|  |  |
| --- | --- |
| **«СОГЛАСОВАНО»**  АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Прасс П.И.**  **«18» июля 2022 г.** | **«УТВЕРЖДЕНЫ»**  Приказом Генерального директора  ООО УК «Альфа-Капитал»  № 167/22 от «18» июля 2022 г.  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Кривошеева И.В.**  **«18» июля 2022 г.** |

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА**

**определения стоимости чистых активов**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН»**

Настоящие Изменения в Правила определения стоимости чистых активов подлежат применению с «31» июля 2022 года.

| **Старая редакция** | **Новая редакция** |
| --- | --- |
| **Признание и оценка денежных средств** **Признание** денежных средств на расчетных счетах в кредитных организациях осуществляется в дату зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета.  Денежные средства, в том числе размещенные на неснижаемом остатке на расчетном счете в кредитной организации, оцениваются в номинальной сумме.  **Прекращение признания** денежных средств происходит в следующие даты:  • дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;  • дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в актив «прочая дебиторская задолженность»);  • дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка в порядке, установленном действующим законодательством). | **Признание и оценка денежных средств** **Признание** денежных средств на расчетных счетах в кредитных организациях осуществляется в дату зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета.  Денежные средства, в том числе размещенные на неснижаемом остатке на расчетном счете в кредитной организации **и** **на счете эскроу,** оцениваются в номинальной сумме.  **Денежные средства на счете эскроу признаются с даты подтверждения факта зачисления на счет эскроу и только в том случае, если после зачисления средств на счет эскроу ПИФ сохраняет обязательства по оплате, согласно условиям договора. Если условия расчетов по договору предполагают, что зачисление на счет эскроу является фактом оплаты, то денежные средства на счете эскроу не признаются.**  **Прекращение признания** денежных средств происходит в следующие даты:  • дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;  • дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в актив «прочая дебиторская задолженность»);  • дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка в порядке, установленном действующим законодательством).  • **дополнительно по счету эскроу – дата, в которую обязательства ПИФ по оплате с использованием счета эскроу, согласно условиям договора, считаются исполненными.** |
| **Признание и оценка ценных бумаг, в т.ч. депозитных сертификатов** **Общие положения.**  Для оценки справедливой стоимости ценных бумаг используются модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, и модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определен активный рынок, а также модели оценки, по которым определен аналогичный актив.  Справедливая стоимость облигаций определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА. **Накопленный купонный доход на одну облигацию определяется с точностью до двух знаков после запятой.**  Расчет денежных потоков облигации с неопределенным купоном и/или номиналом в будущем в случае отсутствия цены 1 уровня или цен НРД рассчитывается в соответствии с Приложением 2Б. | **Признание и оценка ценных бумаг, в т.ч. депозитных сертификатов** **Общие положения.**  Для оценки справедливой стоимости ценных бумаг используются модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, и модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определен активный рынок, а также модели оценки, по которым определен аналогичный актив.  Справедливая стоимость облигаций определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА.  **Накопленный купонный доход (НКД) на одну облигацию определяется в валюте номинала облигации, с точностью до 2-го знака после запятой.**  **Справедливая стоимость долевых ценных бумаг, выраженных в валюте, отличной от валюты определения СЧА определяется по следующей формуле:**  **СС = ОКРУГЛ(ОКРУГЛ (Количество ценных бумаг \* котировка;2) \* курс валюты котировки к валюте СЧА;2)**  **Справедливая стоимость долговых ценных бумаг, выраженных в валюте, отличной от валюты определения СЧА определяется по следующей формуле:**  **СС = ОКРУГЛ(ОКРУГЛ (Количество ценных бумаг \* котировка;2) \* курс валюты котировки к валюте СЧА;2) + ОКРУГЛ(ОКРУГЛ (количество ценных бумаг \* НКД) \* курс валюты котировки к валюте СЧА;2), где**  **СС – справедливая стоимость пакета ценных бумаг в фонде;**  **Котировка – цена ценной бумаги, выбранная в соответствии с настоящим разделом ПСЧА;**  **Курс валюты котировки к валюте СЧА – курс (или кросс-курс), выбранный в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА;**  **ОКРУГЛ – формула округления с указанием точности округления в конце формулы.**  Расчет денежных потоков облигации с неопределенным купоном и/или номиналом в будущем в случае отсутствия цены 1 уровня или цен НРД рассчитывается в соответствии с Приложением 2Б. |
