|  |  |
| --- | --- |
| **«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 «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)