

**«СОГЛАСОВАНО»**

«23» апреля 2019г.

Генеральный директор  
АО "Специализированный депозитарий  
"ИНФИНИТУМ"

\_\_\_\_\_/П.И. Пращ/

**«УТВЕРЖДЕНО»**

«23» апреля 2019г.

Генеральный директор  
ООО «УК «ОРЕОЛ»

\_\_\_\_\_/Д.В. Сукманов/

## **ПРАВИЛА**

### **ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ**

#### **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»**

под управлением Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»

**НОВАЯ РЕДАКЦИЯ**

## **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ:**

**ПИФ** – паевой инвестиционный фонд.

**Управляющая компания** - организация, созданная в соответствии с законодательством Российской Федерации и имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. Управляющая компания действует на основании правил доверительного управления ПИФ.

**Инвестиционный пай** – именная ценная бумага, удостоверяющая долю владельца пая в праве собственности на имущество, составляющее ПИФ, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления ПИФ, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления ПИФ со всеми владельцами инвестиционных паев этого ПИФ (прекращении ПИФ).

**Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (Правила ДУ ПИФ)** – условия договора доверительного управления ПИФ, определяемые Управляющей компанией в стандартных формах, соответствующие типовым правилам доверительного управления ПИФ, утвержденным Банком России. Правила ДУ ПИФ и изменения и дополнения к ним подлежат регистрации Банком России.

**Стоимость чистых активов (СЧА)** – величина, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации как разница между стоимостью активов ПИФ (далее – активы) и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – обязательства) на момент определения СЧА ПИФ.

**Правила определения СЧА** - локальный акт управляющей компании ПИФ, устанавливающий порядок и сроки определения СЧА, в том числе порядок расчета среднегодовой СЧА ПИФ, определения расчетной стоимости инвестиционных паев ПИФ, порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

**МСФО** - Международные стандарты финансовой отчетности. Определение справедливой стоимости активов и величины обязательств производится в

соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У, включая иные МСФО.

**Справедливая стоимость** - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

**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. Указанные биржевые площадки приведены в приложении 4.

**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.

**Основной рынок** - рынок (из числа активных) с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.

**Уровни определения справедливой стоимости:**

**1-й уровень** - цена актива или обязательства на Активном рынке.

**2-й уровень** – цена, рассчитанная на основе наблюдаемых данных по указанному или аналогичному активу.

**3-й уровень** – цена, определенная на основе ненаблюдаемых данных исключительно на основе расчетных показателей в отношении конкретного актива.

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящие Правила определения СЧА Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРЙОПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» разработаны в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее – Указание), в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах") и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

Настоящие Правила определения СЧА применяются с 01 мая 2019 г.

Изменения и дополнения к настоящим Правилам определения СЧА могут быть внесены в случаях, установленных нормативными правовыми актами. В случае необходимости внесения изменений и дополнений к Правилам определения СЧА, к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений и указывается дата начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА.

## **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СЧА И СРЕДНЕГОДОВОЙ СЧА ПИФ**

СЧА ПИФ определяется по состоянию на 23:59:59 даты, за которую рассчитывается СЧА, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.

СЧА определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение СЧА.

СЧА определяется как разница между стоимостью активов и обязательств на момент определения СЧА в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.

Дата определения СЧА:

- в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;
- в случае прекращения ПИФ – на дату возникновения основания его прекращения;

После завершения (окончания) формирования СЧА ПИФ определяется в следующем порядке:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев.

Среднегодовая СЧА ПИФ (далее - СГСЧА) на любой день определяется как отношение суммы СЧА на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года СЧА не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования ПИФ) до даты расчета СГСЧА к числу рабочих дней в периоде.

В целях определения СГСЧА датой, за которую определяется СЧА ПИФ, понимаются все даты определения СЧА ПИФ, указанные в настоящих Правилах определения СЧА.

СЧА ПИФ, в том числе среднегодовая СЧА ПИФ, а также расчетная стоимость инвестиционного пая ПИФ определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в рублях.

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

Активы (обязательства) принимаются к расчету СЧА в случае их признания в соответствии с МСФО, введенными в действие на территории Российской Федерации.

Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) в составе активов (обязательств) ПИФ представлены в Приложении 7-12.

## **МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Стоимость активов и обязательств ПИФ определяются по справедливой стоимости в соответствии с МСФО. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №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.

Стоимость актива может определяться на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет, а также имеющим квалификационный аттестат по соответствующему направлению оценочной деятельности.

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 СЧА. При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения СЧА отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива, составленного с соблюдением требований нормативных правовых актов.

Методика определения справедливой стоимости активов (обязательств) представлена в Приложении 7-12.

## **ПОРЯДОК КОНВЕРТАЦИИ СТОИМОСТЕЙ, ВЫРАЖЕННЫХ В ОДНОЙ ВАЛЮТЕ, В ДРУГУЮ ВАЛЮТУ**

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

В случае если Центральным банком Российской Федерации не установлен курс этой иностранной валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к рублю, то используется соотношение между курсом иностранной валюты и рублем, определяемое на основе курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD).

## **ПОРЯДОК РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЕЗЕРВА НА ВЫПЛАТУ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТАКОГО РЕЗЕРВА, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК УЧЕТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЙ И РАСХОДОВ, СВЯЗАННЫХ С ДОВЕРИТЕЛЬНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ ПИФ**

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ (далее – резерв на выплату вознаграждения) определяется, исходя из размера вознаграждения, предусмотренного правилами ДУ ПИФ, и включается в состав обязательств ПИФ при определении СЧА.

Иные резервы не формируются и не включаются в состав обязательств ПИФ.

## **ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ РАЗНОГЛАСИЙ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ДЕПОЗИТАРИЕМ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СЧА**

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компании, Управляющей компании необходимо в кратчайший срок предпринять все необходимые меры для урегулирования возникших разногласий. Стороны вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, а также иных документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

В случае не достижения урегулирования расхождений в расчете стоимости чистых активов, Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт расхождений данных в Справке о стоимости чистых активов.

## **ПЕРЕРАСЧЕТ СЧА**

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) 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.

Под изменением данных следует понимать получение новой информации, необходимой для расчета стоимости чистых активов, которая не была доступной на момент определения стоимости чистых активов.

## **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДАТЫ И ВРЕМЕНИ, ПО СОСТОЯНИЮ НА КОТОРЫЕ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАННОГО В ОПЛАТУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПИФ**

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правилами определения СЧА.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, не может быть определена ранее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, на основании отчета оценщика.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, на основании отчета оценщика, не может быть ранее трех месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев ПИФ.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется по состоянию на 23:59:59 на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФ.



## **Приложение 1**

### **Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком**

На основании отчета оценщика в ПИФ оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество;
- Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве.

**Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и его использование в течение отчетного года**

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).

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.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется согласно правилам ДУ ПИФ нарастающим итогом и отражается в составе обязательств ПИФ на дату определения СЧА в течение отчетного года каждый последний рабочий день календарного месяца.

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и резерв на выплату прочих вознаграждений, в случае, если размер таких вознаграждений определяется исходя из СГСЧА, рассчитываются отдельно по каждой части резерва в следующем порядке:

$$S_i = \frac{(CЧА_d^{расч} + \sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t)}{D} * \frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i} - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

где:

$k$  – порядковый номер каждого начисления резерва в отчетном году, принимающий значения от 1 до  $i$ .  $k=i$  – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

$S_k$  - сумма каждого произведенного в текущем отчетном году начисления резерва;

$S_i$  - сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем отчетном году;

$D$  - количество рабочих дней в текущем календарном году;

$T_i$  - количество рабочих дней периода, определенного с начала текущего отчетного года до (включая) даты начисления резерва  $S_i$ ;

$t$  – порядковый номер рабочего дня, принадлежащего периоду, за который определено  $T_i$ , принимающий значения от 1 до  $d$ .  $t=d$  – порядковый номер рабочего дня начисления резерва  $S_i$ ;

$CЧA_t$  - стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня  $t$ , за исключением дня  $d$ . Если на рабочий день  $t$  СЧА не определена, она принимается равной СЧА за предшествующий дню  $t$  рабочий день отчетного года.

