

Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами»  
Россия, 123317, город Москва, Пресненская наб., дом 10  
Телефон +7 (495) 258 05 34  
Факс +7 (495) 258 05 36  
www.sberbank-am.ru



**УТВЕРЖДАЮ**  
Генеральный директор

АО «Сбербанк Управление Активами»

 Иконников А.А.

« 05 » октября 2016

**СОГЛАСОВАНО**

Генеральный директор

ООО «Спецдепозитарий Сбербанка»

 Ильина Е.В.

« 05 » октября 2016

## ПРАВИЛА

определения стоимости активов и величины обязательств,  
подлежащих исполнению за счет указанных активов,  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
"Сбербанк – Арендный бизнес 2"

Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств паевого инвестиционного фонда разработаны в соответствии с Приложением №7 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 №106н, Указанием №3758-У от 25.08.2015.

Настоящие Правила составлены в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), введенными в действие на территории РФ в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

## 1. Общие положения

Настоящие Правила регулируют порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 2»** (далее Фонд).

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.

Настоящие Правила определяют:

- критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств);
- дату и время, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, или порядок их определения;
- методы определения стоимости активов и величин обязательств, в том числе описание источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), порядка их выбора, порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту, порядка признания рынков активов и обязательств активными, критерии выбора способов и моделей оценки стоимости в зависимости от видов активов и обязательств; время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов;
- периодичность определения стоимости чистых активов;
- правила выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов на которых определяется котировка, используемая для оценки справедливой стоимости ценных бумаг;
- правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется котировка, используемая для оценки справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов и облигаций внешних облигационных займов РФ;
- порядок формирования резерва на выплату вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам Правилами доверительного управления Фондом;
- порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов.

Настоящие Правила могут также определять порядок осуществления иных процедур в целях расчета стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда в случаях, предусмотренных законодательством и нормативными актами Банка России.

Все термины, упоминаемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах, нормативными актами Банка России и настоящими Правилами.

Настоящие Правила вступают в силу с 05 октября 2016 года.

## **2. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств). Определение даты признания активов и обязательств.**

Актив – это ресурс, контролируемый Фондом в результате прошлых событий, от которого ожидается приток экономических выгод в будущем.

Активы признаются в том случае, если они получены в результате прошлых событий, контролируемы, Фонд несет все основные риски, и ожидает получить все основные выгоды от использования данных активов в будущем, а их стоимость может быть надежно определена.

Обязательство – это существующая обязанность, возникающая из прошлых событий, в результате исполнения которой ожидается выбытие из Фонда ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

Признание активов и обязательств происходит в дату перехода основных рисков и выгод, связанных с использованием данных активов. Дата признания активов и обязательств может не совпадать с датой перехода прав собственности, в случае, если дата перехода прав собственности не отражает дату перехода контроля согласно экономической сути операции.

Признание (прекращение признания) финансовых активов и финансовых обязательств для целей определения стоимости чистых активов Фонда отражается на дату заключения сделки.

Для внебиржевых договоров датой согласования всех существенных условий признается дата договора. В случае, если дата подписания договора выделена отдельно в реквизитах сторон, подписавших договор, то датой заключения сделки для целей признания/прекращения признания актива будет являться дата подписания договора.

Прекращение признания активов и обязательств происходит в следующих случаях:

- соответствующее право или обязательство было исполнено, передано или истекло;
- произошел переход основных рисков и выгод, связанных с использованием данного актива или обязательства, к другому лицу;
- произошла утрата контроля над активом или обязательством.

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 Правилами доверительного управления Фондом согласно методам определения стоимости активов, предусмотренным настоящими Правилами.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется на дату передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паёв Фонда, на основании отчёта оценщика.

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паёв Фонда, определяется по состоянию на 20 часов 00 минут московского времени.

## 1) Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество - недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

а) не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также

б) не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, - недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Примеры инвестиционного имущества:

(а) земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;

(б) земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если Фонд не определил, будет ли он использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);

(с) здание, принадлежащее Фонду (или находящееся во владении Фонда по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;

(d) здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;

(е) недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Признание и прекращение признания данного вида активов для целей определения стоимости чистых активов отражается с наиболее ранней из дат:

- с даты передачи по акту приемки-передачи объекта недвижимости

- с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество

Оценка при признании инвестиционного имущества производится по фактическим затратам.

