

«СОГЛАСОВАНЫ»

Председатель Правления  
ПАО РОСБАНК

« 22 » декабря 2017 г.

\_\_\_\_\_ Олюнин Д.Ю.

«УТВЕРЖДЕНЫ»

Приказом Генерального директора  
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»

№ **О-5-221217** от 22.12.2017г.

« 22 » декабря 2017 г.

\_\_\_\_\_ Осипов Д.Б.

**Изменения и дополнения в ПРАВИЛА  
определения стоимости чистых активов  
Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости  
«МАРТ РИЭЛТИ»**

Внести Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» и изложить Правила определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» в новой редакции :

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – «Правила») Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» (далее – «Фонд<sup>1</sup>») под управлением ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» (далее – «Управляющая компания») разработаны в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – «Указание»), Главы 1 Стандарта НАУФОР порядка определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая и иных нормативных актов Банка России и устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда, порядок определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда и пр.

1.2. Настоящие Правила, а также изменения и дополнения к ним утверждаются приказом генерального директора Управляющей компании по согласованию со Специализированным депозитарием Фонда, указанным в правилах доверительного управления.

1.3. Настоящие Правила подлежат применению с 01 января 2018 года<sup>2</sup>.

## **2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ФОНДА**

2.1. Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

2.2. Стоимость активов и величина обязательств определяется по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации с учетом требований Указания.

2.3. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.

2.4. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
- в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев Фонда - на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
- в случае прекращения Фонда - на дату возникновения основания его прекращения; после завершения формирования Фонда:
- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев;

---

<sup>1</sup> Далее по тексту Фонд также может использоваться в значении «Управляющая компания Д.У.»

<sup>2</sup> Но не ранее даты получения настоящих Правил Банком России.

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

2.5. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.

2.6. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее - отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

2.7. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика 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.

Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего оценке: при приобретении имущества, подлежащего оценке, а также не реже одного раза в полгода.

2.8. Стоимость активов и величина обязательств, выраженная в иностранной валюте, принимается в расчет стоимости чистых активов в рублях по официальному курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения их справедливой стоимости.

В случае, если Центральным банком Российской Федерации не установлен прямой курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств) к рублю, то в качестве источника информации используются данные, раскрываемые информационной системой Блумберг (Bloomberg).

В случае отсутствия указанных в предыдущих абзацах источников информации, используется кросс-курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств) к рублю, определяемый на основе значения курса американского доллара (USD), предоставляемого информационными агентствами, и учетного курса.

2.9. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного Фонда (далее - вознаграждение), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

2.10. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 20:00 часов московского времени (UTC+3).

2.11. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась – на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда) до даты расчёта среднегодовой стоимости чистых активов (включая дату расчета среднегодовой стоимости чистых активов) к числу рабочих дней в календарном году.

2.12. Расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на дату определения расчётной стоимости.

2.13. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью с точностью два знака после запятой, с применением правил математического округления.

2.14. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, определяются в рублях.

2.15. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

Перерасчёт среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчётной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного Фонда осуществляется в случае перерасчёта стоимости чистых активов.

### **3. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ (ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРИЗНАНИЯ) АКТИВОВ (ОБЯЗАТЕЛЬСТВ)**

3.1. Актив признается Управляющей компанией в целях ведения учета, составления финансовой отчетности Фонда и определения стоимости чистых активов Фонда, при соблюдении следующих условий:

- представляется вероятным поступление в Фонд или выбытие из Фонда будущих экономических выгод, связанных с этим активом;
- актив может быть надежно оценен.

3.2. Обязательство признается Управляющей компанией в целях ведения учета, составления финансовой отчетности Фонда и определения стоимости чистых активов Фонда, если:

- выбытие из Фонда будущих экономических выгод, связанных с этим обязательством, представляется вероятным; и
- обязательство имеет первоначальную стоимость или стоимость, которая может быть надежно оценена.

3.3. Управляющая компания прекращает признание активов (обязательств) тогда, когда они прекращают удовлетворять критериям признания.

3.4. Особенности признания (прекращения признания) отдельных видов активов (обязательств) установлены в Приложениях 5-23 к настоящим Правилам.

### **4. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ВЕЛИЧИН ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

4.1. При определении справедливой стоимости активов (обязательств) Управляющая компания должна использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости. Для оценки справедливой стоимости активов и обязательств в условиях неактивного рынка Управляющая компания использует подходы (рыночный подход, затратный подход, доходный подход) и методы, определенные в Приложениях 5 - 23 настоящих Правил.

4.2. В общем случае Управляющая компания определяет справедливую стоимость актива в следующем порядке:

- определение основного (наиболее выгодного) рынка для данного актива, к которому у Управляющей компании имеется доступ на дату оценки. Соотнесение допустимых в соответствии с инвестиционной декларацией Фонда активов и рынков приведены в Приложении 2 к настоящим Правилам;
- определение, является ли основной (наиболее выгодный) рынок активным;

- если рынок является активным, осуществляется определение справедливой стоимости на основании котируемых цен (исходных данных 1-го Уровня). Критерии активности рынков и котировочные цены, которые должны приниматься Управляющей компанией в качестве справедливой стоимости актива приведены в Приложении 3 к настоящим Правилам;
- если рынок не является активным, определение справедливой стоимости осуществляется в соответствии с Приложениями 5 - 23 настоящих Правил;
- выявление событий, приводящих к обесценению, корректировка справедливой стоимости в соответствии с пп. 4.6 -4.9 ниже.

4.3. Рынок признается основным, если имеет наибольший по сравнению с другими рынками объем торгов.

4.3.1. Основным рынком для российских ценных бумаг признается:

- Московская биржа, если Московская биржа является активным рынком;
- В случае если Московская биржа не является активным рынком – российская биржевая площадка из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 (Тридцать) дней;
- При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

4.3.2. Основным рынком для иностранных ценных бумаг признается:

- Иностранная или российская биржа из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 (Тридцать) дней;
- При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При этом величины объема сделок в валюте переводятся в рубли по курсу Банка России на дату определения СЧА. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

4.3.3 Для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств, еврооблигаций иностранных - эмитентов, ценных бумаг международных финансовых организаций основным рынком признается внебиржевой рынок.

4.4. В общем случае Управляющая компания определяет справедливую стоимость обязательства в порядке, предусмотренном Приложениями 6, 7, 18 - 23.

4.5. Справедливая стоимость позиции, состоящей из нескольких единиц актива (обязательства) оценивается как сумма, полученная при умножении справедливой стоимости единицы актива (обязательства) на их количество, удерживаемое Управляющей компаний в составе активов (обязательств) Фонда.

4.6. События, приводящие к обесценению актива:

- значительные финансовые затруднения эмитента или должника;
- нарушение договора, например, неуплата или нарушение сроков платежа процентов или основной суммы долга;
- нарушение финансового обязательства эмитентом ценной бумаги (дефолт по долговой ценной бумаге);
- предоставление кредитором должнику уступок, экономически или юридически связанных с финансовыми затруднениями заемщика, которые не были бы предоставлены в противном случае;
- введение процедуры банкротства, утраты статуса, позволяющего осуществлять основной вид деятельности, или иного рода финансовой реорганизации эмитента или должника.

