|  |  |
| --- | --- |
| **«СОГЛАСОВАНО»**АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»**Генеральный директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Прасс П.И.****«18» июля 2022 г.** | **«УТВЕРЖДЕНЫ»**Приказом Генерального директораООО 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 «Альфа-Капитал Арендный поток-2»**

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

| **Старая редакция**  | **Новая редакция** |
| --- | --- |
| **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. |
| **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)[[1]](#footnote-2) (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)[[2]](#footnote-3)** (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. Официальная информация публикуется на сайте Банка России: <http://www.cbr.ru/hd_base/seldomc/sc_daily/> [↑](#footnote-ref-2)
2. Официальная информация публикуется на сайте Интерфакс: <https://rd.interfax.ru/markets/main/forex> [↑](#footnote-ref-3)