В состав фактических затрат на приобретение инвестиционного имущества входят, например, стоимость профессиональных юридических услуг, государственная пошлина за регистрацию и иные затраты по сделке

## 2) Запасы

Запасы - это активы:

- (a) предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности;
- (b) находящиеся в процессе производства для такой продажи.

В рамках обычной деятельности Фонда запасами могут быть признаны:

(a) недвижимое имущество;

(б) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Признание и прекращение признания данного вида активов для целей определения стоимости чистых активов отражается:

- с наиболее ранней из дат:

с даты передачи по акту приемки-передачи объекта недвижимости либо

с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество

- с даты государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества /уступки имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

- с даты передаточного акта объекта долевого строительства (квартиры)

Оценка при признании запасов производится по фактическим затратам.

В состав фактических затрат на приобретение запасов входят, например, стоимость профессиональных юридических услуг, государственная пошлина за регистрацию и иные затраты по сделке

### 3) Аренда

Классификация аренды:

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора.

Операционная аренда - аренда, отличная от финансовой аренды.

Началом срока операционной аренды признается дата, начиная с которой арендатор получает возможность реализовать свое право на использование актива, являющегося предметом операционной аренды. Началом срока операционной аренды признается дата акта приема-передачи актива, являющегося предметом аренды.

Выручка от операционной аренды - валовое поступление экономических выгод от операционной аренды за определенный период в ходе обычной деятельности Фонда, приводящее к увеличению имущества.

Под выручкой подразумеваются только валовые поступления экономических выгод, полученных и подлежащих получению Фондом на его счет. Суммы, полученные от имени третьей стороны, такие как налог с продаж, налог на добавленную стоимость и т.п. не являются получаемыми Фондом экономическими выгодами и не ведут к увеличению имущества. Поэтому они исключаются из выручки.

Выручка от операционной аренды признаётся линейным методом на протяжении срока аренды, даже если поступления возникают не на этой основе.

Момент признания дебиторской задолженности по операционной аренде совпадает с моментом признания выручки от операционной аренды.

Выручка от операционной аренды должна оцениваться по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения

Сумма выручки, возникающая от операции, определяется договором между арендодателем и арендатором.

В отношении распределения выручки от операционной аренды между отчетными периодами требуется соблюдение равномерности на протяжении срока аренды. Признание выручки от операционной аренды производится ежемесячно на последний рабочий день отчетного месяца из расчета полного календарного месяца.

Финансовая аренда - аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться.

Критерии признания, которые по отдельности или в совокупности приводят к классификации аренды в качестве финансовой:

(a) договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;

(b) арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;

(c) срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;

(d) на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;

(e) сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

#### **4) Условные активы**

Пени, штрафы, неустойки, проценты за пользование чужими денежными средствами, возмещения расходов и т.п. непризнанные должником, либо не вступившие в силу по решению суда являются условными активами Фонда.

Условные активы Фонда не принимаются в расчет стоимости чистых активов.

Условные активы подлежат ежемесячному пересмотру для того, чтобы обеспечить надлежащее отражение произошедших изменений. Если приток экономических выгод становится практически бесспорным, данный актив и соответствующий доход подлежат признанию.

Пени, штрафы, неустойки, проценты за пользование чужими денежными средствами, возмещения расходов и т.п. включаются в расчет стоимости чистых активов по дате признания их должником, либо по дате вступления в силу решения суда.

#### **3. Время, по состоянию на которое определяется стоимости чистых активов Фонда.**

Стоимость чистых активов за предшествующий рабочий день определяется по состоянию на 09:00 по московскому времени текущего рабочего дня, с учетом актуальных данных, используемых для определения справедливой стоимости активов (обязательств) Фонда, имеющих (либо раскрытых третьими лицами) на момент ее определения.

#### **4. Методы определения стоимости активов и величин обязательств, в том числе описание источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), порядка их выбора, порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту, порядка признания рынков активов и обязательств активными.**

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».