4.7. При возникновении событий, приводящих к обесценению, справедливая стоимость актива корректируется с учетом существенности кредитных и иных рисков в порядке применения п.3 Приложения 4 .

4.8. При возникновении событий, приводящих к обесценению активов, оценка справедливой стоимости которых осуществляется на основании отчета оценщика, Управляющая компания инициирует внеплановую переоценку справедливой стоимости актива.

При возникновении событий, приводящих к обесценению активов, оценка которых в общем случае осуществлялась без привлечения оценщика, Управляющая компания вправе оценить справедливую стоимость таких активов на основе отчета независимого оценщика.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЕЗЕРВА НА ВЫПЛАТУ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ**

5.1. Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ (далее – резерв на выплату прочих вознаграждений).

5.2. Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств ПИФ в течение отчетного года: с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения ПИФ (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов ПИФ или даты окончания реализации всего имущества ПИФ.

5.3. Резерв на выплату вознаграждения формируется нарастающим итогом в течение календарного года в следующем порядке: расчетная величина резерва на выплату вознаграждения определяется на каждую дату определения стоимости чистых активов путем увеличения на сумму допустимой расчётной величины вознаграждения предусмотренного правилами доверительного управления Фондом за период с даты, следующей за датой последнего определения стоимости чистых активов по текущую дату определения стоимости чистых активов включительно.

5.4. Если расчётная величина вознаграждения за период с даты, следующей за датой последнего определения стоимости чистых активов по текущую дату определения стоимости чистых активов включительно определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, для определения расчётной величины резерва на выплату вознаграждения на любую дату используется значение среднегодовой стоимости чистых активов на дату определения резерва.

При этом расчетная величина вознаграждения за период с даты, следующей за датой последнего определения стоимости чистых активов по текущую дату определения стоимости чистых активов включительно, определяется как разница между произведением среднегодовой стоимости чистых активов на текущую дату на ставку вознаграждения, определенного правилами доверительного управления Фонда и суммой расчётных величин вознаграждения определенных на все предыдущие даты определения стоимости чистых активов в календарном году.

При определении расчётной величины резерва на выплату вознаграждения исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, принимается округленное до двух знаков после запятой значение среднегодовой стоимости чистых активов.

5.5. Если величина вознаграждения, предусмотренного правилами доверительного управления Фондом определена в виде фиксированной суммы в месяц, то расчётная величина вознаграждения за неполный месяц и/или в периоде, в котором произошло изменение фиксированной суммы за месяц, за период с даты, следующей за датой последнего определения стоимости чистых активов по текущую дату определения стоимости чистых активов включительно определяется пропорционально количеству календарных дней в расчетном месяце.

5.6. Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы подлежащие выплате Управляющей компании, специализированному депозитарию,

аудитору, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года. Не использованный в течение календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в первый рабочий день после окончания календарного года.

## **6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАННОГО В ОПЛАТУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ**

6.1. 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.

6.2. 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 паев Фонда, на основании отчёта оценщика.

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

## **7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ РАЗНОГЛАСИЙ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ДЕПОЗИТАРИЕМ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ**

7.1. При обнаружении расхождений по стоимости активов при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая компания и Специализированный депозитарий осуществляют следующие действия:

- сверку документов и информации, используемых при признании (прекращении признания) актива;
- сверку информации, используемой для определения справедливой стоимости активов (обязательств) Фонда, в том числе, её источников и порядка их выбора;
- сверку методов расчета справедливой стоимости активов (обязательств) Фонда и корректности их применения;
- сверку порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

7.2. При выявлении разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов стороны принимают разумные меры для выявления причин возникших разногласий и их урегулирования в сроки, обеспечивающие корректный расчет стоимости чистых активов в нормативно установленные сроки.

7.3. В случае невозможности устранения выявленных разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием, вызванных различным толкованием Правил и (или) норм действующего законодательства, в нормативно установленные сроки расчета СЧА, Специализированный Депозитарий подписывает со своей стороны Справку о стоимости чистых активов Фонда. При этом Управляющая компания и Специализированный депозитарий составляют и подписывают акт, в котором указывают неурегулированные разногласия и причины разногласий.

7.4. В случае выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Специализированный Депозитарий и Управляющая компания не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выявления ошибки оформляют Акт выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и проводят соответствующую процедуру корректировки ошибки.

7.5. В случае, если на дату, по состоянию на которую выявлена ошибка, отклонение стоимости актива (обязательства), использованной в расчёте, 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 (далее – «отклонения»), производится проверка, не привела ли выявленная ошибка к отклонениям, составляющим 0,1% и более от корректной стоимости чистых активов, в последующих датах.

Если рассчитанные отклонения в каждую из дат составили менее 0,1%, пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда не производится. Управляющая компания и Специализированный депозитарий принимают все необходимые меры для предотвращения повторения ошибки в будущем.

В случае, когда в какую-либо из дат оба отклонения или одно из них составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Управляющая компания и Специализированный депозитарий осуществляют пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда за весь период, начиная с даты допущения ошибки.

7.6. При необходимости Управляющая компания и Специализированный депозитарий вносят исправления в регистры учета.



## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Актив** – объект гражданских прав, который одновременно отвечает следующим требованиям:

- в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России, правилами доверительного управления Фонда может входить в состав имущества Фонда;
- контролируется Управляющей компанией, действующей в качестве доверительного управляющего Фонда, в результате прошлых событий.

**Активный рынок** - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках активов или обязательств на постоянной основе.

**Аренда без права досрочного прекращения** - аренда, досрочное прекращение которой возможно только в следующих случаях:

- при возникновении какого-либо маловероятного условного факта хозяйственной деятельности;
- с согласия арендодателя;
- если арендатор заключает новый договор аренды, предметом которого является тот же самый или эквивалентный актив, с тем же самым арендодателем;
- в случае уплаты арендатором такой дополнительной суммы, которая на дату начала арендных отношений позволяет обоснованно считать, что продолжение аренды гарантировано.

**Дата начала арендных отношений** - более ранняя из двух дат: дата заключения договора аренды и дата принятия сторонами обязательств в отношении основных условий аренды.

**Доходный подход**- методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

**Единица учета** - степень объединения или разбивки активов или обязательств в целях признания.

**Затратный подход** - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

**Иностранная биржа** - иностранная фондовая биржа.

**Исходные данные** - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

- риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

**Исходные данные 1 Уровня** - котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым Управляющая компания может получить доступ на дату оценки.

**Исходные данные 2 Уровня** - исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

**Исходные данные 3 Уровня** - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

**Ключевая ставка Банка России** - процентная ставка по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора.

**Наблюдаемая и доступная биржевая площадка** - торговая площадка российской и (или) иностранной биржи, закрепленная в Правилах определения СЧА к которой у Управляющей компании есть доступ, как напрямую, так и через финансовых посредников.

**Наблюдаемые исходные данные** - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

**Ненаблюдаемые исходные данные** - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

**Наиболее выгодный рынок** - рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке.

**НКД** – накопленный купонный доход по облигациям.

**Обязательство** - существующая обязанность Управляющей компанией, действующей в качестве доверительного управляющего Фонда, возникшая в результате прошлых событий, погашение которой, как ожидается, приведет к выбытию из состава имущества Фонда активов.

