

<p>УТВЕРЖДЕНО Приказом генерального директора ООО «УК «ДОХОДЪ» от «01» апреля 2019 года № 20</p> <p>Генеральный директор Бородатова М.В.</p> <p>«01» апреля 2019г.</p>	<p>СОГЛАСОВАНО Специализированный депозитарий: АО «ИК «ДОХОДЪ»</p> <p>Генеральный директор Марков Я.Г.</p> <p>«01» апреля 2019г.</p>
--	--

## Правила

### определения стоимости чистых активов

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Инвестиции в  
строительство»  
под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«ДОХОДЪ»

## **1. Общие положения.**

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Инвестиции в строительство» (далее – Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» (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»), Федеральным законом от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

1.1. Настоящая редакция Правил определения СЧА применяется с 05 апреля 2019 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, установленном Банком России.

Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА) Фонда для квалифицированных инвесторов предоставляются Управляющей компанией по требованию заинтересованных лиц; изменения и дополнения в Правила определения СЧА предоставляются владельцам инвестиционных паев Фонда не позднее пяти рабочих дней до начала применения Правил определения стоимости чистых активов, с внесенными изменениями и дополнениями.

1.5. Результаты определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов, за исключением определения стоимости чистых активов Фонда до завершения его формирования.

1.6. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59 (UTC +3).

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

1.8. Стоимость чистых активов 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.

1.9. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

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

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

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

1.9.4. на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев, за исключением случая, когда в правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом указано, что инвестиционные паи предназначены для квалифицированных инвесторов;

1.9.5. на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об

их погашении, за исключением случая, когда в правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом указано, что инвестиционные паи предназначены для квалифицированных инвесторов;

1.9.6. После завершения (окончания) формирования Фонда стоимость чистых активов такого Фонда определяется:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца.

1.10. 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.

1.11. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней за этот период.

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 № 1.

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

3.1. Стоимость активов и величина обязательств Фонда определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным [стандартом](#) финансовой отчетности (IFRS) 13

"Оценка справедливой стоимости" с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» с учетом требований Указания.

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. В случае, если настоящими Правилами определения СЧА в целях определения справедливой стоимости актива (величины обязательства) предусмотрено использование стоимости, определенной на основании отчета оценщика, при этом правила доверительного управления не содержат указание на наличии в фонде оценщика, то такая оценка может быть произведена за счет средств Управляющей компании при соблюдении требований к оценщику, указанных в п.3.5.

3.5. 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, не имеется неснятых или непогашенных мер 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.

3.6. 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. В случаях невозможности определения цен ценных бумаг в соответствии с Приложением №2 настоящих Правил определения СЧА, справедливая стоимость данных активов определяется на основании отчета оценщика

5.2. На основании отчета оценщика в Фонде оцениваются доли в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью, объекты недвижимого имущества, договоры участия в долевом строительстве.

5.3. 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), определяется исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом, а также используется в течение отчетного года в соответствии с Приложением №3, и включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда.

6.2. Резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования, не включается в состав обязательств Фонда.

6.3. Вознаграждение управляющей компании, размер которого зависит от результата инвестирования, начисляется в первый рабочий день периода, следующего за отчетным, на основании акта, составленного управляющей компанией, признается в составе прочих расходов и учитывается в составе кредиторской задолженности до момента его выплаты.

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

6.5. 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 в ПДУ, задолженность Управляющей компании в размере такого превышения начисляется в первый рабочий день года, следующего за отчетным, признается в составе прочих доходов и учитывается в составе дебиторской задолженности до момента ее погашения.

## **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 и справки к перечню 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 в отношении актива (обязательства), в отношении которого произошло 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. Специализированный депозитарий извещает Банк России о выявленных неурегулированных расхождениях в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты обнаружения расхождения, прикладывая акт о причинных расхождениях данных при определении стоимости чистых активов Фонда.

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

7.6.1. 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.

7.6.2. 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.

7.6.3. 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.

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

7.6.5. Специализированный депозитарий не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня выявления расхождений в определении стоимости чистых активов, подлежащих пересчету, направляет уведомление в Банк России.