| **Признание и оценка дебиторской задолженности и предоплат** Прочая дебиторская задолженность:   * Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов; * Авансы, выданные за счет имущества ПИФ, в том числе обеспечительные платежи по договорам аренды недвижимого имущества, в которых Фонд выступает арендатором; * Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ; * Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ; * Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней; * Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ; * Дебиторская задолженность по арендным платежам[[1]](#footnote-2); * Дебиторская задолженность по судебным решениям; * Прочая дебиторская задолженность. | **Признание и оценка дебиторской задолженности и предоплат** Прочая дебиторская задолженность:   * Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов **(в том числе денежные средства, перечисленные на счет эскроу, признаются с даты подтверждения факта зачисления на счет эскроу и только в том случае, если условия расчетов по договору предполагают, что зачисление на счет эскроу является фактом оплаты)**; * Авансы, выданные за счет имущества ПИФ, в том числе обеспечительные платежи по договорам аренды недвижимого имущества, в которых Фонд выступает арендатором; * Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ; * Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ; * Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней; * Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ; * Дебиторская задолженность по арендным платежам[[2]](#footnote-3); * Дебиторская задолженность по судебным решениям; * Прочая дебиторская задолженность. |
| **Определение рублевого эквивалента справедливой стоимости, определенной в валюте.** Справедливая стоимость активов и обязательств, определенная в валюте, отличной от российского рубля подлежит пересчету в рубли по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки. В том случае, если официальный курс валюты Банком не установлен, для пересчета в рубли используется курс валюты, установленный Банком России на предыдущую дату.  В случае если Банком России не установлен курс иностранной валюты, в которой выражена стоимость активов/обязательств, к рублю, то используется соотношение между курсом иностранной валюты и рублем, определяемое на основе курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD)[[3]](#footnote-4) (кросс-курс иностранной валюты, определенной через американский доллар (USD)). | **Определение рублевого эквивалента справедливой стоимости, определенной в валюте.** Справедливая стоимость активов и обязательств, определенная в валюте, отличной от российского рубля подлежит пересчету в рубли по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки. В том случае, если официальный курс валюты Банком не установлен, для пересчета в рубли используется курс валюты, установленный Банком России на предыдущую дату.  В случае если Банком России не установлен курс иностранной валюты, в которой выражена стоимость активов/обязательств, к рублю, то используется соотношение между курсом иностранной валюты и рублем, определяемое на основе **спот** курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD), **установленного Intercontinental Exchange (ICE)[[4]](#footnote-5)** (кросс-курс иностранной валюты, определенной через американский доллар (USD)). |
| **Приложение 3. Рынки, информация которых используется для определения наиболее выгодного рынка для ценной бумаги**  1. Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ - РТС" 2. Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа" 3. Закрытое акционерное общество "Санкт-Петербургская Валютная Биржа" 4. **Афинская биржа (Athens Exchange);** 5. **Белорусская валютно-фондовая биржа (Belarusian currency and stock exchange);** 6. **Бомбейская фондовая биржа (Bombay Stock Exchange);** 7. **Будапештская фондовая биржа (Budapest Stock Exchange);** 8. **Варшавская фондовая биржа (Warsaw Stock Exchange);** 9. **Венская фондовая биржа (Vienna Stock Exchange);** 10. **Венчурная фондовая биржа ТиЭсЭкс (Канада) (TSX Venture Exchange (Canada));** 11. Гонконгская фондовая биржа (The Stock Exchange of Hong Kong); 12. Дубайская фондовая биржа (Dubai Financial Market); 13. Евронекст Амстердам (Euronext Amsterdam); 14. Евронекс Брюссель (Euronext Brussels); 15. **Евронекст Лиссабон (Euronext Lisbon);** 16. **Евронекст Лондон (Euronext London);** 17. Евронекст Париж (Euronext Paris); 18. Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange); 19. **Итальянская фондовая биржа (Italian Stock Exchange (Borsa Italiana));** 20. Иоханнесбургская фондовая биржа (Johannesburg Stock Exchange); 21. Казахстанская фондовая биржа (Kazakhstan Stock Exchange); 22. **Кипрская фондовая биржа (Cyprus Stock Exchange);** 23. **Корейская фондовая биржа (КейАрЭкс) (Korea Exchange (KRX));** 24. **Кыргызская фондовая биржа (Kyrgyz Stock Exchange);** 25. Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange); 26. **Люблянская фондовая биржа (Ljubljana Stock Exchange);** 27. Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange); 28. **Мальтийская фондовая биржа (Malta Stock Exchange);** 29. **Мексиканская фондовая биржа (Mexican Stock Exchange);** 30. **Насдак ОЭмЭкс Армения (NASDAQ OMX Armenia);** 31. **Насдак ОЭмЭкс Вильнюс (NASDAQ OMX Vilnius);** 32. **Насдак ОЭмЭкс Исландия (NASDAQ OMX Iceland);** 33. **Насдак ОЭмЭкс Копенгаген (NASDAQ OMX Copenhagen);** 34. **Насдак ОЭмЭкс Рига (NASDAQ OMX Riga);** 35. **Насдак ОЭмЭкс Стокгольм (NASDAQ OMX Stockholm);** 36. **Насдак ОЭмЭкс Таллин (NASDAQ OMX Tallinn);** 37. **Насдак ОЭмЭкс Хельсинки (NASDAQ OMX Helsinki);** 38. Национальная Индийская фондовая биржа (National Stock Exchange of India); 39. Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse); 40. Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange); 41. Нью-Йоркская фондовая биржа Арка (NYSE Area); 42. Нью-Йоркская фондовая биржа облигаций (NYSE Bonds) 43. **Осакская фондовая биржа (Osaka Securities Exchange);** 44. Сингапурская фондовая биржа (Singapore Exchange); 45. **Стамбульская фондовая биржа (Istanbul Stock Exchange (Borsa Istanbul));** 46. **Тайваньская фондовая биржа (Taiwan Stock Exchange);** 47. Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange); 48. **Украинская биржа (Ukrainian Exchange);** 49. **Фондовая биржа Барселоны (Barcelona Stock Exchange);** 50. **Фондовая биржа Бильбао (Bilbao Stock Exchange);** 51. **Фондовая биржа БиЭм Энд Эф Бовеспа (Бразилия) (BM&F BOVESPA (Brasil));** 52. **Фондовая биржа Буэнос-Айреса (Buenos Aires Stock Exchange);** 53. **Фондовая биржа Валенсии (Valencia Stock Exchange);** 54. **Фондовая биржа ГреТай (Тайвань) (GreTai Securities Market (Taiwan));** 55. **Фондовая биржа Мадрида (Madrid Stock Exchange);** 56. Фондовая биржа Насдак (The NASDAQ Stock Market); 57. **Фондовая биржа Осло (Oslo Stock Exchange (Oslo Bors));** 58. **Фондовая биржа ПФТС (Украина) (PFTS Stock Exchange (Ukraine));** 59. **Фондовая биржа Сантьяго (Santiago Stock Exchange);** 60. **Фондовая биржа Саудовской Аравии (Тадавул) (Saudi Stock Exchange (Tadawul));** 61. **Фондовая биржа Тель-Авива (ТиЭйЭсИ) (The Tel-Aviv Stock Exchange (TASE));** 62. Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange); 63. **Фондовая биржа Хошимина (Hochiminh Stock Exchange);** 64. **Фондовая биржа ЭйЭсЭкс (Австралия) (ASX (Australia));** 65. **Фондовая биржа ЭнЗэдЭкс (Новая Зеландия) (NZX (New Zealand));** 66. Франкфуртская фондовая биржа (Frankfurt Stock Exchange); 67. Чикагская фондовая биржа (СиЭйчЭкс) (Chicago Stock Exchange (CHX)); 68. Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange); 69. Швейцарская фондовая биржа ЭсАйЭкс (SIX Swiss Exchange); 70. **Шенженьская фондовая биржа (Shenzhen Stock Exchange);** | **Приложение 3. Рынки, информация которых используется для определения наиболее выгодного рынка для ценной бумаги**  1. Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ - РТС"; 2. Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа"; 3. Закрытое акционерное общество "Санкт-Петербургская Валютная Биржа"; 4. Гонконгская фондовая биржа (The Stock Exchange of Hong Kong); 5. Дубайская фондовая биржа (Dubai Financial Market); 6. Евронекст Амстердам (Euronext Amsterdam); 7. Евронекс Брюссель (Euronext Brussels); 8. Евронекст Париж (Euronext Paris); 9. Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange); 10. Иоханнесбургская фондовая биржа (Johannesburg Stock Exchange); 11. Казахстанская фондовая биржа (Kazakhstan Stock Exchange); 12. Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange); 13. Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange); 14. Национальная Индийская фондовая биржа (National Stock Exchange of India); 15. Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse); 16. Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange); 17. Нью-Йоркская фондовая биржа Арка (NYSE Area); 18. Нью-Йоркская фондовая биржа облигаций (NYSE Bonds) 19. Сингапурская фондовая биржа (Singapore Exchange); 20. Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange); 21. Фондовая биржа Насдак (The NASDAQ Stock Market); 22. Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange); 23. Франкфуртская фондовая биржа (Frankfurt Stock Exchange); 24. Чикагская фондовая биржа (СиЭйчЭкс) (Chicago Stock Exchange (CHX)); 25. Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange); 26. Швейцарская фондовая биржа ЭсАйЭкс (SIX Swiss Exchange); |