**Операционная аренда** - аренда, отличная от финансовой аренды.

**Основной рынок** – рынок (из числа активных) с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

**Погашение** – ближайшее досрочное (например, оферта) погашение (не частичное) облигации или погашение облигации, в случае, если досрочное погашение не предусмотрено эмиссионными документами.

**Российская биржа** - российский организатор торговли на рынке ценных бумаг.

**Рыночная ставка по кредитам** - средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России;

**Рыночная ставка по депозитам** - средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России;

**Рыночная ставка скорректированная** – рыночная ставка, скорректированная по состоянию на расчетную дату путем умножения на коэффициент:

$$\frac{R2}{R1}$$

где

R1 – Ключевая ставка Банка России на дату определения рыночной ставки;

R2 - Ключевая ставка Банка России на расчетную дату.

**Рыночный подход** - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

**Срок аренды** - не подлежащий досрочному прекращению период, на который арендатор заключил договор об аренде актива, а также дополнительные периоды, на которые арендатор

имеет право продлить аренду актива с дополнительной оплатой или без нее в соответствии с договором аренды, если на начальную дату аренды можно обоснованно считать, что арендатор реализует такое право.

**Начало срока аренды** - дата, начиная с которой арендатор получает возможность реализовать свое право на использование актива, являющегося предметом аренды.

**Финансовый актив** - это актив, являющийся таковым в соответствии со значением, указанным в МСФО (IAS) 32 "Финансовые инструменты: представление информации" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 № 160н).

### АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Активы (обязательства)	Доступные активные рынки	Определение справедливой стоимости в условиях неактивного рынка
Денежные средства (в том числе иностранная валюта) на текущих (расчетных) счетах в кредитных организациях	Нет	Денежные средства и эквиваленты (Приложение 5)
Денежные средства (в том числе иностранная валюта) во вкладах в кредитных организациях	Нет	Депозиты (Приложение 6)
Недвижимое имущество (земельные участки, здания, сооружения, строения, помещения, иные объекты недвижимого имущества, которые прочно связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе объекты незавершенного строительства)	Нет	Недвижимое имущество (Приложение 17)
Право аренды недвижимого имущества	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность по рентным активам (Приложение 18) Права аренды недвижимого имущества по договору операционной аренды (Приложение 23)
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее – имущественные права из ДДУ)	Нет	Имущественные права (Приложение 16)
Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости (далее - имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости)	Нет	Имущественные права (Приложение 16)
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы фонда (далее - имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство)	Нет	Имущественные права (Приложение 16)
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы фонда (далее - имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция)	Нет	Имущественные права (Приложение 16)
Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости	Нет	Проектная документация (Приложение 15)

Облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных ценных бумаг и государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг (проспект эмиссии ценных бумаг, план приватизации, зарегистрированный в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг) номинированные в рублях (далее – облигации российских хозяйственных обществ, номинированные в рублях)	Московская биржа Российская биржевая площадка из числа активных рынков	Облигации, номинированные в рублях (Приложение 9)
Облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных ценных бумаг и государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг (проспект эмиссии ценных бумаг, план приватизации, зарегистрированный в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг) номинированные в валюте (далее – облигации российских эмитентов, номинированные в иностранной валюте)	Московская биржа Российская биржевая площадка из числа активных рынков	Облигации, номинированные в иностранной валюте (Приложение 8)
Биржевые облигации российских хозяйственных обществ	Московская биржа Российская биржевая площадка из числа активных рынков	Облигации, номинированные в рублях (Приложение 9)
Государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги	Московская биржа Российская биржевая площадка из числа активных рынков	Облигации, номинированные в рублях (Приложение 9)
Облигации иностранных эмитентов, если по ним предусмотрен возврат суммы основного долга в полном объеме и присвоенный облигациям код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «D», вторая буква – значение «Y», «B», «C», «T» (далее – облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций)	Иностранная или российская биржа из числа активных	Облигации, номинированные в иностранной валюте (Приложение 8)
Облигации внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств еврооблигаций иностранных эмитентов, ценных бумаг международных финансовых организаций (далее – облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций)	Международный внебиржевой дилерский рынок	Облигации, номинированные в иностранной валюте (Приложение 8)
Облигации юридических лиц, в отношении которых не зарегистрирован проспект ценных бумаг, если более 25 процентов размещенных акций (долей в уставных капиталах) указанных лиц составляют активы Фонда	Московская биржа Российская биржевая площадка из числа активных рынков	Облигации, номинированные в рублях (Приложение 9)
Российские депозитарные расписки на ценные бумаги, согласно инвестиционной декларации Фонда	Московская биржа Российская биржевая площадка из числа активных рынков	Депозитарные расписки (Приложение 13)
Иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги, согласно инвестиционной декларации Фонда	Иностранная или российская биржа из числа активных	Депозитарные расписки (Приложение 13)

Инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов	Московская биржа Российская биржевая площадка из числа активных рынков	Инвестиционные паи (Приложение 12)
Паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение "E", вторая буква - значение "U", третья буква – значение «C» или «O», пятая буква - значение "R" (далее – паи (акции) иностранных инвестиционных фондов)	Нет	Акции (паи) иностранных компаний (фондов) (Приложение 11)
Акции российских хозяйственных обществ (за исключением акций акционерных инвестиционных фондов)	Московская биржа Российская биржевая площадка из числа активных рынков	Акции российских эмитентов (Приложение 10)
Доли российских хозяйственных обществ	Нет	Бизнес (Приложение 14)
Акции иностранных акционерных обществ	Иностранная или российская биржа из числа активных	Акции (паи) иностранных компаний (фондов) (Приложение 11)
Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	Нет	Бизнес (Приложение 14)
Простые векселя юридических лиц, более 25 процентов размещенных акций (долей или прав участия в уставных капиталах) которых составляют активы Фонда (далее – векселя)	Нет	Векселя (Приложение 22)
Имущественные права по обязательствам из договоров займа, в том числе, предметом займа по которым являются активы Фонда (далее – займы выданные).	Нет	Депозиты и займы выданные (Приложение 6)
Займы (кредиты) полученные	Нет	Займы (кредиты) полученные (Приложение 7)
Дебиторская задолженность по аренде	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность по рентным активам (аренда) (Приложение 18)
Кредиторская задолженность по аренде	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность по рентным активам (аренда) (Приложение 18)
Авансы полученные	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность краткосрочная (Приложение 19)
Авансы выданные	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность краткосрочная (Приложение 19) Дебиторская/кредиторская задолженность долгосрочная (Приложение 20)
Прочая дебиторская задолженность	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность краткосрочная (Приложение 19) Дебиторская/кредиторская задолженность долгосрочная (Приложение 20)
Прочая кредиторская задолженность	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность краткосрочная (Приложение 19) Дебиторская/кредиторская задолженность долгосрочная

		(Приложение 20)
Корректировка справедливой стоимости подлежащего получению/выбытию финансового актива	Нет	Корректировка справедливой стоимости подлежащего получению/выбытию финансового актива Приложение 21)