**Приложение № 1. Критерии признания (прекращения признания) активов и обязательств Фонда**

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

<p>Ценные бумаги, в т.ч. депозитные сертификаты</p>	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• если ценная бумага, подлежит учету на счете депо, - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый УК Д.У. Фонд в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;</li> <li>• если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - с даты приема ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;</li> <li>• по депозитным сертификатам - дата зачисления во вклад (депозит) денежных средств, подтвержденная выпиской со счета по вкладу (депозиту) или с даты приобретения такого сертификата по акту приема передачи в соответствии с договором.</li> </ul>	<p>Дата перехода прав собственности на ценные бумаги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• если ценная бумага, подлежит учету на счете депо, - дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого УК Д.У. Фонд в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;</li> <li>• если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - с даты передачи ценной бумаги Фондом, определенной в соответствии с условиями договора и подтвержденной актом приема передачи ценных бумаг;</li> <li>• по депозитным сертификатам - дата списания с вклада (депозита) денежных средств, подтвержденная выпиской со счета по вкладу (депозиту), или с даты списания такого сертификата по акту приема передачи в соответствии с договором;</li> <li>• если по эмитенту ценных бумаг - с даты ликвидации эмитента внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации - дата получения информации.</li> </ul>
<p>Недвижимое имущество</p>	<p>Датой перехода права собственности на объект недвижимого имущества признается дата передачи объекта, указанная в акте приема-передачи, в соответствии с условиями договора.</p>	<p>Датой перехода права собственности на объект недвижимого имущества признается дата передачи объекта, указанная в акте приема-передачи, в соответствии с условиями договора.</p>
<p>Права аренды на недвижимое имущество (полученные)</p>	<p>При наступлении двух событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- факт заключения договора аренды</li> <li>- факт подписания акта приема-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По факту подписания акта возврата имущества арендодателю</li> </ul>

	передачи имущества в аренду	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором</li> </ul>
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве	По факту заключенного договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества Фондом как участником долевого строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнения договора Застройщиком</li> <li>• Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта	По факту подписания договора, если иное не установлено в таком договоре	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнения договора Застройщиком</li> <li>• Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>

недвижимости		
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда	По дате заключения договора на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключенный Фондом, как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнения договора Застройщиком</li> <li>• Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости	По дате заключения договора на осуществление реконструкции объекта недвижимости, заключенный Фондом, как заказчиком реконструкции объекта недвижимого имущества	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнение договора Застройщиком</li> <li>• Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа	Дата предоставления кредита (займа) по договору, подтвержденная выпиской с банковского счета Дата приобретения прав требования в результате совершения сделки по договору уступки	Дата полного погашения кредита (займа), подтвержденная выпиской с банковского счета; Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ Дата реализации прав требования в результате совершения сделки по договору уступки
Доли	Дата перехода права собственности на долю, подтвержденная выпиской из ЕГРЮЛ или нотариально заверенным договором купли-продажи доли.	Дата перехода права собственности на долю, подтвержденная выпиской из ЕГРЮЛ или нотариально заверенным договором купли-продажи доли.

<p>Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости</p>	<p>Дата подписания акта приема-передачи между сторонами по договору подряда / купли (продажи)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнения договора Застройщиком при условии регистрации права собственности на объект недвижимости, являющийся предметом такого договора/ Исполнение договора Застройщиком при условии регистрации изменений, произведенных в следствие реконструкции объекта недвижимости, являющегося предметом такого договора</li> <li>• Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
<p>Дебиторская задолженность по ценным бумагам - купоны, погашение номинала (полное/частичное), дивиденды, доходы по паям паевых инвестиционных фондов, паи которых входят в состав имущества Фонда</p>	<p>Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам признается в дату признания долговой ценной бумаги</p> <p>Дебиторская задолженность по выплате купона/частичного или полного погашения номинала на основании решения о выпуске;</p> <p>Датой признания выручки по дивидендам в отношении акций российских эмитентов является:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• дата фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов.</li> </ul> <p>Датой признания выручки по дивидендам в отношении акций иностранных эмитентов признается</p>	<p>Дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденной банковской выпиской или отчетом брокера;</p> <p>Дата раскрытия информации о применении к эмитенту процедуры банкротства;</p> <p>Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства)</p>

