

«СОГЛАСОВАНЫ»

Генеральный директор

ООО «СЗФК»

\_\_\_\_\_/Голстохлебов С.Н./

«24» декабря 2015 г.

«УТВЕРЖДЕНЫ»

Генеральный директор

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»

\_\_\_\_\_/Черных Е.В./

Приказ № О-1-241215

«24» декабря 2015 г.

## **ПРАВИЛА**

**определения стоимости чистых активов**

**Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости**

**«Межотраслевая недвижимость»**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила определения чистых активов (далее – «Правила») Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (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») 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 2016 года<sup>2</sup>.

## 2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ФОНДА

2.1. Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов Фона 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:

- 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;
- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение;
- 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.

---

<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.

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 (не 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 не меньшей, чем до двух знаков 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 5-21 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 - 21 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 котировочных 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 - 21 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.

При проверке является ли рынок основным в отношении рынка, информация об объемах торгов на котором не раскрывается на постоянной основе (например, внебиржевой рынок), используется иная информация, которая в наибольшей степени отвечает критерию достоверности. Объемы торгов на рынке, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по среднему курсу соответствующей валюты за год, закончившийся на дату проверки.

Управляющая компания определяет основной рынок для каждого актива до первого определения его справедливой стоимости, и далее не реже одного раза в год, если в этом есть необходимость (актив входит в состав активов Фонда или планируется его признание).

Основным или наиболее выгодным рынком для ценной бумаги может быть только тот рынок, на котором данная ценная бумага допущена к обращению.

Если Управляющая компания в отношении актива (обязательства) имеет доступ на единственный рынок, он признается основным без определения объема торгов.

4.4. В общем случае Управляющая компания определяет справедливую стоимость обязательства в порядке, предусмотренном Приложениями 6, 7, 18 - 21.

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. Модель оценки справедливой стоимости финансового актива с использованием ненаблюдаемых исходных данных (в условиях отсутствия активного рынка) требует отдельного суждения, если существует объективное подтверждение обесценения в результате одного (или нескольких событий, которые:

- имели место после последнего определения справедливой стоимости актива,
- приводят к обесценению, т.е. влияют на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, сумма которых может быть надежно оценена;
- подтверждаются наблюдаемыми данными.

4.7. 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.

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

4.9. 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 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 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.

5.2. Если расчётная величина вознаграждения за период с даты, следующей за датой последнего определения стоимости чистых активов по текущую дату определения стоимости чистых активов включительно (за исключением последнего расчетного периода календарного года) 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.

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 в последний расчетный период календарного года используется значение среднегодовой стоимости чистых активов на дату определения резерва, скорректированное путем прибавления частного стоимости чистых активов Фонда за последний рабочий день года, рассчитанной без учета сформированного резерва за последний расчетный период, и количества рабочих дней в календарном году.

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.

Если величина вознаграждения, предусмотренного правилами доверительного управления Фондом определена в виде фиксированной суммы в месяц, то расчётная величина вознаграждения за неполный 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.

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.

5.3. 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.

6.4. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на 20 часов 00 минут московского времени.

## **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).

**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.

**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 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.

**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)
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	Права на недвижимое имущество (аренда, проценты) (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	Права на недвижимое имущество (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	Права на недвижимое имущество (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	Права на недвижимое имущество (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	Московская биржа Внебиржевой российский дилерский рынок	Облигации, номинированные в рублях (Приложение 159)