Приложение 3

**АКТИВНЫЕ РЫНКИ**

Наименование рынка	Вид активов	Наименование активов	Критерии для признания рынка активным	Наблюдаемые данные	Методика определения справедливой стоимости для активного рынка
Московская биржа Иностранная или российская биржа из числа активных	Ценные бумаги	Допущенные к торгам ценные бумаги	Для актива на дату оценки одновременно выполняются следующие условия: – количество сделок за последние 10 торговых дней 10 и более; – совокупный объем сделок за последние 10 торговых дней превысил 500 000 руб. руб (или соответствующий рублевый эквивалент по курсу Банка России на дату определения активного рынка, если объем сделок определен в иностранной валюте). Наличие цены (котировки) на дату определения справедливой стоимости	Средневзвешенная цена.	Справедливая стоимость актива принимается равной (в порядке убывания приоритета): а) средневзвешенной цене на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА . б) цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности. Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю. Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА, если не наступил срок оплаты НКД
Международный внебиржевой дилерский рынок	Ценные бумаги	Облигации внешних облигационных займов Российской Федерации, долговых ценных бумаг иностранных государств еврооблигаций иностранных эмитентов, ценных бумаг международных финансовых организаций		Цена BGN Цена BVAL	Для определения справедливой стоимости, используются наблюдаемые цены активного внебиржевого рынка, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета): а) цена BGN (Bloomberg Generic), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на



ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»  
Правила определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

					<p>дату определения СЧА;</p> <p>б) цена BVAL (Bloomberg Valuation), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА.</p> <p>Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА, если не наступил срок оплаты НКД</p>
--	--	--	--	--	---

## МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 1. *Приведенная стоимость денежных потоков*

Приведенная стоимость денежных потоков на дату оценки рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1+r)^{\frac{t_i-t_0}{365}}}$$

где:

$r$  – ставка дисконтирования,

$N$  – количество оставшихся на дату оценки платежей процентов и/или основной суммы долга по договору (депозиту, долговой ценной бумаге)

$CF_i$  – величина  $i$ -го платежа,

$t_i$  – дата  $i$ -го платежа,

$t_0$  – дата оценки.

Ставка дисконтирования, используемая для метода ожидаемой приведенной стоимости, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности). Порядок определения ставки дисконтирования приводится в отношении каждого вида актива (обязательства) в случае применения данного метода на основании Приложений 5-22 настоящих Правил.

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства будут возвращены своевременно (в течение максимального срока, на который предоставлена ссуда в соответствии с договором).

### 2. *Расчет эффективной ставки доходности долговой ценной бумаги*

Эффективная ставка доходности долговой ценной бумаги от цены  $P$  определяется исходя из уравнения:

$$P + NKD = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1+YTM)^{\frac{t_i-t_0}{365}}}$$

где:

$YTM$  – искомая эффективная ставка доходности,

$P$  – цена, от которой рассчитывается эффективная ставка доходности долговой ценной бумаги,

$NKD$  – накопленный купонный доход на дату оценки (прибавляется в том случае, если цена  $P$  не включает НКД),

$N$  – количество оставшихся на дату оценки платежей процентов и/или основной суммы долга по долговой ценной бумаге,

$CF_i$  – величина  $i$ -го платежа,

$t_i$  – дата  $i$ -го платежа,

$t_0$  – дата оценки.

**3.       Корректировка справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению**

Степень существенности рисков	Коэффициент обесценения	Просрочка
Несущественная	1	до 6 месяцев включительно
Умеренная	0,75	свыше 6 до 12 месяцев включительно
Существенная	0,5	свыше 12 до 18 месяцев включительно
Весьма существенная	0,35	свыше 18 до 24 месяцев включительно
Полное обесценение	0	свыше 24 месяцев

В случае просрочки исполнения обязательства должником (далее по тексту просрочка должника) по таким видам активов (имущественных прав требования), как дебиторская задолженность, денежные средства во вкладах, займы выданные (кроме договора займа, заключенного путем выпуска и продажи облигаций) справедливая стоимость актива корректируется в соответствии с таблицей выше путем умножения на коэффициент обесценения.

Управляющая компания признает полное обесценение актива в случаях:

- признания должника банкротом;
- просрочки исполнения должником обязательства по истечении срока исковой давности;
- аннулирования лицензии у кредитной организации (брокера), на счетах и/или во вкладах у которой находятся денежные средства Фонда;
- дефолта долговой ценной бумаги (в стоимости долговой ценной бумаги и НКД).

### ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ЭКВИВАЛЕНТЫ

Виды активов	<p>Денежные средства (в том числе иностранная валюта) на текущих (расчетных) счетах в кредитных организациях.</p> <p>Денежные средства (в том числе иностранная валюта) во вкладах в кредитных организациях.</p> <p>Векселя.</p> <p>Прочая дебиторская задолженность в части денежных средств на брокерских счетах</p>
Единица актива	Денежная единица в соответствующей валюте.
Особенности признания	<p>1. Денежные средства (в том числе иностранная валюта) <i>на текущих (расчетных) счетах в кредитных организациях</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением в части, необремененной обязательствами, препятствующими свободному распоряжению денежными средствами, в частности, соглашением о неснижаемом остатке.</p> <p>Признание осуществляется на основании документов, подтверждающих остатки.</p> <p>Денежные средства (в том числе иностранная валюта) <i>во вкладах в кредитных организациях</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением в случае если условия депозитного договора удовлетворяют одному из следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– срок депозита - «до востребования» или менее 3-х календарных месяцев с даты размещения денежных средств;</li> <li>– депозит может быть расторгнут по инициативе вкладчика в любой день без потери начисленных на дату расторжения процентов.</li> </ul> <p>Признание актива осуществляется на основании документов, подтверждающих остатки на соответствующих (текущих, расчетных, депозитных) счетах в кредитной организации.</p> <p>2. <i>Векселя</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением на дату их приобретения, в случае если до даты их погашения с даты первичного признания остается менее трех месяцев.</p> <p>Признание векселя осуществляется на основании векселя и документов, подтверждающих затраты на его приобретение.</p> <p>Признание векселя прекращается на дату исполнения вексельного обязательства.</p> <p>3. <i>Дебиторская задолженность</i> признается денежными средствами (эквивалентом) если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– дебиторская задолженность отражает <i>право требования к брокеру</i> в части получения денежных средств, переданных для совершения сделок с ценными бумагами и (или) заключения договоров, являющихся производными финансовыми инструментами, а также денежные средства, полученные брокером по таким сделкам и (или) таким договорам;</li> <li>– брокер не вправе использовать в своих интересах денежные средства, находящиеся на специальном брокерском счете.</li> </ul> <p>Признание актива осуществляется на основании документов, подтверждающих остатки на специальном брокерском счете.</p> <p>4. Признание активов в соответствии с настоящим Приложением прекращается на дату прекращения обязательства исполнением должника, новации обязательства в другое обязательство, по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором.</p>
Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость актива определяется в сумме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– остатка на текущих (расчетных) счетах в кредитных организациях за вычетом суммы неснижаемого остатка;</li> <li>– остатка во вкладах в кредитных организациях;</li> <li>– остатка на специальном брокерском счете;</li> <li>– затрат на приобретение векселя.</li> </ul>
События, приводящие к обесценению	<p>Просрочка должника, составляющая более чем 6 месяцев;</p> <p>аннулирование лицензии кредитной организации;</p> <p>введение в отношении кредитной организации, брокера, иного должника процедур, применяемых в деле о банкротстве;</p>