| **Приложение 8. Условия оценки справедливой стоимости в период сложившейся кризисной ситуации на финансовом рынке**  2. Дефолт или просрочка по валютным обязательствам.  2.1. Для контрагента не считает событием дефолта или обесценения неисполнение обязательств в валюте, отличной от российского рубля, если имеются основания полагать, что дефолт произошел из-за событий, не связанных с деятельностью контрагента, например, введение санкций, запрета/невозможности расчётов со стороны иностранных контрагентов или российских государственных органов **(определяется на основании мотивированного суждения Управляющей компании)**.  2.2. Неисполнение обязательств, в том числе по выплате купонов и дивидендов в иностранной валюте не считается событием по обесценению или дефолтом контрагента в отношении таких обязательств (дебиторской задолженности) до 31 мая 2022 года включительно (или иной более поздней даты, установленной рекомендациями НАУФОР), в случае если такое неисполнение возникло в результате действий (бездействия) иностранных депозитарно-клиринговых компаний (в т.ч. Euroclear и Clearstream). 2.3. Для обязательств в иностранной валюте может не считаться событием дефолта исполнение этих обязательств в иной валюте. | **Приложение 8. Условия оценки справедливой стоимости в период сложившейся кризисной ситуации на финансовом рынке**  2. Дефолт или просрочка по валютным обязательствам.  2.1 Для контрагента **может не считаться** событием дефолта или обесценения неисполнение обязательств в валюте, отличной от российского рубля, если имеются основания полагать, что дефолт произошел из-за событий, не связанных с деятельностью контрагента, например, введения санкций, запрета/невозможности расчётов со стороны иностранных контрагентов или российских государственных органов.  2.2. **Неисполненные обязательства контрагентов, в том числе по выплате купонов и дивидендов в иностранной валюте, по состоянию на 31 июля 2022 года включительно, считаются находящимися в дефолте в случае, если такое неисполнение возникло в результате действий (бездействия) иностранных депозитарно-клиринговых компаний (в т. ч. международных расчётно-клиринговых центров «Евроклир Банк», г. Брюссель, и «Клирстрим Бэнкинг», г. Люксембург), иностранных банков или иных санкционных действий иностранных государств и (или) регулирующих органов. Дефолт и обесценение в отношении самого контрагента/эмитента, в том числе перекрёстный дефолт по его иным обязательствам, не возникают.**  **До 31 июля 2022 года неисполнение таких обязательств не является событием обесценения или дефолта для целей корректировки справедливой стоимости такой задолженности.**  **2.3. С 31 июля 2022 года (включительно) обязательства по ценным бумагам в иностранной валюте оцениваются следующим образом:**  **2.3.1. Обязательства, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счёте номинального держания специализированного депозитария, открытого в НКО АО НРД, и по которым выплата не может быть произведена в рублях в соответствии с действующим законодательством РФ, с даты признания в имуществе паевого инвестиционного фонда признаются находящимися в состоянии дефолта, LGD по этим обязательствам принимается равным 100%.**  **2.3.2. Обязательства, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счёте номинального держания специализированного депозитария, открытого в НКО АО НРД, и выплата по которым может быть произведена в рублях в соответствии с действующим законодательством РФ, с даты признания в имуществе паевого инвестиционного фонда оцениваются в общем порядке, установленном настоящими Правилами, при этом с даты наступления дефолта согласно настоящих Правил LGD по этим обязательствам принимается равным 100%. В случае если прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства будут погашены в определенный срок, в том числе в рублях в сумме, эквивалентной стоимости обязательств в иностранной валюте, срок наступления дефолта может быть изменен (увеличен или уменьшен в соответствии с полученной информацией), на основании мотивированного суждения Управляющей компании.**  **2.3.3. Обязательства, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счёте номинального держания специализированного депозитария, открытого в иных депозитариях, кроме НКО АО НРД, оцениваются в общем порядке, установленном настоящими Правилами. С даты, когда прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства не будут погашены в результате событий, указанных в п. 2.2, такие обязательства признаются находящимися в состоянии дефолта и LGD по этим обязательствам принимается равным 100% (решение оформляется мотивированным суждением Управляющей компании).**  2.4. Для обязательств в иностранной валюте может не считаться событием дефолта исполнение этих обязательств в иной валюте. |