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)		
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)	Международный внебиржевой дилерский рынок	Облигации, номинированные в иностранной валюте (Приложение 98)
Биржевые облигации российских хозяйственных обществ	Московская биржа Внебиржевой российский дилерский рынок	Облигации, номинированные в рублях (Приложение 159)
Государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги	Московская биржа Внебиржевой российский дилерский рынок	Облигации, номинированные в рублях (Приложение 159)
Облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций, 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)	Московская биржа 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 Внебиржевой российский дилерский рынок	Облигации, номинированные в рублях (Приложение 159)
Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги, согласно инвестиционной декларации Фонда	Международный внебиржевой дилерский рынок	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	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	Акции российских эмитентов (Приложение 10)
Доли российских хозяйственных обществ	Нет	Бизнес (Приложение 14)
Акции иностранных акционерных обществ	Международный внебиржевой дилерский рынок	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	Денежные средства и эквиваленты (Приложение 5) Депозиты и займы выданные (Приложение 6)
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, проценты) (Приложение 18)
Кредиторская задолженность по аренде	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность по рентным активам (аренда, проценты) (Приложение 18)
Дебиторская задолженность по процентам	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность по рентным активам (аренда, проценты) (Приложение 18)
Кредиторская задолженность по процентам	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность по рентным активам (аренда, проценты) (Приложение 18)
Авансы полученные	Нет	Дебиторская/кредиторская задолженность долгосрочная (Приложение 20)
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)

### АКТИВНЫЕ РЫНКИ

Наименование рынка	Вид активов	Наименование активов	Критерии для признания рынка активным	Наблюдаемые данные	Методика определения справедливой стоимости для активного рынка
Московская биржа	Ценные бумаги	Допущенные к торгам ценные бумаги	Для актива на дату оценки одновременно выполняются следующие условия: – количество сделок за последние 30 дней 10 и более; – совокупный объем сделок за последние 30 дней превысил 500 000 руб.	Рыночная цена (3) (MARKETPRICE3). Котировки на продажу (OFFER). Котировки на покупку (BID).	СС актива принимается равной MARKETPRICE3, рассчитанной на дату определения СС актива. Если на дату оценки на бирже есть цена (OFFER) и MARKETPRICE3 > OFFER, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки на бирже есть информация о цене (BID) и MARKETPRICE3 < BID, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID.

## МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ ДОХОДНЫМ ПОХОДОМ

### 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.

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. Определение аналогов облигаций

Аналогичная облигация – облигация, относящаяся к тому же сегменту, что и оцениваемая бумага.

Сегментация облигаций в целях оценки осуществляется с использованием матричного подхода одновременно по рейтингу, сроку обращения и типу эмитента:

*Группировка по рейтингу эмитента* (если эмитент имеет рейтинг нескольких рейтинговых агентств, то для группировки используется максимальный рейтинг):

AAA рейтинг, AAA Standard & Poor's, Fitch Ratings, Aaa Moody's Investors Service.

AA рейтинг, не ниже (AA-) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (Aa3) Moody's Investors Service, и не выше (AA+) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (Aa1) Moody's Investors Service.

A рейтинг, не ниже (A-) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (A3) Moody's Investors Service, и не выше (A+) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (A1) Moody's Investors Service.

BBB рейтинг, не ниже (BBB-) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (Baa3) Moody's Investors Service и не выше (BBB+) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (Baa1) Moody's Investors Service.

BB рейтинг, не ниже (BB-) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (Ba3) Moody's Investors Service, и не выше (BB+) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (Ba1) Moody's Investors Service.

B рейтинг, не ниже (B-) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (B3) Moody's Investors Service, и не выше (B+) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (B1) Moody's Investors Service.

NR рейтинг, ниже (B-) Standard & Poor's, Fitch Ratings, (B3) Moody's Investors Service или рейтинг отсутствует.

*Группировка по дюрации (DURATION) облигации:*

Менее 1 года дюрация меньше или равна 365 дней;

От 1 до 3 лет дюрация больше 365 дней, но меньше или равна 1095 дней;

От 3 до 5 лет дюрация больше 1095 дней, но меньше или равна 1825 дней;

Более 5 лет дюрация больше 1825 дней.

*Группировка по типу эмитента:*

- для облигации российских эмитентов, номинированные в рублях:

Государственные облигации;

Корпоративные облигации;

Муниципальные облигации и облигации субъектов РФ.