Справедливая стоимость финансового актива (финансового обязательства) - это денежная сумма, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в результате сделки, заключенной между независимыми, хорошо осведомленными и не действующими под давлением обстоятельств сторонами, на основном или наиболее благоприятном рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества, а также запасов, составляющих активы Фонда, определяется на основании отчета оценщика (далее - отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение

двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

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

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

Справедливая стоимость, в том числе определенная на основании отчета оценщика, рассчитывается без учета затрат по сделке, затрат на транспортировку, и налогов, включенных в стоимость сделки.

Справедливая стоимость может быть достоверно определена при следующих условиях:

- котировка финансового инструмента публикуется на основном или наиболее благоприятном рынке данного инструмента;
- денежные потоки в отношении долгового инструмента можно обоснованно рассчитать;
- существует модель оценки, исходные данные для которой можно оценить достоверно.

Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе, компания имеет доступ к данному рынку на дату оценки, не всегда тот рынок, на котором компания обычно совершает сделки.

В случае, если в течение 30 календарных дней справедливая стоимость отсутствует или рынок не является активным, для определения справедливой стоимости используется оценочная модель, в соответствии с п.8 настоящих Правил.

Выраженные в иностранной валюте активы фонда, а также обязательства, подлежащие исполнению за счет указанных активов, за исключением активов и обязательств, возникших из финансово-хозяйственных договоров, расчеты по которым осуществляются исходя из обычаев делового оборота и условий заключенных договоров, принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по биржевому курсу закрытия ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» на дату, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов Фонда (далее дата – Т).

Если биржевой курс закрытия ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» на дату Т отсутствует, то для расчетов используется курс ЦБ РФ, при этом по валютам, не котируемым ЦБ РФ, в качестве источника котировок используются данные, раскрываемые информационной системой «Блумберг» (Bloomberg) на дату Т.

В случае отсутствия информации по указанным выше пунктам, в качестве учетного курса используется кросс-курс валют к рублю, определяемый на основе значений курсов валют к доллару США или евро, предоставляемых информационными агентствами, и учетного курса доллара США или евро соответственно:

$$\text{RateRUB} = \text{RateBase} * \text{RateRUB/Base},$$



где RateRUB – количество рублей за единицу валюты,

RateBase – количество единиц базовой валюты за единицу валюты,

RateRUB/Base – количество рублей за единицу базовой валюты,

Base – доллар США или евро.

Выраженные в иностранной валюте активы и обязательства, возникшие из финансово-хозяйственных договоров, расчеты по которым осуществляются исходя из обычаев делового оборота и условий заключенных договоров, принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов Фонда

**5. Правила выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов на которых определяется котировка, используемая для оценки справедливой стоимости ценных бумаг, эмитентами которых являются российские юридические лица.**

Наилучшим индикатором для определения справедливой стоимости долевых инструментов на дату, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов является значительный уровень активности рынка:

- на постоянной основе биржей раскрывается информация о цене, используемой для определения справедливой стоимости актива;

- присутствует хотя бы одна цена закрытия рынка по активу в течение 30 календарных дней до даты определения стоимости чистых активов.

Для определения справедливой стоимости акций российских акционерных обществ, российских депозитарных расписок на ценные бумаги допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, используется цена закрытия рынка рассчитанная за день, соответствующий дню, за который определяется стоимости чистых активов.

Если цена закрытия рынка отсутствует, используется последняя имеющаяся цена закрытия рынка в течение 30 календарных дней до даты определения стоимости чистых активов.

Наилучшим индикатором для определения справедливой стоимости по долговым ценным бумагам, эмитентами которых являются российские юридические лица, на дату определения стоимости чистых активов является значительный уровень активности рынка при одновременном соблюдении нижеперечисленных критериев:

- на постоянной основе биржей раскрывается информация о цене, используемой для определения справедливой стоимости;

- объем совершенных сделок на бирже в течение дня не менее 500 тысяч рублей;

- период до даты определения справедливой стоимости активов – не более 30 календарных дней.

Для определения справедливой стоимости долговых инструментов российских эмитентов, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, на дату определения стоимости чистых активов используется средневзвешенная цена, определенная биржей за день, соответствующий дню, за который определяется стоимость чистых активов Фонда.

Если такая цена отсутствует, используется последняя имеющаяся средневзвешенная цена активного рынка в течение 30 календарных дней до даты определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость долговых инструментов российских эмитентов включает в себя сумму накопленного купонного дохода.