	дата поступления денежных средств на расчетный счет Фонда ввиду отсутствия возможности надежного определения точных сумм доходов по данным информационных систем.	
Дебиторская задолженность по сделкам	Дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.	Дата исполнения обязательств перед Фондом, согласно договору Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ
Кредиторская задолженность по сделкам	Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность	Дата исполнения обязательств Фондом по договору
Кредиторская задолженность по выдаче паев	Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда	Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора
Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев	Дата внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора	Дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной	Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке	Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке

компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении инвестиционных паев		
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда	Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору	Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке
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 получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) Фонду по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом	Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке
Резерв на выплату вознаграждения	Наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда	В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения. По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда



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

**I. Стоимость ценных бумаг.**

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

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

а) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;

б) справедливая цена за предыдущую дату расчета СЧА при условии ее наличия (2 уровень).

Если дата определения СЧА не является торговым днем российской биржи, пп. а-б п.1.1 применяются на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем российской биржи с даты предыдущего расчета СЧА.

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

1.3. Основным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, признается ПАО «Московская Биржа».

Для ценных бумаг, не допущенных к торгам ПАО «Московская Биржа», основной рынок определяется в соответствии с п.3.

1.4. Справедливая цена, определенная в соответствии с п.1.1, может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 30 дней.

Если в течение 30 дней отсутствуют котировки ( цена закрытия, , предусмотренная пп.а п.1.1), для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ЦБ, по которым не определяется активный рынок.

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

2.1. Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже, используются цены, выбранные в следующем порядке:

а) средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой "Блумберг" (Bloomberg);

б) справедливая цена за предыдущую дату расчета СЧА при условии ее наличия.

Если дата определения СЧА не является торговым днем иностранной биржи пп.а-б п.2.1 применяется на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем иностранной биржи после даты предыдущего расчета СЧА.

2.2. Для оценки ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, в соответствии с пп. а-б п.2.1 используются котировки основного рынка.

Основной рынок определяется в соответствии с п.3.

2.3. Справедливая цена, определенная в соответствии с п.2.1, может приниматься для оценки ЦБ в течение 30 календарных дней.

Если в течение 30 календарных дней отсутствуют котировки (, средняя цена закрытия рынка, предусмотренная пп.а п.2.1), для ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ЦБ, по которым не определяется активный рынок.

3. Если иное не определено п.1 и п.2, основным рынком признается торговая площадка из числа активных рынков, по которой за предыдущие 30 дней определен наибольший общий объем сделок по количеству ЦБ. 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 российским организатором торговли на рынке ценных бумаг и прошла процедуру листинга на иностранной фондовой бирже при определении основного рынка учитываются как российские биржи, так и иностранные биржи, являющиеся активными рынками. При этом оценка ценной бумаги производится в соответствии с п.1 – если основным рынком является российская биржа, в соответствии с п.2 – если основным рынком является иностранная биржа.

При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ЦБ, предусмотренной абзацем первым настоящего пункта, 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.

4. Наблюдаемыми (доступными) торговыми площадками в целях определения справедливой стоимости ценных бумаг являются торговые площадки, приведенные в Приложении № 4 к настоящим Правилам определения СЧА..

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

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

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

- ценная бумага не допущена к торгам на российской бирже и не прошла процедуру листинга на иностранной бирже или
- корректная котировка (см.пп.а-б п.1.1, пп.а-б п.2.1) отсутствует в течение 30 календарных дней.

5.2. Если ни одна торговая площадка российской или иностранной биржи не может быть признана активным рынком, для оценки ЦБ используется следующие наблюдаемые цены:

- в отношении долговых ценных бумаг иностранных эмитентов, государственных ценных бумаг Российской Федерации внешнего займа - средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg), на дату расчета СЧА;
- в отношении паев, в т.ч. не допущенных к торгам / не прошедшим процедуру листинга с даты их приобретения, а также допуск к торгам / листинг которых прекращен, для оценки используется расчетная стоимость, произведенная УК ПИФ, на последнюю дату, предшествующую дате расчета СЧА.