- для еврооблигаций:

Государственные еврооблигации;

Еврооблигации банков;

Еврооблигации нефинансовых организаций.

*Группировка по валюте.*

### 4. Корректировка справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению

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

В случае просрочки исполнения обязательства должником 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.

Вместе с тем, если имеют место другие события, влияющие на обесценение, Управляющая компания самостоятельно или с привлечением независимых экспертов выносит мотивированное суждение о существенности рисков и применении того или иного коэффициента обесценения, либо Управляющая компания привлекает оценщика для оценки справедливой стоимости актива, в соответствии с пунктом 4.9. настоящих Правил.

Управляющая компания в любом случае высказывает суждение о полном обесценении актива в случаях:

- признания должника банкротом;
- просрочки исполнения должником обязательства по истечении срока исковой давности;
- аннулирования лицензии у кредитной организации, на счетах и во вкладах у которой находятся денежные средства Фонда.

## Приложение 5

## 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>Займы выданные.</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>Займы выданные</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением в случае если заем предоставлен «до востребования» или на срок менее 3-х календарных месяцев 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. <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>5. Признание активов в соответствии с настоящим Приложением прекращается на дату прекращения обязательства исполнением должником, 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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>– остатка на специальном брокерском счете;</li><li>– перечисленных денежных средств по договору займа;</li><li>– затрат на приобретение векселя.</li></ul>
<b>События, приводящие к обесценению</b>	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.

## Приложение 6

## 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. Признание прекращается с даты прекращения соглашения о неснижаемом остатке.</p> <p>3. <i>Займы выданные</i> признаются активом в соответствии с настоящим Приложением в случае если заем предоставлен на срок более 3-х календарных месяцев 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. <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.</p> <p>Признание векселя осуществляется на основании векселя и документов, подтверждающих затраты на его приобретение.</p> <p>5. 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</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 не превышает одного года;</li> <li>– договорная (вексельная) ставка не отклоняется от рыночной ставки по депозитам, скорректированной на дату первичного признания актива, более чем на 20% (для активов, номинированных в рублях), договорная (вексельная) ставка не отклоняется от рыночной ставки по депозитам более чем на 20% (для активов, номинированных в валюте), - определяется в сумме: <ul style="list-style-type: none"> <li>– суммы неснижаемого остатка;</li> <li>– остатка во вкладах в кредитных организациях;</li> <li>– перечисленных денежных средств по договору займа;</li> <li>– затрат на приобретение векселя.</li> </ul> </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 не превышает одного года;</li> </ul>

	<p>– договорная (вексельная) ставка отклоняется от рыночной ставки по депозитам, скорректированной на дату первичного признания актива, на 20% и более (для активов, номинированных в рублях), договорная (вексельная) ставка отклоняется от рыночной ставки по депозитам на 20% и более (для активов, номинированных в валюте), -</p> <p>определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости (Приложение 4).</p> <p>В качестве ставки дисконтирования для актива, номинированного в рублях используется:</p> <p>– договорная ставка, если она не отклоняется от рыночной ставки по депозитам, скорректированной на дату первичного признания актива более чем на 20%;</p> <p>– рыночная ставка по депозитам, скорректированная на дату первичного признания актива в противном случае.</p> <p>В качестве ставки дисконтирования для актива, номинированного в валюте используется:</p> <p>– договорная ставка, если она не отклоняется от рыночной ставки по депозитам, скорректированной на дату первичного признания актива более чем на 20%;</p> <p>– наиболее актуальная рыночная ставка по депозитам на дату первичного признания актива в противном случае.</p>
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> <p>иные события.</p>

