграждения над суммой соответствующей части резерва на выплату вознаграждения. Задолженность по уменьшению размера сформированного резерва не включается в состав активов (обязательств) при определении стоимости чистых активов.

6.12. При следующем формировании резерва на выплату вознаграждения сумма резерва должна быть уменьшена на сумму задолженности по уменьшению размера сформированного резерва, в части, не превышающей сумму резерва на выплату вознаграждения.

6.13. Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения превышает размеры вознаграждения, указанного в правилах доверительного управления Фондом, начисляется дебиторская задолженность Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения.

6.14. Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения Управляющей компании меньше размера вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, начисляется кредиторская задолженность по выплате вознаграждения Управляющей компании.

6.15. Начисление задолженности Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения в сумме превышения размеров вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, осуществляется в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

6.16. Выплата Управляющей компанией возмещения Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения осуществляется за счет собственных средств Управляющей компании.

6.17. Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

6.18. В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного Правилами Фонда, задолженность Управляющей компании в размере такого превышения начисляется по окончании отчетного года, на основании акта (справки, счета), составленного Управляющей компанией, признается в составе

прочих доходов и учитывается в составе дебиторской задолженности в первый рабочий день года, следующего за отчетным до момента ее погашения.

6.19. Стоимостью обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, признается стоимость вознаграждения, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил доверительного управления Фондом).

6.20. При определении расчётной величины резерва на выплату вознаграждения исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, принимается округленное до 2 (Двух) знаков после запятой значение среднегодовой стоимости чистых активов, выраженное через сумму стоимостей чистых активов Фонда за каждый рабочий день с начала календарного года, отнесённое к количеству рабочих дней в календарном году.

6.21. Резерв на оплату предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд, не формируется.

6.22. Задолженность Управляющей компании перед Фондом, начисленная в соответствии с настоящими Правилами и учтенная в составе дебиторской задолженности Фонда, погашается за счет собственных средств Управляющей компании в течение 180 (Ста восемьдесят) рабочих дней с первого рабочего дня года, следующего за отчетным.

## **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 «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правил.

7.2. Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, не может быть ранее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных 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 3 (Трех) месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев.

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

8.1. При обнаружении расхождений в расчетах стоимости чистых активов Фонда, произведенных Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, по истечении рабочего дня, по состоянию на который определяется стоимость чистых активов, Специализированный депозитарий и Управляющая компания производят следующие действия:

- сверку активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);
- сверку информации, используемой для определения справедливой стоимости активов (обязательств) Фонда, в том числе, её источников и порядка их выбора;
- сверку порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

8.2. При проведении сверки Специализированный депозитарий и Управляющая компания вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, копии подтверждений, высланных Специализированным депозитарием, а также других

документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

8.3. Сверка проводится Специализированным депозитарием в течение рабочего дня, следующего за рабочим днем по состоянию на который определяется стоимость чистых активов.

8.4. При невозможности устранить выявленные расхождения в расчете стоимости чистых активов, факт обнаружения расхождений фиксируется сторонами в протоколе расхождений. Протокол расхождений составляется в 2 (Двух) экземплярах – для Управляющей компании и Специализированного депозитария.

8.5. Специализированный депозитарий информирует Банк России об обнаруженных расхождениях в течение одного рабочего дня, следующего за днем их обнаружения, путем направления копии указанного протокола о расхождениях.