	иные события.
--	---------------

### ДЕПОЗИТЫ И ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

Виды активов	<p>Денежные средства (в том числе иностранная валюта) во вкладах в кредитных организациях.</p> <p>Денежные средства (в том числе иностранная валюта) на текущих (расчетных) счетах в кредитных организациях в части неснижаемого остатка.</p> <p>Займы выданные.</p> <p>Векселя.</p>
Единица актива	Денежная единица в соответствующей валюте.
Особенности признания	<p>1. Денежные средства (в том числе иностранная валюта) <i>во вкладах в кредитных организациях</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением, если одновременно выполняются следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– срок депозита 3 и более календарных месяцев с даты размещения денежных средств;</li> <li>– депозит не может быть расторгнут вкладчиком в любой день без потери начисленных на дату расторжения процентов.</li> </ul> <p>Признание осуществляется на дату зачисления денежных средств во вклад на основании договоров и документов, подтверждающих остатки на соответствующих счетах (выписки со счета).</p> <p>2. Денежные средства (в том числе иностранная валюта) <i>на текущих (расчетных) счетах в кредитных организациях</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением с даты вступления в силу соглашения о неснижаемом остатке.</p> <p>Признание прекращается с даты прекращения соглашения о неснижаемом остатке.</p> <p>3. <i>Займы выданные</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением с даты передачи денежных средств.</p> <p>Признание осуществляется с даты предоставления займа на основании договоров и документов, подтверждающих списание денежных средств с банковского счета Фонда (выписки со счета).</p> <p>4. Признание активов в соответствии с настоящим Приложением прекращается на дату прекращения обязательства исполнением должника или новацию обязательства в другое обязательство, по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором, с учетом порядка признания на основании пункта 2 настоящего раздела. Денежные средства в размере основной суммы займа и начисленных процентов в случае просрочки оплаты переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.</p>
Справедливая стоимость	<p>1. Справедливая стоимость актива, в отношении которого одновременно выполняются следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– срок исполнения соответствующего обязательства менее одного года;</li> <li>– договорная ставка на дату первичного признания не отклоняется от рыночной ставки по депозитам в валюте актива, скорректированной на дату первичного признания актива, более чем на 20%, определяется в сумме:</li> <li>– суммы неснижаемого остатка;</li> <li>– остатка во вкладах в кредитных организациях и начисленных согласно условиям договора процентов;</li> <li>– перечисленных денежных средств по договору займа и начисленных согласно условиям договора процентов;</li> <li>– затрат на приобретение векселя.</li> </ul> <p>2. Справедливая стоимость актива со сроком исполнения соответствующего обязательства один год и более, а также актива в отношении которого одновременно выполняются следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– срок исполнения соответствующего обязательства менее одного года;</li> <li>– договорная ставка на дату первичного признания актива отклоняется от рыночной ставки по депозитам в валюте актива, скорректированной на дату первичного признания актива, на 20% и более. - определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости (Приложение 4). Финансовые потоки составляют проценты и основная сумма актива.</li> </ul>

	<p>В качестве ставки дисконтирования используется:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– договорная ставка, если она не отклоняется от рыночной ставки по депозитам, скорректированной на дату первичного признания актива более чем на 20%;</li><li>– скорректированная рыночная ставка по депозитам на дату первичного признания актива.</li></ul>
События, приводящие к обесценению	<p>Просрочка должника, составляющая более чем 6 месяцев; аннулирование лицензии кредитной организации; введение в отношении кредитной организации, брокера, иного должника процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.</p>

### ЗАЙМЫ (КРЕДИТЫ) ПОЛУЧЕННЫЕ

Виды активов	Займы (кредиты) полученные.
Единица актива	Денежная единица в соответствующей валюте.
Особенности признания	<p><i>Займы (кредиты) полученные</i> признаются обязательством на дату поступления денежных средств на банковский счет Фонда.</p> <p>Признание обязательства в соответствии с настоящим Приложением прекращается на дату прекращения обязательства исполнением или новацию обязательства в другое обязательство, зачета встречных требований, перевода долга, по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором.</p>
Справедливая стоимость	<p>1. Справедливая стоимость обязательства, в отношении которого одновременно выполняются следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– срок его исполнения менее одного года;</li> <li>– договорная ставка на дату первичного признания актива не отклоняется от скорректированной рыночной ставки по кредитам в валюте актива более чем на 20%,-</li> </ul> <p>определяется в сумме полученных денежных средств по договору займа (кредита), и начисленных согласно условиям договора процентов.</p> <p>2. Справедливая стоимость обязательства со сроком исполнения один год и более, а также обязательства в отношении которого выполняются одновременно следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– срок его исполнения менее одного года;</li> <li>– договорная ставка на дату первичного признания обязательства отклоняется от скорректированной рыночной ставки по кредитам в валюте обязательства на 20% и более, -</li> </ul> <p>определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости (Приложение 4).</p> <p>В качестве ставки дисконтирования используется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– договорная ставка, если она не отклоняется от рыночной ставки по кредитам, скорректированной на дату первичного признания обязательства более чем на 20%;</li> <li>– скорректированная рыночная ставка по кредитам в валюте обязательства на дату признания в противном случае.</li> </ul>



### ОБЛИГАЦИИ, НОМИНИРОВАННЫЕ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ

<b>Вид актива</b>	Государственные ценные бумаги Российской Федерации Облигации внешних облигационных займов Российской Федерации. Облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций. Облигации российских хозяйственных обществ, номинированные в иностранной валюте
<b>Единица актива</b>	Одна ценная бумага
<b>Рынки</b>	Международный внебиржевой рынок.
<b>Особенности признания</b>	Государственные ценные бумаги Российской Федерации признаются активом в соответствии с настоящим Приложением, если они являются облигациями внешних облигационных займов Российской Федерации. Актив признается на дату его поставки Фонду на основании документов, подтверждающих владение активом. Признание актива прекращается на дату его поставки Фондом на основании документов, подтверждающих выбытие актива.
<b>Справедливая стоимость (2-ой Уровень)</b>	Для определения справедливой стоимости, используются наблюдаемые цены активного внебиржевого рынка, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета): а) цена BGN (Bloomberg Generic), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА; б) цена BVAL (Bloomberg Valuation), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА. Если указанные цены отсутствуют, для ценной бумаги применяется 3-й уровень оценки стоимости ценных бумаг. Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА, если не наступил срок оплаты НКД
<b>Справедливая стоимость (3-ий Уровень)</b>	Для оценки используется стоимость, определенную оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 (Шесть) месяцев до даты определения СЧА и составленного не позднее 6 (Шесть) месяцев до даты определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА, если не наступил срок оплаты НКД
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Справедливая стоимость долговых ценных бумаг признается равной 0 (Ноль), в случае полного погашения номинала в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг - с даты полного погашения номинала в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг; • Справедливая стоимость ценной бумаги признается равной 0 (Ноль), в случае официального опубликования сообщения о банкротстве эмитента ценной бумаги - с даты официального опубликования такого сообщения. Дефолт эмитента ценной бумаги; иные события.