**ЗАЙМЫ (КРЕДИТЫ) ПОЛУЧЕННЫЕ**

<b>Виды активов</b>	Займы (кредиты) полученные.
<b>Единица актива</b>	Денежная единица в соответствующей валюте.
<b>Особенности признания</b>	<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>
<b>Справедливая стоимость</b>	<p>1. Справедливая стоимость обязательства, в отношении которого одновременно выполняются следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– срок его исполнения не превышает одного года;</li> <li>– договорная ставка не отклоняется от рыночной ставки по кредитам, скорректированной на дату первичного признания актива, более чем на 20% (для обязательств, номинированных в рублях), договорная ставка не отклоняется от рыночной ставки по кредитам более чем на 20% (для обязательств, номинированных в валюте), -</li> </ul> <p>определяется в сумме полученных денежных средств по договору займа (кредита).</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 не превышает одного года;</li> <li>– договорная ставка отклоняется от рыночной ставки по кредитам, скорректированной на дату первичного признания обязательства, на 20% и более (для обязательств, номинированных в рублях), договорная ставка отклоняется от рыночной ставки по кредитам на 20% и более (для обязательств, номинированных в валюте), -</li> </ul> <p>определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости (Приложение 4).</p> <p>В качестве ставки дисконтирования для обязательства, номинированного в рублях 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>– рыночная ставка по кредитам, скорректированная на дату первичного признания обязательства в противном случае.</li> </ul> <p>В качестве ставки дисконтирования для обязательства, номинированного в валюте 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> </ul> <p>наиболее актуальная рыночная ставка по кредитам на дату первичного признания обязательства в противном случае.</p>

## ОБЛИГАЦИИ, НОМИНИРОВАННЫЕ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ

Вид актива	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
Единица актива	Одна ценная бумага
Рынки	Международный внебиржевой рынок.
Особенности признания	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.
Справедливая стоимость (2-ой Уровень)	Источник данных: наблюдаемые данные международного внебиржевого рынка - Bloomberg BGN generic Mid/last (средняя цена закрытия рынка) оцениваемого актива, публикуемые информационной системой Bloomberg. Оценка справедливой стоимости осуществляется с использованием рыночного подхода. В качестве справедливой стоимости актива принимается цена Bloomberg BGN generic Mid/last, рассчитанная на дату определения справедливой стоимости актива.
Справедливая стоимость (3-ий Уровень)	1. Источник данных: аналитические данные Bloomberg Valuation Service – BVAL оцениваемого актива, публикуемая информационной системой Bloomberg. Справедливая стоимость: Bloomberg Valuation Service – BVAL на дату определения справедливой стоимости. 2. Если аналитические данные Bloomberg Valuation Service – BVAL в отношении оцениваемого актива отсутствуют, то используются наблюдаемые данные международного внебиржевого рынка - Bloomberg BGN generic Mid/last (средняя цена закрытия рынка) аналогичных активов, публикуемые информационной системой Bloomberg. Оценка справедливой стоимости осуществляется с использованием доходного подхода как приведенная к дате оценки стоимость денежных потоков по активу до момента погашения (Приложение 4), рассчитанная с использованием расчетной ставки дисконтирования без учета НКД на дату оценки. Ставка дисконтирования определяется как среднее значение доходностей к погашению, рассчитанных от цен Bloomberg generic Mid/last на дату оценки по выбранным Управляющей компанией (применение собственного суждения) аналогичным активам, по которым такая цена рассчитывалась на дату оценки, в количестве не менее трех. Ставка дисконтирования рассчитывается по формуле: $r = \frac{\sum_{i=1}^N YTM_i}{N},$ где: <i>N</i> – количество аналогичных облигаций ( <i>N</i> ≥ 3), <i>YTM<sub>i</sub></i> – эффективная доходность (см. определение эффективной ставки доходности долговой ценной бумаги, указанное в Приложении 1) <i>i</i> -ой аналогичной облигации на дату оценки, % годовых, рассчитанная от средней цены закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), публикуемой информационной системой Блумберг (Bloomberg).
События, приводящие к обесценению	Дефолт эмитента ценной бумаги; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