$CЧA_d^{расч}$  - расчетная (промежуточная) величина СЧА на дату  $d$ , в которой начисляется резерв  $S_i$ , определенная с точностью до 2-х знаков после запятой по формуле:

$$CЧA_d^{расч} = \frac{(Активы_d - Km_d + \sum_{k=1}^{i-1} S_k) - (\sum_{t=1}^{d-1} CЧA_t * \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{npn} T_n)}{T_i})}{D} ;$$

$$(1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{npn} T_n)}{T_i})$$

$Активы_d$  - расчетная величина активов, включая дебиторскую задолженность на дату  $d$ . Дебиторскую задолженность на дату  $d$  необходимо учитывать до начисления вознаграждений и резерва на выплату вознаграждения за дату  $d$ . В случае оплаты в дату  $d$  управляющей компанией из ПИФ вознаграждений, начисленных в дату  $d$ , необходимо при определении расчетной величины активов на дату  $d$  увеличить сумму активов на сумму уплаченных вознаграждений в дату  $d$ .

$Km_d$  - величина кредиторской задолженности без учета начисленных вознаграждений на дату  $d$ , включая остаток резерва на выплату вознаграждения на дату  $d-1$ , где  $d-1$  –предшествующий рабочий день дате  $d$ .

$\sum_{k=1}^{d-1} S_k$  - общая сумма резервов на выплату вознаграждения, начисленных с начала года до даты  $d$ .

$x$  - процентная ставка, соответствующая:

$x_{YKn}$  - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода  $T_i$  ;

$x_{npn}$  - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ (только для интервальных и закрытых ПИФ), бирже (только для биржевого ПИФ) и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода  $T_i$  ;

$N$  – кол-во ставок, действовавших в отчетному году;

$x_n$  - каждая процентная ставка, действовавшая в течение периода  $T_i$  ;

$T_n$  - количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка  $x_n$ , принадлежащее периоду  $T_i$ , где  $T_i = \sum_{n=1}^N T_n$ .

$$\text{Значения } \frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i}; \quad \frac{\left( \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{nprn} T_n)}{T_i} \right)}{D}; \quad \left( 1 + \frac{\left( \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{nprn} T_n)}{T_i} \right)}{D} \right)$$

не округляются.

Округление при расчете  $S_i$  и  $CЧА_d^{расч}$  производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ.

Превышение резерва при начислении вознаграждения управляющей компании, вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, в течение календарного года не допускается.

Неиспользованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, но не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным, и признается в составе прочих доходов. Указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в году следующим за отчетным годом.

**Метод приведенной стоимости  
будущих денежных потоков**

**Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков**

Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+r)^{D_n/365}}$$

PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

N - количество денежных потоков до даты погашения актива (обязательства), начиная с даты определения СЧА;

$P_n$  - сумма n-ого денежного потока (проценты и основная сумма);

n - порядковый номер денежного потока, начиная с даты определения СЧА;

$D_n$  - количество дней от даты определения СЧА до даты n-ого денежного потока;

r - ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами.

*Порядок определения и корректировки потоков денежных средств*

- Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора. Датой денежного потока считается ближайшая дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).
- График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор, а также в случае частичного досрочного погашения основного долга.

Ставка дисконтирования, используемая для метода приведенной стоимости будущих денежных потоков, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке.

Соответственно, предусмотренные договором потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

В случае возникновения события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость корректируется с учетом порядка, указанного в [Приложении 4](#).

### **Порядок определения ставки дисконтирования.**

Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее значение находится в диапазоне, определенном с учетом волатильности рыночных ставок на горизонте 12 месяцев с учетом последней раскрытой ставки. Волатильность рыночных ставок определяется как стандартное отклонение ( $\sigma$ ).

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{12} (r_{\text{рын}i} - \overline{r_{\text{рын}}})^2}{12}}$$

Ставка по договору ( $r_{\text{дог}}$ ) применяется в качестве ставки дисконтирования, если соблюдается условие:

$$(r_{\text{рын.посл}} - \sigma) \leq r_{\text{дог}} \leq (r_{\text{рын.посл}} + \sigma)$$

Последняя известная рыночная ставка ( $r_{\text{рын.посл}}$ ), наиболее близкая к дате определения СЧА, корректируется на изменение ключевой в соответствии с порядком, указанным в настоящем приложении.