1. Дебиторская задолженность начисляется на каждую дату определения СЧА. В случае, если размер дебиторской задолженности не может быть точно определен, используются методы аппроксимации величин.

   Прогнозные значения обязательств, рассчитанные Управляющей компанией, предоставляются в Специализированный депозитарий на каждую дату определения СЧА с указанием периода выборки и объясняющих переменных.

   Для целей аппроксимации размера обязательств используется статистика за последние 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих дате определения СЧА ПИФ. При отсутствии такого объема статистики метод аппроксимации применим при наличии данных не менее чем за последние 2 (два) месяца, предшествующих дате определения СЧА ПИФ.

   В дату поступления документа, подтверждающего оказанные услуги, производится корректировка начисленных обязательств до их реального значения. [↑](#footnote-ref-2)
2. Дебиторская задолженность начисляется на каждую дату определения СЧА. В случае, если размер дебиторской задолженности не может быть точно определен, используются методы аппроксимации величин.

   Прогнозные значения обязательств, рассчитанные Управляющей компанией, предоставляются в Специализированный депозитарий на каждую дату определения СЧА с указанием периода выборки и объясняющих переменных.

   Для целей аппроксимации размера обязательств используется статистика за последние 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих дате определения СЧА ПИФ. При отсутствии такого объема статистики метод аппроксимации применим при наличии данных не менее чем за последние 2 (два) месяца, предшествующих дате определения СЧА ПИФ.

   В дату поступления документа, подтверждающего оказанные услуги, производится корректировка начисленных обязательств до их реального значения. [↑](#footnote-ref-3)
3. Официальная информация публикуется на сайте Банка России: <http://www.cbr.ru/hd_base/seldomc/sc_daily/> [↑](#footnote-ref-4)
4. Официальная информация публикуется на сайте Интерфакс: <https://rd.interfax.ru/markets/main/forex> [↑](#footnote-ref-5)