### ОБЛИГАЦИИ, НОМИНИРОВАННЫЕ В РУБЛЯХ

Вид актива	Облигации российских хозяйственных обществ, номинированные в рублях. Биржевые облигации российских хозяйственных обществ. Государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги, номинированные в рублях.
Единица актива	Одна ценная бумага
Рынки	Российский внебиржевой рынок.
Особенности признания	<p>Актив признается на дату его поставки Фонду на основании документов, подтверждающих владение активом.</p> <p>Признание актива прекращается на дату его поставки Фондом на основании документов, подтверждающих выбытие актива.</p> <p>Ценная бумага является дополнительным выпуском : Для оценки ценной бумаги используется цена выпуска (аналогичного актива), по отношению к которому данный выпуск является дополнительным, определенная, на дату определения СЧА в соответствии с моделям оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок.</p> <p>Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости ценной бумаги, являющейся дополнительным выпуском.</p> <p>Ценная бумага, полученная в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной ценной бумаги): Для оценки ценной бумаги, используется цена исходной ценной бумаги, определенная на дату определения СЧА в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.</p> <p>Если невозможно определить в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок цену исходной ценной бумаги на дату определения СЧА, используется справедливая стоимость исходной ценной бумаги, определенная на дату конвертации, скорректированная с учетом коэффициента конвертации.</p> <p>Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости ценной бумаги полученной в результате конвертации в нее другой ценной бумаги (исходной ценной бумаги).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценочной стоимостью акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных в них акций.</li> <li>• Оценочной стоимостью акций той же категории (типа) с иными правами, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций.</li> <li>• Оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации при дроблении исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций, деленная на коэффициент дробления.</li> <li>• Оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации при консолидации исходных акций, является оценочная стоимость конвертированных акций, умноженная на коэффициент консолидации.</li> <li>• Оценочной стоимостью акций или облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них конвертируемых исходных ценных бумаг, является оценочная стоимость конвертированных ценных бумаг, деленная на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.</li> <li>• Оценочной стоимостью акций, признанных в результате конвертации в них исходных акций при реорганизации в форме слияния, является оценочная стоимость конвертированных ценных бумаг, умноженная на коэффициент конвертации.</li> <li>• Оценочной стоимостью акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, признанных в результате конвертации в них исходных акций, является оценочная стоимость</li> </ul>

	<p>конвертированных акций, деленная 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, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Оценочная стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, признанных в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, считается равной нулю.</li> <li>Оценочной стоимостью облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них исходных облигаций при реорганизации эмитента таких облигаций, является оценочная стоимость конвертированных облигаций.</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость (2-й Уровень)</b>	<p>Справедливая стоимость актива принимается равной цене, рассчитанной Ценовым центром НРД на дату определения СЧА. При отсутствии необходимых данных для расчета стоимости, справедливая оценка определяется на 3-м уровне оценки.</p> <p>Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА, если не наступил срок оплаты НКД</p>
<b>Справедливая стоимость (3-й Уровень)</b>	<p>Для оценки используется стоимость, определенную оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 (Шесть) месяцев до даты определения СЧА и составленного не позднее 6 (Шесть) месяцев до даты определения справедливой стоимости</p> <p>Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА, если не наступил срок оплаты НКД</p>
<b>События, приводящие к обесценению</b>	<p>Справедливая стоимость долговых ценных бумаг признается равной 0 (Ноль), в случае полного погашения номинала в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг - с даты полного погашения номинала в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Справедливая стоимость ценной бумаги признается равной 0 (Ноль), в случае официального опубликования сообщения о банкротстве эмитента ценной бумаги - с даты официального опубликования такого сообщения.</li> </ul> <p>Дефолт эмитента ценной бумаги; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.</p>

### АКЦИИ РОССИЙСКИХ ЭМИТЕНТОВ

Вид актива	Акции российских хозяйственных обществ.
Единица актива	Одна ценная бумага
Рынки	Российский внебиржевой рынок
Особенности признания	<p>Актив признается на дату его поставки Фонду на основании документов, подтверждающих владение активом.</p> <p>Признание актива прекращается на дату его поставки Фондом на основании документов, подтверждающих выбытие актива.</p>
Справедливая стоимость (2-ой Уровень)	<p>Справедливая стоимость акций, обращающихся на российских и иностранных фондовых биржах, определяется в соответствии с моделью оценки, основанной на корректировке исторической цены.</p> <p>Данная корректировка применяется в случае отсутствия наблюдаемой цены в течение не более десяти рабочих дней (далее используется 3 уровень).</p> <p>Для целей оценки справедливой стоимости используется сравнение динамики (доходности за определенный промежуток времени) анализируемого финансового инструмента с динамикой рыночных индикаторов.</p> <p>В качестве рыночных индикаторов могут использоваться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- индексы акций широкого рынка (основные индексы), такие как Индекс Мосбиржи, РТС, MSCI, S&amp;P500, DJIA и другие;</li> <li>- капитализационные индексы акций (высокой, средней и низкой капитализации).</li> </ul> <p>При выборе индекса преимущество отдается индексу, рассчитываемому организатором торгов, на котором обращается ценная бумага. По депозитарным распискам возможно использование рыночных индикаторов в отношении базовых активов.</p> <p>В случае, если валюта индекса отличается от валюты оцениваемой ценной бумаги, расчет производится с учетом курсовой разницы по курсу, определяемому в соответствии с Правилами определения стоимости чистых активов. (здесь всегда лучше применять биржевой курс, не курс ЦБ)</p> $P1' = P0' * (E(Rp) + 1)$ $E(Rp) = Rf + \alpha + \beta * (Rm - Rf)$ $Rm = P1/P0 - 1$ <p>где:</p> <p>P1' - справедливая стоимость одной ценной бумаги на дату определения СЧА</p> <p>P0' - последняя определенная справедливая стоимость ценной бумаги</p> <p>P1 - значение рыночного индикатора на дату определения СЧА</p> <p>P0 - значение рыночного индикатора на дату, предшествующую дате определения СЧА</p> <p>Rf - безрисковая ставка доходности, определенная в соответствии со значением кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг на интервале в один год (альтернативно возможно применять индикативную взвешенную ставку однодневных рублевых кредитов (депозитов) на условиях «overnight» RUONIA)</p> <p><math>\beta</math> - коэффициент "бета", рассчитанный по изменениям цен (значений) рыночного индикатора и изменениям цены ценной бумаги. Для расчета коэффициента <math>\beta</math> используются значения, определенные не более чем за 45 рабочих дней</p> <p><math>\alpha</math> - коэффициент "альфа", рассчитанный по изменениям цен (значений) рыночного индикатора и изменениям цены ценной бумаги. Для расчета коэффициента <math>\alpha</math> используются значения, определенные не более чем за 45 рабочих дней</p> <p>Применение <math>\alpha</math> – коэффициента в данном расчете не является обязательным.</p> <p>Для оценки справедливой стоимости к значению P1' применяются корректировочные коэффициенты, зависящие от степени неактивности рынка.</p> <p>При отсутствии торгов по ценной бумаге в течение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- последних трех рабочих дней применяется коэффициент 0,99</li> <li>- последних пяти рабочих дней применяется коэффициент 0,97</li> </ul>