Для определения справедливой стоимости указанных ценных бумаг активным рынком признается ЗАО «Фондовая биржа ММВБ».

**6. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется котировка ценных бумаг иностранных эмитентов.**

Наилучшим индикатором для определения справедливой стоимости ценных бумаг, эмитентами которых являются иностранные юридические лица на дату, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, является значительный уровень активности рынка:

- иностранные биржи, которые на постоянной основе раскрывают информацию о цене, используемой для определения справедливой стоимости актива;

- период до даты определения справедливой стоимости активов – не более 30 календарных дней.

Для определения справедливой стоимости акций иностранных эмитентов, иностранных депозитарных расписок на ценные бумаги, паёв иностранных инвестиционных фондов используется цена закрытия рынка (Last Price), рассчитанная иностранной фондовой биржей за день, соответствующий дню, за который определяется стоимость чистых активов Фонда. Если цена закрытия рынка (Last Price), рассчитанная иностранной фондовой биржей отсутствует, используется последняя имеющаяся цена закрытия рынка (Last Price), на момент окончания торговой сессии.

Наилучшим индикатором для выбора активного рынка при определении справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов, за исключением облигаций иностранных эмитентов, облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций, еврооблигаций иностранных коммерческих организаций является наибольший объем торгов в количественном выражении по данному активу. В случае отсутствия информации об объеме торгов, справедливая стоимость вышеперечисленных ценных бумаг признается равной наилучшей котировке в рублевом эквиваленте цена закрытия рынка (Last Price), на дату, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов.

Справедливая стоимость облигаций иностранных эмитентов, облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций, а также еврооблигаций иностранных коммерческих организаций признается равной средней цене закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой «Блумберг» (Bloomberg). При отсутствии на дату определения справедливой стоимости указанных ценных бумаг информации о средней цене закрытия рынка справедливая стоимость указанных ценных бумаг признается равной последней средней цене закрытия рынка, а если с момента приобретения ценных бумаг средняя цена закрытия рынка не рассчитывалась, - цене приобретения указанных ценных бумаг, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением) в течение 30 календарных дней до даты определения стоимости чистых активов.

В случае отсутствия информации для определения справедливой стоимости на активных рынках, могут быть использованы котировки внебиржевого (межбанковского) рынка.

Справедливая стоимость облигаций иностранных эмитентов, облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций, а также еврооблигаций иностранных коммерческих организаций включает в себя сумму накопленного купонного дохода.

## **7. Методика построения оценочных моделей.**

При построении модели для оценки справедливой стоимости активов и обязательств, следует руководствоваться следующими принципами:

- использование объективных рыночных данных во всех случаях, когда это возможно;
- построение модели с учетом общепринятых подходов к оценке конкретных активов/обязательств;
- использование принципа стоимости денег во времени, в соответствии с которым все будущие денежные потоки дисконтируются по рыночной процентной ставке.

Для дисконтирования будущих денежных потоков используется текущая рыночная процентная ставка, применимая для данного финансового инструмента (с учетом специфических рисков, присущих продукту / клиенту) и данного срока дисконтирования.

Если кредитный риск контрагента или самого паевого инвестиционного фонда влияет на стоимость соответствующего инструмента, это должно быть учтено в модели путем включения надбавки за кредитный риск в ставку дисконтирования, либо с помощью дополнительной модели оценки кредитных рисков.

Возможно одновременное применение нескольких различных методик оценки и соответствующей системы весов.

## **8. Методы определения стоимости активов и величин обязательств в случае отсутствия активного рынка.**

В случае отсутствия активного рынка справедливая стоимость акций и депозитарных расписок на акции определяется как отношение собственного капитала эмитента акций, рассчитанного согласно консолидированной финансовой отчетности за последний доступный отчетный период, а в случае ее отсутствия – стоимости чистых активов согласно индивидуальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за последний отчетный период, уменьшенного на долю капитала, приходящегося на размещенные акции иной категории, к общему количеству размещенных эмитентом акций данной категории.

Указанная оценка действительна до даты опубликования эмитентом консолидированной финансовой отчетности (индивидуальной бухгалтерской (финансовой) отчетности) за следующий отчетный период.