5.3. Если невозможно определить котируемую (некорректируемую) цену ценной бумаги дополнительного выпуска (п.1, п.2, п.5.2) для оценки такой ЦБ используется цена основного выпуска (аналогичного актива), определенная в соответствии с п.1 или п.2 или п.5.2. Если цена основного выпуска не может быть определена оценка дополнительного выпуска производится в соответствии с п.5.4 или 5.6.

5.4. Если невозможно определить цену ценной бумаги, полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги, в соответствии с п.1, п.2, п.5.2, 5.3, для оценки такой ценной бумаги используется котируемая цена исходной ценной бумаги на дату оценки (п.1, п.2, п.5.2), скорректированная с учетом коэффициента конвертации.

Если невозможно определить котируемую цену исходной ЦБ на дату оценки, используется стоимость исходной ценной бумаги на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации, но не более чем в течение 30 дней с даты конвертации.

5.5. Цена акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной цене конвертированных в них акций.

Цена акций той же категории (типа) с иными правами, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной цене конвертированных акций.

Цена акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при дроблении акций, составлявших указанные активы, признается равной цене конвертированных акций, деленной на коэффициент дробления.

Цена акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при консолидации акций, составлявших указанные активы, признается равной цене конвертированных акций, умноженной на коэффициент консолидации.

Положения настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций, в которые были конвертированы акции, составлявшие активы Фонда.

5.6. Цена акций или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной цене конвертированных ценных бумаг, деленной на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

Положения настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций (облигаций), в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы Фонда.

5.7. Цена акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме слияния признается равной цене конвертированных ценных бумаг, умноженной на коэффициент конвертации.

Цена акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной цене конвертированных акций, деленной 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.

Цена акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю.

Цена облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций, признается равной цене конвертированных облигаций.

Цена вкладов участников общества с ограниченной ответственностью, паев членов производственного кооператива, включенных в состав активов Фонда в результате обмена на них составлявших указанные активы акций акционерного общества, реорганизованного в форме

преобразования в общество с ограниченной ответственностью или производственный кооператив, признается равной цене указанных акций с учетом условий обмена.

Положения абзацев первого, второго и четвертого настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций (облигаций), включенных в состав активов Фонда.

Положения абзаца третьего настоящего пункта применяются до возникновения признаваемой котировки акций или до проведения их оценки оценщиком Фонда.

5.8. Если невозможно определить цену ценной бумаги, приобретенной в результате ее первичного размещения эмитентом, в соответствии с п.1, п.2, п.5.2, цена такой ценной бумаги признается равной цене ее приобретения в течение не более 30 дней.

5.9. В случаях невозможности определить цену ценной бумаги в соответствии с п.1-4, 5.1-5.5, для оценки таких ценных бумаг используется результат оценки, произведенной оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 месяцев до даты оценки.

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

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

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

7. 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 срока или опубликована информация о дефолте по обязательству.

#### **Признание ценных бумаг**

8. 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 УК ПИФ в СД;

- 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.

9. 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 УК ПИФ в СД;

- 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*).

## **II. Депозиты и депозитные сертификаты.**

### **Стоимость депозитов (депозитных сертификатов).**

1. Справедливая стоимость краткосрочного депозита определяется как номинальная стоимость депозита (сумма денежных средств, находящихся на депозитном счете) плюс начисленные, исходя из процентной ставки, указанной в депозитном договоре, проценты на дату оценки. Финансовые инструменты являются краткосрочными, если срок их исполнения/погашения составляет не более 12 месяцев с даты их признания или срок их исполнения не определен. Эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

1.1 Справедливая стоимость долгосрочных депозитов (срок исполнения/погашения которых составляет более, чем 12 месяцев с даты их признания) определяется с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной:

- рыночной ставке;
- ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.

2. Порядок определения рыночной ставки:

2.1 Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания;
- на дату изменения ключевой ставки Банка России, после первоначального признания.

2.2 В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) в рублях и иностранной валюте

на сопоставимый срок для юридических лиц, 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 / 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 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.

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 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.

#### **Признание депозитов (деPOSITНЫХ сертификатов).**

5 Депозиты (деPOSITНЫЕ сертификаты) признаются с даты зачисления денежных средств во вклад (с даты переуступки прав по договору).