	- последних десяти рабочих дней применяется коэффициент 0,95
Справедливая стоимость (3-ий Уровень)	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
События, приводящие к обесценению	Дефолт эмитента ценной бумаги; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

### АКЦИИ (ПАИ) ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ (ФОНДОВ)

Вид актива	Акции иностранных акционерных обществ. Паи (акции) иностранных инвестиционных фондов
Единица актива	Одна ценная бумага
Рынки	Международный внебиржевой рынок
Особенности признания	Актив признается на дату его поставки Фонду на основании документов, подтверждающих владение активом. Признание актива прекращается на дату его поставки Фондом на основании документов, подтверждающих выбытие актива.
Справедливая стоимость 1 уровень	<p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного российского рынка (из числа активных российских и иностранных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>а) цена спроса (bid last) на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;</p> <p>Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>б) средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения СЧА;</p> <p>с) цена закрытия на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной российской биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.</p> <p>Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю и такая цена закрытия не равна нулю.</p> <p>Для определения справедливой стоимости, используются цены основного иностранного рынка (из числа активных российских и иностранных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):</p> <p>а) цена спроса (bid last) на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности;</p> <p>Цена спроса, определенная на дату определения СЧА, признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;</p> <p>б) цена закрытия на момент окончания торговой сессии на торговой площадке иностранной биржи на дату определения СЧА при условии подтверждения ее корректности.</p> <p>Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю.</p> <p>Если на дату определения СЧА отсутствуют цены основного рынка, для определения справедливой стоимости ценной бумаги применяются модели оценки стоимости ценных бумаг 2-го уровня.</p>
Справедливая стоимость 2 уровень	<p>Для определения справедливой стоимости используется расчетная стоимость инвестиционного пая), определенная в соответствии с нормативными правовыми актами на дату определения СЧА и раскрытая / предоставленная управляющей компанией ПИФ/управляющим активами.</p> <p>В случае отсутствия раскрытых управляющей компанией данных о расчетной стоимости, применяется 3-й уровень оценки.</p>
Справедливая стоимость 3 уровень	Для оценки используется стоимость, определенную оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 (Шесть) месяцев до даты определения СЧА и составленного не позднее 6 (Шесть) месяцев до даты определения справедливой стоимости.
События, приводящие к обесценению	Дефолт эмитента ценной бумаги в отношении его долговых ценных бумаг; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.



### ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАИ

Вид актива	Инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов. Акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов.
Единица актива	Одна ценная бумага
Рынки	Российский внебиржевой рынок
Особенности признания	Актив признается на дату его поставки Фонду на основании документов, подтверждающих владение активом. Признание актива прекращается на дату его поставки Фондом на основании документов, подтверждающих выбытие актива.
Справедливая стоимость (2-ой Уровень)	Справедливая стоимость определяется на основании доступных сведений о стоимости инвестиционного пая (акции акционерного инвестиционного фонда), раскрываемых на официальном сайте управляющей компании фонда (акционерного инвестиционного фонда) или предоставленных по запросу на дату определения СЧА. В случае отсутствия раскрытых управляющей компанией данных о расчетной стоимости, применяется 3-й уровень оценки
Справедливая стоимость (3-ий Уровень)	Для оценки используется стоимость, определенную оценщиком по состоянию на дату не ранее 6 (Шесть) месяцев до даты определения СЧА и составленного не позднее 6 (Шесть) месяцев до даты определения справедливой стоимости.
События, приводящие к обесценению	Иные события.



### ДЕПОЗИТАРНЫЕ РАСПИСКИ

Вид актива	Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги
Единица актива	Одна ценная бумага
Рынки	Международный внебиржевой рынок.
Особенности признания	Актив признается на дату его поставки Фонду на основании документов, подтверждающих владение активом. Признание актива прекращается на дату его поставки Фондом на основании документов, подтверждающих выбытие актива.
Справедливая стоимость (2-й Уровень)	Источник данных: наблюдаемые данные активного рынка в отношении котировочных цен базового актива. Справедливая стоимость актива определяется как произведение котировочной цены базового актива, умноженного на количество акций, удостоверенных депозитарной распиской.
Справедливая стоимость (3-ий Уровень)	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
События, приводящие к обесценению	Дефолт эмитента ценной бумаги; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

**БИЗНЕС**

Вид актива	Доли российских хозяйственных обществ. Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций.
Единица актива	Доля в бизнесе.
Рынки	Российский внебиржевой рынок. Международный внебиржевой рынок.
Особенности признания	Актив признается на дату его поставки Фонду на основании документов, подтверждающих владение активом. Признание актива прекращается на дату его поставки Фондом на основании документов, подтверждающих выбытие актива.
Справедливая стоимость (3-й Уровень)	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
События, приводящие к обесценению	Введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; ограничение правосубъектности иностранной коммерческой организации в соответствии с применимым иностранным правом места инкорпорации иностранной коммерческой организации; иные события.

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Вид актива	Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости
Единица актива	Проектная документация (комплект).
Рынки	конкурсы на проектирование зданий и сооружений
Особенности признания	Признание актива осуществляется на дату приемки работ по договору на создание проектной документации. Признание актива прекращается на дату его выбытия или в случаях, когда от его использования или выбытия не ожидается никаких будущих экономических выгод: после завершения строительства, и т.п. на дату документального подтверждения соответствующего события.
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
События, приводящие к обесценению	Прекращение действия разрешения на строительство; отказ от строительства или реконструкции объекта недвижимости; иные события.

## ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

<b>Вид актива</b>	Имущественные права из ДДУ. Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости.
<b>Единица актива</b>	Договор.
<b>Рынки</b>	Российский посреднический рынок недвижимости (для активов на территории РФ). Международный посреднический рынок недвижимости (для активов за пределами территории РФ).
<b>Особенности признания</b>	Признание имущественных прав осуществляется на дату вступления в силу соответствующего договора или приемки прав требования в результате уступки. Прекращение признания имущественных прав осуществляется: <ul style="list-style-type: none"> <li>– с даты приемки вновь созданного недвижимого имущества;</li> <li>– уступка прав по договору третьему лицу;</li> <li>– иные основания прекращения прав по договору, предусмотренные законодательством или договором.</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Введение в отношении дебитора процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

**НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Вид актива	Недвижимое имущество.
Единица актива	Объект недвижимого имущества или часть объекта.
Рынки	Посреднический рынок недвижимости.
Особенности признания	Объект недвижимого имущества признается в качестве актива с момента его включения в Фонд на дату государственной регистрации права общей долевой собственности на объект владельцев инвестиционных паев Фонда. Признание объекта недвижимого имущества прекращается при его выбытии из состава имущества Фонда на дату государственной регистрации прекращения права общей долевой собственности на объект владельцев инвестиционных паев Фонда.
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.
События, приводящие к обесценению	Причинение ущерба недвижимому имуществу; иные события.