В случае отсутствия активного рынка для определения справедливой стоимости долговых ценных бумаг, эмитентами которых являются российские юридические лица используется последняя опубликованная доходность к погашению, рассчитанная по итогам последнего торгового дня, в котором сформировалась средневзвешенная цена. Период последней опубликованной доходности к погашению по средневзвешенной цене до даты определения справедливой стоимости активов не должен превышать 180 календарных дней.

Для расчета справедливой стоимости таких долговых инструментов используем следующую формулу:

$$P + A = \sum_{i=m}^n \frac{C_i}{\left(1 + \frac{Y}{100}\right)^{\frac{t_i}{\text{YearBasis}}}} + \frac{N}{\left(1 + \frac{Y}{100}\right)^{\frac{t}{\text{YearBasis}}}}$$

$C_i$  – размер  $i$ -го купона

$t_i$  – число дней до выплаты  $i$ -го купона

$t$  – число дней до погашения облигации

$N$  – номинальная стоимость облигации

$Y$  – опубликованная ставка доходности к погашению по средневзвешенной цене

$m$  – текущий купонный период

$n$  – число купонных периодов

$P$  – цена облигации

$A$  – НКД

YearBasis – число дней в году. Используем 365/366

$P + A$  – полная стоимость облигации (с НКД)

Справедливой стоимостью долговых ценных бумаг, в случае отсутствия последней опубликованной доходности к погашению, рассчитанной по итогам последнего торгового дня, в котором сформировалась средневзвешенная цена в течение 180 календарных дней до даты определения справедливой стоимости, признается цена приобретения указанных ценных бумаг, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением).

Цена приобретения долговых инструментов, эмитентами которых являются российские юридические лица в результате их первичного размещения при отсутствии котировки, используемой для оценки по справедливой стоимости, применяется для определения справедливой стоимости, и считается ликвидной в течение срока до наступления наиболее ранней из дат:

- появления по ней котировки, используемой для определения справедливой стоимости;
- 30 календарных дней со дня, в котором произошло первичное размещение.

В случае отсутствия активного рынка справедливая стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов признается равной их расчетной стоимости на дату, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась, на последнюю дату ее определения, предшествующую дате, за которую определяется оценочная стоимость указанных инвестиционных паев.

Справедливая стоимость акций дополнительного выпуска, депозитарных расписок на акции дополнительного выпуска и облигаций дополнительного выпуска определяется следующим образом:

- справедливая стоимость акций дополнительного выпуска, депозитарных расписок на акции дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения этих ценных бумаг путем распределения среди акционеров или путем конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости акций, депозитарных расписок на акции выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным;

- справедливая стоимость акций дополнительного выпуска, депозитарных расписок на акции дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в эти ценные бумаги акций, депозитарных расписок на акции, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме присоединения, признается равной справедливой стоимости акций, депозитарных расписок на акции выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным;

- справедливая стоимость облигаций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения путем конвертации в них конвертируемых облигаций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости облигаций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Указанные выше правила определения справедливой стоимости применяются до возникновения активного рынка указанных акций дополнительного выпуска, депозитарных расписок на акции дополнительного выпуска и облигаций дополнительного выпуска.

Справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации, определяется следующим образом:

- справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции, с большей (меньшей) номинальной стоимостью, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, депозитарных расписок на акции, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных в них акций, депозитарных расписок на акции;

- справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции, той же категории (типа) с иными правами, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, депозитарных расписок на акции, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, депозитарных расписок на акции;

- справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при дроблении акций, депозитарных расписок на акции, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, депозитарных расписок на акции, деленной на коэффициент дробления;

- справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при консолидации акций, депозитарных расписок на акции, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, депозитарных расписок на акции, умноженной на коэффициент консолидации.

Указанные правила определения справедливой стоимости применяются до возникновения активного рынка акций, депозитарных расписок на акции, в которые были конвертированы вышеперечисленные активы Фонда.

Справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество акций (депозитарных расписок на акции, облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

Указанное правило применяется до возникновения активного рынка ценных бумаг, в которые были конвертированы активы Фонда.

Справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции и облигаций, включенных в состав активов Фонда в результате реорганизации определяется следующим образом:

- справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, депозитарных расписок на акции, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме слияния признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, умноженной на коэффициент конвертации;

- справедливая стоимость акций, депозитарных расписок на акции, вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов акционерного инвестиционного фонда или активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, депозитарных расписок на акции, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, депозитарных расписок на акции, 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, депозитарных расписок на акции, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения;

- справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной справедливой стоимости конвертированных облигаций.

Указанные правила определения справедливой стоимости применяются до возникновения активного рынка ценных бумаг, включенных в состав активов Фонда в результате реорганизации.

Справедливая стоимость производных финансовых инструментов, не предусматривающих поставку базового актива определяется в виде вариационной маржи, образующейся в результате переоценки контрактов и относится к прочим доходам (прочим) расходам.

Суммы полученной (списанной) вариационной маржи, образующейся в результате переоценки контрактов по производным финансовым инструментам, не предусматривающим поставку базового актива, относятся к прочим доходам (расходам) в дату зачисления/списания денежных средств соответственно.

Суммы полученной (списанной) вариационной маржи производных финансовых инструментов, предусматривающих поставку базового актива, который может составлять имущество Фонда, определяются на основании МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного 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 № 25095.

## **9. Порядок определения справедливой стоимости облигаций в случае дефолта.**

Дефолтом признается неисполнение эмитентом обязательств по облигациям, включая биржевые облигации, в случае просрочки исполнения обязательства на срок более 7 дней или отказа от исполнения указанного обязательства в следующих случаях:

- выплата очередного процентного дохода (купона) по облигациям;
- погашение номинальной стоимости облигации (погашение части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям);
- исполнение обязательства по приобретению облигаций, если такое обязательство предусмотрено условиями выпуска (выкуп по оферте).

Техническим дефолтом признается исполнение соответствующих обязательств с просрочкой, однако в течение срока, указанного выше.

В случае нарушения эмитентом обязательств по погашению номинальной стоимости, правила определения справедливой стоимости для активного рынка, описанные выше, применяются в течение 7 календарных дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства (технический дефолт).

По истечении 7 дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом справедливая стоимость облигаций определяется по формуле:

$$S = \max [0; ((0,7 - (i - 7) \times 0,03) \times S_0)],$$

где:

S - справедливая стоимость облигаций на дату определения стоимости активов Фонда;

S<sub>0</sub> - справедливая стоимость указанных облигаций на дату истечения предусмотренного ими срока исполнения обязательств по выплате суммы основного долга;

i - количество полных календарных дней, прошедших с даты окончания срока исполнения обязательств по выплате суммы основного долга, предусмотренной указанными облигациями;

По истечении 30 календарных дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом по погашению номинальной стоимости облигации, справедливая стоимость облигаций признается равной нулю.

## **10. Сделки РЕПО**

Сделки продажи и последующего обратного выкупа (сделки прямого РЕПО) не приводят к признанию или прекращению признания активов, являющихся предметом сделки.

Выделяется два вида сделок РЕПО:

- сделки прямого РЕПО с положительной эффективной процентной ставкой – операции заимствования под залог ценных бумаг. По таким сделкам признается процентный расход.
- сделки прямого РЕПО с отрицательной эффективной процентной ставкой – операции займа ценных бумаг под залог денежных средств. По таким сделкам признается комиссионный доход.

## **11. Порядок определения справедливой стоимости производных финансовых активов.**

Размещение денежных средств по договору банковского вклада может осуществляться как в валюте Российской Федерации, так и в иностранных валютах с соблюдением требований законодательства Российской Федерации.

Датой размещения денежных средств Фонда по договору банковского вклада является дата поступления денежной суммы депозитный счет, открытый в кредитной организации. Датой возврата суммы депозита является дата возврата кредитной организацией денежных средств на банковский счет Фонда, являющегося вкладчиком по договору банковского вклада.

Денежные средства, размещенные по договору банковского вклада, учитываются по амортизированной стоимости. Под амортизированной стоимостью понимается величина, в которой денежные средства, размещенные по договору банковского вклада, оцениваются при первоначальном признании, с использованием метода эффективной ставки процента (далее – ЭСП) амортизации разницы между первоначальной стоимостью и суммой погашения.