6 Прекращение признания депозитов (деPOSITНЫХ сертификатов) осуществляется:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (списание с депозитного счета суммы вклада) (с даты переуступки прав по договору);
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника.

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

#### **I. Сделки со сроком расчетов более T+3 (до даты расчетов)**

1. Сделки покупки или продажи ценной бумаги (актива) со сроком расчетов T+3 и более до наступления наиболее ранней даты расчетов (даты оплаты или даты поставки) рассматриваются аналогично ПФИ и отражаются в учете как дебиторская или кредиторская задолженность (в разрезе каждой сделки).

Справедливой стоимостью сделки является разница между справедливой стоимостью базового актива (*ценной бумаги, являющейся предметом сделки*) и справедливой стоимостью суммы сделки (*сумма сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты*). В случае положительной разницы сделки признается в составе активов, отрицательной разницы – в составе обязательств.

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

1. Купонный доход и частичное погашение основного долга по долговым ценным бумагам.

1.1. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам признается:

в дату признания долговой ценной бумаги,

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

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

а) в размере, определенном в соответствии с условиями выпуска на дату расчета СЧА, и исходя из количества ценной бумаги на дату расчета СЧА – с даты первоначального признания или с даты начала соответствующего купонного периода до даты реализации ценной бумаги или наступления срока исполнения эмитентом обязательства, предусмотренной условиями выпуска ценной бумаги;

б) нулю – с наиболее ранней из дат::

· фактического исполнения эмитентом обязательства;

· истечения 10 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;



- опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода;

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

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

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 10 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства российским эмитентом, 30 дневного срока с даты наступления срока исполнения обязательства иностранным эмитентом;

- опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом данного обязательства;

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

2. Дивиденды по акциям.

2.1. Датой признания дебиторской задолженности по дивидендам является:

а) в отношении акций российских эмитентов - дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

б) в отношении акций иностранных эмитентов - дата поступления денежных средств на расчетный счет Фонда ввиду отсутствия возможности надежного определения точных сумм доходов по данным информационных систем.

с) в случае отсутствия сообщений депозитария, содержащих информацию, указанную в пп.а - дата зачисления денежных средств на расчетный счет Фонда.

2.2. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по выплате дивидендов по акциям определяется путем умножения:

- количества акций выпуска, учтенных на счете депо на дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;

- объявленного размера дивидендов, приходящегося на одну акцию соответствующей категории (типа).

2.3. Дебиторская задолженность по выплате дивидендов по акциям признается равной нулю в случае, если денежные средства не поступили на счет Фонда в течение 90 дней с даты признания.

2.4. Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.

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

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

1.1. если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности до наступления срока погашения признается равной ее остатку на дату оценки.

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

2. Порядок определения рыночной ставки:

2.1. Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания;
- на дату изменения Ключевой ставки Банка России после первоначального признания

2.2. В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям на сопоставимый срок, 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 признания задолженности / с измененной Ключевой ставкой Банка России.

- 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 (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.

3. 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:

3.1. 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;

3.2. 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;

3.3. 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;

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

4. 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 остатков такой задолженности на дату расчета СЧА.

5. 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.

6. Дебиторская задолженность Управляющей компании перед Фондом, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.

7. 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 (в т.ч. удостоверенные закладными)/займам (включая займы выданные)**

##### **Стоимость кредитов /займов**

1. Справедливая стоимость прав требования по кредитам / займам, займы выданные (далее – ссуды) до наступления срока полного погашения обязательства должником, установленного договором, определяется в следующем порядке:

1.1. Если ссуда выдана на срок не более одного года с даты его признания и ставка по договору соответствует рыночной, а также если срок возврата ссуды не установлен договором, справедливая стоимость такой ссуды признается равной остатку основного долга, увеличенному на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором.

В случае если на момент первоначального признания ставка по такому договору признана рыночной, в дальнейшем она не пересматривается и метод оценки не изменяется.

1.2. в иных случаях (в том числе если ссуда выдана на срок не более одного года, но ставка по договору не соответствует рыночной) справедливая стоимость ссуды, определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной:

- рыночной ставке;
- ставке по договору, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.