- рыночной ставке, скорректированной на изменение ключевой ставки, если ставка по договору не попадает в диапазон волатильности, а также, если ставка по договору не установлена.

Ставка по договору признается рыночной, если договор заключен с банком, который входит в Перечень системно значимых кредитных организаций, утвержденный Банком России на основании методики, установленной Указанием Банка России от 22.07.2015 № 3737-У «О методике определения системно значимых кредитных

организаций», и опубликованный на сайте Банка России [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) по состоянию на дату первоначального признания.

Ставка дисконтирования определяется по состоянию на каждую дату определения СЧА, включая:

- дату первоначального признания актива (обязательства);
- дату начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки после первоначального признания актива (обязательства);
- дату изменения ключевой ставки Банка России, после первоначального признания;
- каждый рабочий день

В качестве рыночной ставки ( $r_{\text{рын}}$ ) применяется:

<b>Описание</b>
средневзвешенная процентная ставка в рублях и иностранной валюте, на срок, сопоставимый <b>с максимальным сроком, установленным договором</b> , раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка), определенная в соответствии <b>со свернутой шкалой</b>

В случае внесения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки для активов (обязательств) признанных до вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА новая рыночная ставка применяется с даты вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА.

#### *Порядок корректировки рыночной ставки ( $r_{\text{рын}}$ )*

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания/ после первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка, сравнивается с ключевой ставкой



Банка России, действующей в месяце первоначального признания/после первоначального признания;

- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании/ после первоначального признания применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка;
- если ключевая ставка Банка России изменилась, для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка изменяется пропорционально изменению Ключевой ставки Банка России (на конец месяца, за который раскрыта последняя средневзвешенная).

Средневзвешенная ставка определяется в отношении каждого вида актива (обязательства) в соответствии со следующей таблицей:

<b>Вид актива/ обязательства</b>	<b>Средневзвешенная ставка</b>	<b>Источники информации</b>
Вклад (депозит)	Средневзвешенная процентная ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России.	Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat</a> , Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро.
Дебиторская задолженность	Средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России.	Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat</a> , Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации.

**Метод корректировки справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению**

Регулярно, но не реже, чем на каждую отчетную дату, установленную нормативными актами Банка России для ПИФ, проводится анализ всего портфеля ПИФ в связи с необходимостью корректировки справедливой стоимости в случае возникновения событий, которые могут оказать негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по ним (признаки обесценения).

При возникновении события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость долговых ценных бумаг, определяемых по моделям оценки на втором и третьем уровне, денежных средств во вкладах, денежных средств, находящихся у профессиональных участников рынка ценных бумаг, справедливая стоимость дебиторской задолженности, имущественные права корректируется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости, указанным в настоящем приложении.

<b>Вид актива/обязательства</b>	<b>Основание для обесценения</b>	<b>Метод корректировки справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению</b>
Денежные средства на счетах, в том числе на транзитных; денежные средства во вкладах; денежные средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг	Снижение кредитного рейтинга (АКРА(АО)/АО "Эксперт РА") организации до уровня ниже (ruA-); введение Банком России запрета на осуществление отдельных банковских операций, предусмотренных выданной ей лицензией на осуществление банковских операций	Метод

	Приостановление Банком России полномочий руководства кредитной организации; назначение Банком России временной администрации по управлению кредитной организации; официальное опубликование сведений о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры конкурсного производства.	Справедливая стоимость актива признается равной 0
Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества	Значительное ухудшение финансового положения контрагента; изменение проектной документации; нарушение сроков по договору долевого строительства	Метод
	Официальное опубликование сведений о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры конкурсного производства.	Справедливая стоимость актива признается равной 0
Прочая дебиторская задолженность	Задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 90 дней; официальное опубликование сведений о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры конкурсного производства.	Справедливая стоимость актива признается равной 0