К договорам банковского вклада, срок действия которых менее одного года при их первоначальном признании, а также сделки неснижаемого остатка, в том числе дата погашения которых приходится на другой отчетный год, дисконтирование (метод ЭСП) не применяется.

В случае если на дату первоначального признания договора банковского вклада срок его действия составлял менее одного года, а затем после продления срока действия договора банковского вклада срок возврата банковского вклада стал более одного года, дисконтирование (метод ЭСП) не применяется.

Применяя метод ЭСП, Фонд амортизирует процентные и прочие доходы и прочие расходы (затраты по сделке), включенные в расчет ЭСП, в течение ожидаемого срока действия договора банковского вклада.

В расчет амортизированной стоимости договора банковского вклада по методу ЭСП включаются все денежные потоки. При этом дисконтирование будущих денежных потоков осуществляется по ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации действующей на момент признания актива.

## **12. Порядок определения справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженности Фонда.**

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по составляющим активы Фонда признается в последний день купонного периода и определяется в сумме, исчисленной исходя из ставки процента (купонного дохода), указанной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности по денежным средствам, размещенных по договору банковского вклада (депозита), срок действия которых менее одного года, возникшей в результате осуществления сделок с активами Фонда, признается ее фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договора.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате расчетов по прочим операциям, признается сумма переданных денежных средств в виде аванса.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности брокера по денежным средствам, находящимся на брокерском счете, признается остаток денежных средств на конец дня после совершения всех операций с активами Фонда. Величина дебиторской задолженности брокера должна совпадать с суммой денежных средств, оставшихся в распоряжении брокера на основании Отчета брокера, составленного за день, на который определяется стоимость чистых активов.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности по причитающимся к получению дивидендам по акциям, эмитентами которых являются российские юридические лица, признается сумма, исчисленная исходя из количества ценных бумаг, учтенных по счету ДЕПО в Специализированном депозитарии, а также ценных бумаг, по которым заключены сделки на дату/период определения списка лиц, имеющих право на получение дивидендов, и размера дивидендов по данной категории (типу) акций, объявленных эмитентом. Датой возникновения вышеуказанной дебиторской задолженности является дата установления прав акционеров на получение выплаты, указанная в сообщении эмитента в информационном ресурсе, обновляемом в режиме реального времени и предоставляемом информационным агентством



(далее - лента новостей) или на официальной странице эмитента в сети Интернет причитающихся акционерам дивидендов.

Дивиденды по акциям, эмитентами которых являются иностранные юридические лица, дивиденды по глобальным депозитарным распискам, дивиденды по американским депозитарным распискам, доходы по паям иностранных инвестиционных фондов признаются на дату, когда на соответствующем активном рынке указанные ценные бумаги начинают торговаться без дивидендов и/или доходов (DVD\_EX\_DT) за вычетом всех налоговых удержаний.

При первоначальном признании справедливой стоимости иной дебиторской задолженности, возникшей в результате осуществления сделок с имуществом Фонда, является ее фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договора.

Справедливой стоимостью кредиторской задолженности, возникшей в результате осуществления сделок, признается ее фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договора.

Справедливой стоимостью кредиторской задолженности, возникшей в результате расчетов по прочим операциям, признается фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договора, а также норм налогового законодательства Российской Федерации.

Справедливая стоимость обязательства в виде кредиторской задолженности по налогам и сборам признается в размере неоплаченной части.

### **13. Оценка просроченной дебиторской задолженности.**

Дебиторская задолженность, возникшая в результате осуществления сделок с имуществом Фонда, не оплаченная в срок до 90 дней с даты, когда она должна быть погашена, не является просроченной дебиторской задолженностью, и ее справедливой стоимостью признается ее фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договора.

Исчисление срока, по истечении которого дебиторская задолженность по арендным и иным платежам, подлежащим уплате авансом считается просроченной, начинается с даты следующей за датой признания данной дебиторской задолженности.

Исчисление срока, по истечении которого дебиторская задолженность по переменной аренде и коммунальным платежам, подлежащим уплате по итогам отчетного месяца считается просроченной, начинается с даты следующей за датой истечения 1 (одного) календарного месяца с даты признания данной дебиторской задолженности.