2. Порядок определения рыночной ставки:

2.1. Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания;
- на дату изменения Ключевой ставки Банка России после первоначального признания.

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями юридическим лицам в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой 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.

### 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 возвращены своевременно (в течение максимального срока, на который предоставлена ссуда в соответствии с договором).

3.2 График денежных потоков корректируется:

- при внесении изменений в условия договора
- в случае частичного досрочного погашения основного долга.

3.3 Денежный поток включается в график в размере, равном:

остатку платежа на дату оценки - до даты платежа, установленной договором;

остатку платежа 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 – если срок просрочки платежа составляет более 30 дней.

## **V. Недвижимость и права аренды.**

1. Объекты недвижимости признаются в составе активов фонда с момента передачи объекта недвижимости Фонду по акту приемки-передачи.

2. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в следующем порядке:

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется на основании отчета оценщика 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, на основании отчета оценщика, 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 которому 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 задолженность по полученным предоплатам или в качестве отдельного актива дебиторской задолженности в размере начисленного за истекший период дохода.

## **VI. 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 признается договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенный Управляющей компанией Фонда как участником долевого строительства.

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 определяется на основании отчета оценщика Фонда в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяются стоимость чистых активов.

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.

## **VII. Кредиторская задолженность.**

1. Справедливой стоимостью кредиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок, признается её фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договоров. Справедливой стоимостью кредиторской задолженности, возникшей в результате расчетов по прочим операциям, признается фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договоров.

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

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.

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 отчёта оценщика.

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

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



### Приложение №3.

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

1. Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

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

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- даты расчета со всеми кредиторами, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, в части резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

3. Резерв на выплату вознаграждений отражается в составе обязательств Фонда на дату определения стоимости чистых активов в течение календарного года каждый последний рабочий день календарного месяца.

4. Размер резерва для начисления в каждую дату определения СЧА рассчитывается по формуле:

$$R=(X*Y/Z)*D,$$

где:

R - размер резерва к начислению на дату определения СЧА;

X -указанный в ПДУ максимальный суммарный размер вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в процентном выражении;

Y - СЧА на последнюю дату ее определения;

Z - количество рабочих дней в соответствующем году;

D - количество рабочих дней с даты предшествующего определения СЧА по текущую дату определения СЧА включительно;

Если в ПДУ размер вознаграждения указан как в процентном так и в фиксированном рублевом выражении, то резерв рассчитывается по формуле:

$$R=(X*Y/Z)*D+(V*D/Z),$$

где:

R - размер резерва к начислению на дату определения СЧА;

X - указанный в ПДУ максимальный суммарный размер вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в процентном выражении;

Y - СЧА на последнюю дату ее определения;

Z - количество рабочих дней в текущем году;

D – количество рабочих дней с даты предшествующего определения СЧА по текущую дату определения СЧА включительно;

V - фиксированная рублевая сумма годового вознаграждения.

Если в течение календарного года вступали в силу изменения в ПДУ в части размера вознаграждения, то параметр «X» и «V» рассчитываются пропорционально количеству дней действия и округляется до двух знаков после запятой.

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

Если согласно ПДУ вознаграждение удерживается в фиксированном рублевом выражении, то резерв начисляется в размере указанной в ПДУ фиксированной суммы вознаграждения за календарный месяц.

При недостаточности резерва для выплаты вознаграждения, сумма превышения выплачивается за счет собственных средств Управляющей компании. Неиспользованный в течение отчетного календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в первый

рабочий день следующего календарного года и признается в составе прочих доходов следующего календарного года.

**Приложение № 4.**  
**Перечень торговых площадок.**

- Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС";
- Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа";
- Закрытое акционерное общество "Биржа "Санкт-Петербург";
- Публичное акционерное общество "Московская 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);
- Кореяская 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);
- Открытое акционерное общество "Фондовая биржа "Российская Торговая Система";
- 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);

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 36

( тридцать шесть ) лист об



Генеральный директор  
ООО "УК "ДОХОДЪ"  
Бородатова М.В.



Генеральный директор  
ИК ДОХОДЪ, АО  
Марков Я.Г.