Дебиторская задолженность, в отношении которой у Управляющей компании имеется финансовый план деятельности должника	Значительное ухудшение финансового положения контрагента, отразившиеся в доступной финансовой отчетности; снижение кредитного рейтинга контрагента на 2 уровня при наличии.	Метод
	Официальное опубликование сведений о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры конкурсного производства.	Справедливая стоимость актива признается равной 0
Дебиторская задолженность по авансам выданным	Нарушение сроков выполнения работ по договору на срок более 90 дней; официальное опубликование сведений о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры конкурсного производства.	Справедливая стоимость актива признается равной 0

Анализ информации в отношении активов проводится на основании данных общедоступных источников информации, в том числе:

<b>Наименование источника</b>	<b>Ссылка на источник информации (при наличии)</b>
ООО "Интерфакс-ЦРКИ" (Центр раскрытия корпоративной информации)	<a href="https://www.e-disclosure.ru/">https://www.e-disclosure.ru/</a>
ПАО Московская биржа	<a href="https://www.moex.com/">https://www.moex.com/</a>
Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)	<a href="https://www.cbr.ru/">https://www.cbr.ru/</a>
Картотека арбитражных дел	<a href="https://kad.arbitr.ru">https://kad.arbitr.ru</a>
Единый федеральный реестр сведений о банкротстве	<a href="https://bankrot.fedresurs.ru">https://bankrot.fedresurs.ru</a>

Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности	<a href="https://fedresurs.ru">https://fedresurs.ru</a>
Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)	<a href="https://www.acra-ratings.ru/">https://www.acra-ratings.ru/</a>
Рейтинговое агентство АО «Эксперт РА»	<a href="https://raexpert.ru/">https://raexpert.ru/</a>
Рейтинговое агентство Fitch Ratings	<a href="https://www.fitchratings.com/">https://www.fitchratings.com/</a>
Рейтинговое агентство S&P Global Ratings	<a href="https://www.standardandpoors.com/">https://www.standardandpoors.com/</a>
Рейтинговое агентство Moody's Investors Service	<a href="https://www.moody.com/">https://www.moody.com/</a>
Сведения о банкротстве, раскрываемые АО «Коммерсантъ»	<a href="https://bankruptcy.kommersant.ru">https://bankruptcy.kommersant.ru</a>
Официальные сведения из ЕГРЮЛ/ЕГРИП в электронном виде	<a href="https://egrul.nalog.ru/index.html">https://egrul.nalog.ru/index.html</a>
Официальные сайты контрагентов в сети «Интернет»	-

Для анализа могут быть использованы данные (документы, информация), полученные Управляющей компанией из иных источников.

В целях оценки кредитного риска контрагента используются рейтинги следующих рейтинговых агентств:

- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»).

В случае выявления признаков обесценения в отношении актива управляющая компания оформляет внутренний документ, на основании которого вносятся (не вносятся при наличии признаков обесценения и обоснования) корректировки в справедливую стоимость актива. Такой документ должен содержать:

- сведения об активе, справедливая стоимость которого подлежит обесценению;
- информацию о выявленном признаке обесценения с указанием источника информации или о факте просрочки обязательства;

- информацию об используемом методе корректировки справедливой стоимости с обоснованием применения выбранных коэффициентов для расчета (в случае их использования).

При исключении основания, повлекшего корректировку справедливой стоимости актива, указанная стоимость такого актива признается равной её значению до наступления события, повлекшего за собой корректировку справедливой стоимости.

*Метод корректировки справедливой стоимости.*

При определении величины корректировки справедливой стоимости при возникновении признаком обесценения, а так же при фактической просрочке обязательств контрагентом используется модель ожидаемых кредитных убытков (ECL):

$$ECL = EAD * PD * LGD,$$

где:

ECL (expected credit losses) – величина кредитных убытков, корректирующая денежные потоки, приведенная к моменту оценки.

EAD (Exposure at Default; сумма, подверженная кредитному риску) — общий объём обязательств контрагента на момент оценки перед компанией (например, сумма вложений в банковские вклады (депозиты) и неснижаемые остатки на расчетных счетах, сумма выданного займа).

PD (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен Положением по рискам Управляющей Компании, на основании внутреннего рейтинга.

LGD (Loss Given Default, потери при банкротстве) – доля от суммы, подверженной кредитному риску, которая может быть потеряна в случае дефолта контрагента.

