«СОГЛАСОВАНО»
ООО «СДК «Гарант»

_____ /Есаулкова Т.С.
«12» мая 2026 г.

«УТВЕРЖДЕНО»
Генеральный директор
АО «АБ Капитал»

_____ /Соковиков М.Ю.
Приказ № 26/05/12-1
от «12» мая 2026 г.

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ
ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ:

Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Торговая недвижимость», под управлением Акционерного общества «АБ Капитал»

В связи с необходимостью уточнения порядка определения справедливой стоимости активов паевых инвестиционных фондов, паи которых предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов, под управлением Акционерного общества «АБ Капитал» внести в Правила определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, паи которых предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов, под управлением Акционерного общества «АБ Капитал» (далее именуются Правила) следующие изменения и дополнения:

1. По тексту Правил фразу «При возникновении события, ведущего к обесценению вложения, Управляющая компания обязана осуществить внеплановую оценку в течение 20 (Двадцати) дней.» изложить в следующей редакции : «При возникновении события, ведущего к обесценению вложения, Управляющая компания обязана осуществить внеплановую оценку в течение 30 (Тридцати) дней, но не позднее следующей даты определения стоимости чистых активов фонда.»
2. Подраздел 6.4. раздела 6. **ПРИЗНАНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРИЗНАНИЯ И ОЦЕНКА КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ** изложить в следующей редакции:

«**9.4. Оценка иных видов кредиторской задолженности**

Кредиторская задолженность «до востребования», кредиторская задолженность по налогам, а также кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, за исключением предоплат и обеспечительных платежей, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 180 (Ста восьмидесяти) дней, оценивается в номинальной сумме обязательства, подлежащего оплате Управляющей компанией Фонда.

Кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, за исключением предоплат и обеспечительных платежей, срок исполнения которой в момент первоначального признания превысил 180 (Сто восемьдесят) дней, оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа, рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки $r_{\text{рын.}}$. Формула расчета приведенной стоимости (PV) представлена в Приложении 1 к настоящим Правилам.

В случае, если договором предусмотрена рассрочка в погашении задолженности, то срок задолженности определяется в отношении каждого транша.

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

$$\begin{cases} r_{\text{ср.рын.}} + (\text{КС}_{\text{д.о.}} - \text{КС}_{\text{ср.}}), & \text{для задолженности в рублях} \\ r_{\text{ср.рын.}}, & \text{для задолженности в иной валюте,} \end{cases}$$

где:

$r_{\text{ср.рын.}}$ - средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая кредиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности (транша);

$\text{КС}_{\text{д.о.}}$ - ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;

$\text{КС}_{\text{ср.}}$ - средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка $r_{\text{ср.рын.}}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка ЦБ РФ рассчитывается по формуле:

$$\text{КС}_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i \text{КС}_i * T_i}{T},$$

где:

АО "АБ КАПИТАЛ"
Соковиков Михаил Юрьевич
12.05.2026 12:59:35 (UTC+03:00)

ООО "СДК "ГАРАНТ"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
12.05.2026 14:17:19 (UTC+03:00)

T - количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка;
$КС_i$ - ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в i-ом периоде календарного месяца;
T_i - количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка $КС_i$.

Кредиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом за исключением денежных средств, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, оценивается по стоимости имущества, подлежащего передаче, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Полученные предоплаты, включая обеспечительные платежи, оцениваются в сумме полученных денежных средств.

В случае если Договор содержит данные о платежах, зависящие от переменных величин, то прогноз денежных потоков осуществляется в соответствии с Приложением 3».

3. Настоящие изменения и дополнения подлежат применению с 20.05.2026 при условии, что Фонд сформирован, не принято решение о выдаче дополнительных инвестиционных паев Фонда, не наступило основание для прекращения Фонда. Настоящие Правила применяются для каждого Фонда исключительно в рамках тех активов и обязательств, которые предусмотрены инвестиционной декларацией каждого конкретного Фонда.

Для всех фондов, находящихся на формировании, по состоянию на дату вступления в силу настоящих изменений и дополнений в Правила определения СЧА действует редакция Правил, утвержденная на момент начала формирования фонда. Настоящие изменения и дополнения в Правила подлежат применению с даты завершения формирования фонда, но не ранее 20.05.2026г.

Для Фондов, срок формирования которых начинается позднее 20.05.2026, настоящие изменения и дополнения в Правила применяются с даты начала их формирования.

Для всех фондов, находящихся на прекращении, по состоянию на дату вступления в силу настоящих изменений и дополнений в Правила определения СЧА действует редакция Правил, утвержденная на момент принятия решения о прекращения фонда.

Для всех фондов, в которых принято решение о выдаче дополнительных инвестиционных паев Фонда настоящие изменения и дополнения в Правила подлежат применению с даты завершения выдачи дополнительных инвестиционных паев Фонда, но не ранее 20.05.2026г.

АО "АБ КАПИТАЛ"
Соковиков Михаил Юрьевич
12.05.2026 12:59:35 (UTC+03:00)

ООО "СДК "ГАРАНТ"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
12.05.2026 14:17:19 (UTC+03:00)