**ОБЛИГАЦИИ, НОМИНИРОВАННЫЕ В РУБЛЯХ**

<b>Вид актива</b>	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.
<b>Единица актива</b>	Одна ценная бумага
<b>Рынки</b>	Российский внебиржевой рынок.
<b>Особенности признания</b>	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-й Уровень)</b>	Справедливая стоимость актива принимается равной котировке Фиксинга НФА.
<b>Справедливая стоимость (3-й Уровень)</b>	<p>Справедливая стоимость для облигаций определяется как приведенная к дате оценки стоимость денежных потоков по облигации до момента погашения, рассчитанная с использованием расчетной ставки дисконтирования (<math>r</math>), за минусом НКД на дату оценки.</p> <p>Ставка дисконтирования определяется как среднее значение доходностей к погашению, рассчитанных от котировок Фиксинга Национальной Фондовой Ассоциации (НФА) на дату оценки по выбранным Управляющей Компанией Фонда аналогичным облигациям (см. п. 3 Приложения 4), по которым такая котировка рассчитывалась на дату оценки. Аналогичные ценные бумаги выбираются из того же сегмента ценных бумаг, к которому относится оцениваемая облигация. Количество аналогичных облигаций, удовлетворяющих данному условию на дату оценки должно быть не меньше трех. В том случае если в сегменте, которому принадлежит оцениваемая облигация, невозможно выбрать три аналогичные облигации, то сегмент, в котором ищутся аналоги, должен быть укрупнен за счет исключения сегментации по сроку. В том случае если и после исключения сегментации по сроку невозможно выбрать три аналогичные облигации, то сегмент, в котором ищутся аналоги, должен быть укрупнен также за счет исключения сегментации по рейтингу.</p> <p>Ставка дисконтирования рассчитывается по формуле:</p> $r = \frac{\sum_{i=1}^N YTM_i}{N},$ <p>где:  <math>N</math> – количество аналогичных облигаций (<math>N \geq 3</math>),  <math>YTM_i</math> – эффективная доходность (см. определение эффективной ставки доходности долговой ценной бумаги, указанное в Приложении 1) <math>i</math>-ой аналогичной облигации на дату оценки, % годовых, рассчитанная от котировки Фиксинга НФА.</p>
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Дефолт эмитента ценной бумаги; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

### АКЦИИ РОССИЙСКИХ ЭМИТЕНТОВ

<b>Вид актива</b>	Акции российских хозяйственных обществ.
<b>Единица актива</b>	Одна ценная бумага
<b>Рынки</b>	Российский внебиржевой рынок
<b>Особенности признания</b>	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>	Источник данных: наблюдаемые данные – котировочные цены оцениваемого актива Московской биржи. Оценка справедливой стоимости осуществляется с использованием рыночного подхода. Справедливая стоимость: средняя величина между ценой предложения (OFFER) и ценой спроса (BID) на момент окончания торговой сессии $((OFFER+BID)/2)$ , где соответствующие цены спроса и предложения имеют место на дату оценки. При отсутствии цен спроса и предложения на дату оценки – Рыночная цена (3).
<b>Справедливая стоимость (3-ий Уровень)</b>	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Дефолт эмитента ценной бумаги; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

**АКЦИИ (ПАИ) ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ (ФОНДОВ)**

<b>Вид актива</b>	Акции иностранных акционерных обществ. Паи (акции) иностранных инвестиционных фондов
<b>Единица актива</b>	Одна ценная бумага
<b>Рынки</b>	Международный внебиржевой рынок
<b>Особенности признания</b>	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</b>	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Дефолт эмитента ценной бумаги в отношении его долговых ценных бумаг; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАИ**