В целях равномерного признания расходов от списания просроченной дебиторской задолженности, возникшей в результате сделок с имуществом Фонда, применяется следующая методика:

- справедливой стоимостью дебиторской задолженности, в случае, если она не погашена в течение 90 дней с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с условиями сделок, на дату истечения срока равного 90 дням признается сумма задолженности, уменьшенная на 30 процентов от первоначальной стоимости дебиторской задолженности;

- справедливой стоимостью дебиторской задолженности, в случае, если она не погашена в срок от 90 дней до 180 дней с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с условиями сделок, на дату истечения срока равного 180 дням признается сумма задолженности, уменьшенная на 50 процентов от первоначальной стоимости дебиторской задолженности;

- справедливой стоимостью дебиторской задолженности, в случае, если она не погашена в срок от 180 дней до 365 (366) дней с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с

условиями сделок, на дату истечения срока равного 365 (366) дням признается сумма задолженности, уменьшенная на 100 процентов от первоначальной стоимости дебиторской задолженности и равна нулю.

В случае опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате процентного (купонного) дохода или сведений о применении к эмитенту процедур банкротства справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу признается равной нулю со дня опубликования таких сведений.

Если в отчетном периоде дебиторская задолженность, в отношении которой был начислен убыток в предыдущем периоде, была погашена, то убыток подлежит восстановлению. В результате восстановления балансовая стоимость актива не должна превышать его стоимость, по которой он был бы учтен, если бы убыток не был признан.

#### **14. Порядок формирования резервов, формируемых за счет имущества, составляющего Фонд.**

Резерв на выплату вознаграждения рассчитывается путем деления последней определенной стоимости чистых активов Фонда на количество рабочих дней в текущем календарном году и умножения полученной суммы на количество рабочих дней в период с даты последнего определения стоимости чистых активов по дату расчета резерва включительно и на ставку вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, уменьшается на суммы начисленного и включенного в состав обязательств вознаграждения за услуги.

Справедливой стоимостью резерва на выплату вознаграждения признается остаток сформированного резерва, не признанного в качестве обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд. Также в состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

Не использованный в течение отчетного календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в последний рабочий день календарного года после расчета СЧА и признается в составе прочих доходов следующего календарного года.

---

#### **15. Периодичность определения стоимости чистых активов Фонда.**

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- на дату завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев;

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

- в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;

- в случае прекращения паевого инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения.

**16. Порядок, устанавливающий точность при определении результата расчета стоимости чистых активов Фонда, расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда и среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.**

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

**17. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов Фонда**

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, стороны проводят внеплановую сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимают меры к исправлению ошибок, а также осуществляют сверку:

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

- используемой для оценки активов Фонда информации;

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

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

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.

После устранения обнаруженного расхождения Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных и о факте их устранения.

Справка о стоимости чистых активов формируется с учетом скорректированных данных.

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов не осуществляется, 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.

В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) 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. Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о выявленном отклонении. Не позднее 3 (Трёх) рабочих дней со дня выявления отклонения Специализированный депозитарий направляет уведомление в Банк России.

При выявлении отклонения управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

### **18. Критерии признания расходов**

Расходы - это уменьшение экономических выгод в течение отчётного периода, происходящее в форме выбытия или уменьшения стоимости активов или увеличения обязательств, ведущих к уменьшению капитала, не связанному с его распределением между участниками

Расходы должны быть признаны в случае, если:

1. Сумма расхода может быть надёжно оценена.
2. Возникает уменьшение будущих экономических выгод, связанных с уменьшением актива или увеличением обязательства.

Отражение хозяйственных операций не связывается с наличием или отсутствием первичной документации.

Расходы признаются в том случае, если существует договорное, законодательное либо подразумеваемое (согласно МСФО 37) обязательство, которое с высокой вероятностью (как правило, более 50%) потребует оттока ресурсов, приносящих экономические выгоды.

Для соблюдения принципа равномерности признания расходов производится анализ всех понесенных за отчетный календарный месяц расходов и осуществляется их отражение в учете на последний рабочий день отчетного месяца.

Всего прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью

*до Двадцать*

Генеральный директор

*Иконников А.*

Иконников А.



Пронумеровано и  
скреплено печатью

*20* листа (ов)

Генеральный директор ООО

«Специализированный центр «Сбербанка»

деп. зитарии *Ильина Е.В.*