**ДЕБИТОРСКАЯ/КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО АРЕНДНЫМ ПЛАТЕЖАМ**

<b>Вид актива</b>	Дебиторская/кредиторская задолженность по аренде.
<b>Единица актива</b>	Денежная единица.
<b>Особенности признания</b>	<p>Дебиторская/кредиторская задолженность из договора аренды признается активом/обязательством на дату определения стоимости чистых активов Фонда или в дату приема/возврата объекта недвижимости арендодателем/арендодателю.</p> <p>Признание дебиторской/кредиторской задолженности из договора аренды недвижимости прекращается на дату:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– – исполнения обязательства должником;</li><li>– – уступки права требования к должнику (цессия);</li><li>– – прекращения имущественного права требования (обязательства) по иным основаниям.</li></ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	<p>Справедливая стоимость актива/обязательства рассчитывается прямолинейным методом в соответствии с условиями договора аренды. Если дата признания актива/обязательства приходится на последний рабочий день месяца, не совпадающий с последним календарным днем месяца, справедливая стоимость актива/обязательства определяется за полный календарный месяц или за все оставшиеся дни календарного месяца, если признание актива/обязательства происходит за период с не 1-го числа календарного месяца.</p>
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Введение в отношении дебитора процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

### ДЕБИТОРСКАЯ/КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ КРАТКОСРОЧНАЯ

Вид актива	Прочая дебиторская/кредиторская задолженность. Авансы выданные/полученные.
Единица актива	Денежная единица в соответствующей валюте.
Рынки	Российский посреднический рынок (рынок услуг факторинга, коллекторский рынок).
Особенности признания	<p>Прочая дебиторская/кредиторская задолженность и авансы выданные/полученные признается на дату возникновения имущественного права требования/обязательства, если срок исполнения должником обязательства <i>не превышает одного года</i> с даты его возникновения (кроме дебиторской задолженности брокера в сумме остатков на брокерском счете, если брокер не вправе использовать в своих интересах денежные средства, находящиеся на таком счете). Денежные средства в размере основной суммы займа и начисленных процентов в случае просрочки оплаты признаются дебиторской задолженности Фонда на дату возникновения просрочки оплаты.</p> <p>Признание прочей дебиторской/кредиторской задолженности прекращается на дату:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– исполнения обязательства должником;</li> <li>– уступки права требования к должнику (цессия);</li> <li>– прекращения имущественного права требования по иным основаниям.</li> </ul>
Справедливая стоимость	Актив/обязательство оценивается в сумме задолженности, определенной в соответствующих документах, без корректировок (по номиналу).
События, приводящие к обесценению	Введение в отношении дебитора процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

**ДЕБИТОРСКАЯ/КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ДОЛГОСРОЧНАЯ**

Вид актива	Прочая дебиторская/кредиторская задолженность. Авансы выданные.
Единица актива	Денежная единица в соответствующей валюте.
Особенности признания	<p>Прочая дебиторская/кредиторская задолженность и авансы выданные признаются на дату возникновения имущественного права требования/обязательства, если срок исполнения должником обязательства <i>превышает один год</i> с даты его возникновения.</p> <p>Признание дебиторской/кредиторской задолженности прекращается на дату:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– исполнения обязательства должником;</li><li>– уступки права требования к должнику (цессия);</li><li>– прекращения имущественного права требования по иным основаниям.</li></ul>
Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость актива/обязательства определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости (Приложение 4).</p> <p>В качестве ставки дисконтирования для актива/обязательства, номинированного в рублях используется рыночная ставка по депозитам/кредитам соответственно, скорректированная на дату первичного признания актива.</p> <p>В качестве ставки дисконтирования для актива/обязательства, номинированного в валюте используется рыночная ставка по депозитам/кредитам соответственно, скорректированная на дату первичного признания актива.</p>
События, приводящие к обесценению	Введение в отношении дебитора процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.



**КОРРЕКТИРОВКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПОДЛЕЖАЩЕГО ПОЛУЧЕНИЮ/ВЫБЫТИЮ  
ФИНАНСОВОГО АКТИВА**

<b>Вид актива</b>	Корректировка справедливой стоимости подлежащего получению/выбытию финансового актива
<b>Единица актива</b>	Денежная единица в соответствующей валюте.
<b>Особенности признания актива</b>	Признание корректировки справедливой стоимости подлежащего получению/выбытию актива, признаваемого по дате расчетов, осуществляется датой заключения сделки в качестве дебиторской/кредиторской задолженности. Прекращение признания осуществляется по дате расчетов базового финансового актива.
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость корректировки определяется как разница между договорной и справедливой стоимостью финансового актива.

**ВКСЕЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Вид актива	Вексель
Единица актива	Денежная единица в соответствующей валюте
Рынки	Вексельный
Особенности признания	<i>Векселя</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением на дату их приобретения, в случае если до даты их погашения с даты первичного признания остается три и более месяцев. Признание векселя осуществляется на основании векселя и документов, подтверждающих затраты на его приобретение
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость векселя определяется на основании отчета оценщика.
События, приводящие к обесценению	Просрочка должника, составляющая более чем 6 месяцев; аннулирование лицензии кредитной организации; введение в отношении кредитной организации, иного должника процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

Приложение 23

**ПРАВА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПО ДОГОВОРУ ОПЕРАЦИОННОЙ АРЕНДЫ**

<b>Вид актива</b>	Права аренды недвижимого имущества
<b>Единица актива</b>	Договор.
<b>Особенности признания актива</b>	<p>Права аренды недвижимого имущества по договору операционной аренды, приобретенные Управляющей компанией Фонда, признаются активом с даты заключения договора на приобретение прав аренды (договора купли-продажи, договора уступки прав требования, соглашения о замене стороны).</p> <p>Права аренды недвижимого имущества, возникшие по договору операционной аренды, заключенному управляющей компанией Фонда в качестве арендатора, не признаются активом.</p> <p>Права аренды недвижимого имущества по договору операционной аренды, приобретенные Управляющей компанией Фонда, прекращают признаваться активом с даты заключения договора на передачу прав аренды (договора купли-продажи, договора уступки прав требования, соглашения о замене стороны).</p>
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость прав аренды недвижимого имущества по договору операционной аренды, приобретенных Управляющей компанией Фонда, определяется на основании отчета оценщика.

## Приложение 24

### Перечень активов, которые могут подлежать оценке оценщиком

На основании отчета оценщика в ПИФ могут оцениваться следующие активы:

Описание	Выбрать верное, поставив X
ОБЛИГАЦИИ, НОМИНИРОВАННЫЕ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ : Государственные ценные бумаги Российской Федерации Облигации внешних облигационных займов Российской Федерации. Облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций. Облигации российских хозяйственных обществ, номинированные в иностранной валюте	X
Облигации, номинированные в рублях: Облигации российских хозяйственных обществ, номинированные в рублях. Биржевые облигации российских хозяйственных обществ. Государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги, номинированные в рублях.	X
Акции российских хозяйственных обществ	X
Акции иностранных акционерных обществ. Паи (акции) иностранных инвестиционных фондов	X
Инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов. Акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов.	X
Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги	X
Доли российских хозяйственных обществ. Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций.	X
Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости	X
Имущественные права из ДДУ. Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости.	X
Недвижимое имущество	X
Вексель	X
Права аренды недвижимого имущества	X