<b>Вид актива</b>	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.
<b>Единица актива</b>	Одна ценная бумага
<b>Рынки</b>	Российский внебиржевой рынок
<b>Особенности признания</b>	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>	Источник данных: наблюдаемые данные – котировочные цены оцениваемого актива Московской биржи. Оценка справедливой стоимости осуществляется с использованием рыночного подхода. Справедливая стоимость: средняя величина между ценой предложения (OFFER) и ценой спроса (BID) на момент окончания торговой сессии $((OFFER+BID)/2)$ , где соответствующие цены спроса и предложения имеют место на дату оценки. При отсутствии цен спроса и предложения на дату оценки – Рыночная цена (3).
<b>Справедливая стоимость (3-ий Уровень)</b>	Справедливая стоимость определяется на основании последних доступных сведений о стоимости инвестиционного пая (акции акционерного инвестиционного фонда), раскрываемых на официальном сайте управляющей компании фонда (акционерного инвестиционного фонда) или предоставленных по запросу.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Иные события.

### ДЕПОЗИТАРНЫЕ РАСПИСКИ

<b>Вид актива</b>	Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги
<b>Единица актива</b>	Одна ценная бумага
<b>Рынки</b>	Международный внебиржевой рынок.
<b>Особенности признания</b>	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</b>	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.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Дефолт эмитента ценной бумаги; введение в отношении эмитента процедур, применяемых в деле о банкротстве; иные события.

**БИЗНЕС**

<b>Вид актива</b>	Доли российских хозяйственных обществ. Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций.
<b>Единица актива</b>	Доля в бизнесе.
<b>Рынки</b>	Российский внебиржевой рынок. Международный внебиржевой рынок.
<b>Особенности признания</b>	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 (3-й Уровень)</b>	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	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**

<b>Вид актива</b>	Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости
<b>Единица актива</b>	Проектная документация (комплект).
<b>Рынки</b>	конкурсы на проектирование зданий и сооружений
<b>Особенности признания</b>	Признание актива осуществляется на дату приемки работ. 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.
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость определяется на основании отчета оценщика.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	Прекращение действия разрешения на строительство; отказ от строительства или реконструкции объекта недвижимости; иные события.

### ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

<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 признание имущественных прав осуществляется: – с даты приемки вновь созданного недвижимого имущества; – уступка прав по договору третьему лицу; – иные основания прекращения прав по договору, предусмотренные законодательством или договором.
<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

<b>Вид актива</b>	Недвижимое имущество.
<b>Единица актива</b>	Объект недвижимого имущества или часть объекта.
<b>Рынки</b>	Посреднический рынок недвижимости.
<b>Особенности признания</b>	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.
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	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>	Дебиторская/кредиторская задолженность из договора аренды признается активом/обязательством на дату определения стоимости чистых активов Фонда или дату прекращения договора. Признание дебиторской/кредиторской задолженности из договора аренды недвижимости прекращается на дату: – – исполнения обязательства должником; – – уступки права требования к должнику (цессия); – – прекращения имущественного права требования (обязательства) по иным основаниям.
<b>Справедливая стоимость</b>	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.
<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	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). Признание прочей дебиторской/кредиторской задолженности прекращается на дату: <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**

<b>Вид актива</b>	Прочая дебиторская/кредиторская задолженность. Авансы выданные/полученные.
<b>Единица актива</b>	Денежная единица в соответствующей валюте.
<b>Особенности признания</b>	Прочая дебиторская/кредиторская задолженность и авансы выданные/полученные признаются на дату возникновения имущественного права требования/обязательства, если срок исполнения должником обязательства <i>превышает один год</i> с даты его возникновения. Признание дебиторской/кредиторской задолженности прекращается на дату: <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>
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость актива/обязательства определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости (Приложение 4). В качестве ставки дисконтирования для актива/обязательства, номинированного в рублях используется рыночная ставка, скорректированная на дату первичного признания актива. В качестве ставки дисконтирования для актива/обязательства, номинированного в валюте используется наиболее актуальная рыночная ставка на дату первичного признания актива.
<b>События, приводящие к обесценению</b>	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.