Доля потерь в случае дефолта определяется по формуле:

$$\text{LGD} = 1 - \text{RR},$$

где:

RR (recovery rate) — уровень возмещения потерь, т.е. доля задолженности, которую в случае дефолта заемщика удастся вернуть путем исполнения гарантий, реализации залога и др.

Уровень возмещения потерь при дефолте определяется следующим образом:

- доля частично возмещаемой стоимости акций равна 0;
- в случае дефолта активов юридических лиц, отнесенных к двум нижним ступеням внутреннего рейтинга, не имеющих залога и (или) иного обеспечения, доля частично возмещаемой стоимости данных активов равна 0;
- в случае дефолта активов, по которым присутствует залог, доля частично возмещаемой стоимости данных активов равна 100%;
- в случае дефолта иных активов, по которым отсутствует залог, доля частично возмещаемой стоимости данных активов равна 35%.

Справедливая стоимость обесцененного актива  $PV_{dev}$  определяется по формуле:

$$PV_{dev} = PV_f - ECL$$

где

$PV_f$  – стоимость актива, определенная в соответствии с методом оценки согласно Правилам СЧА без учета кредитного риска.

## Приложение 5

### Кредиторская задолженность

<b>Виды обязательств</b>	<b>Критерии признания</b>	<b>Критерии прекращения признания</b>	<b>Справедливая стоимость</b>
Кредиторская задолженность по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к ПИФ от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата исполнения обязательств ПИФ по договору</li> </ul>	<p>Справедливая стоимость обязательств, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.</p>
Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев ПИФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата внесения расходной записи о погашении (списании при обмене) инвестиционных паев ПИФ согласно отчету регистратора</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата выплаты (перечисления по обмену) суммы денежной компенсации за инвестиционные паи ПИФ согласно банковской выписке</li> </ul>	
Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев ПИФ при погашении инвестиционных паев ПИФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке</li> </ul>	
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других	<ul style="list-style-type: none"> <li>Для НДФЛ - дата выплаты дохода, который облагается НДФЛ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата перечисления суммы налогов (обязательных</li> </ul>	



<p>обязательных платежей из имущества ПИФ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Для остальных налогов и обязательных платежей - дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору</li> </ul>	<p>платежей) с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке</p>	
<p>Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества ПИФ в соответствии с требованиями действующего законодательства</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) ПИФ по соответствующим договорам или в соответствии с правилами ДУ ПИФ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке</li> </ul>	
<p>Кредиторская задолженность по сделкам купли - продажи активов ПИФ (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) и передача активов ПИФ в аренду</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дата возникновения обязательства по сделке согласно условиям договора</li> </ul>	
<p>Резерв на выплату вознаграждения</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения</li> <li>По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с</li> </ul>	<p>Справедливая стоимость обязательств, включается в расчет СЧА в сумме, определенной в соответствии с <a href="#">Приложением 2</a></p>

		<p>настоящими Правилами определения СЧА ПИФ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• В дату, на которую составляется Баланс имущества, составляющего Фонд (включительно), в связи с прекращением Фонда</li></ul>	
--	--	---	--

**Денежные средства на счетах, в том числе  
на транзитных, валютных счетах,  
открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ**

<b>Виды активов</b>	Денежные средства на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на имя управляющей компании Д.У. ПИФ
<b>Критерии признания</b>	Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета.
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;</li> <li>• Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);</li> <li>• Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ определяется в сумме остатка на счетах, открытых на имя управляющей компании Д.У. ПИФ.

Денежные средства во вкладах

<b>Виды активов</b>	Денежные средства во вкладах, в том числе на валютных счетах, открытых на имя управляющей компании Д.У. ПИФ
<b>Критерии признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата зачисления денежных средств на соответствующий депозитный счет на основании выписки с указанного счета;</li> <li>• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.</li> </ul>
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (возврат на счет ПИФ денежных средств по договору банковского вклада);</li> <li>• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора;</li> <li>• Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства во вкладах переходят в статус дебиторской задолженности);</li> <li>• Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	<p>Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, <b>если срок погашения вклада «до востребования»;</b></li> <li>• в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, <b>если срок погашения вклада не более 1 (Один) года и ставка по договору соответствует рыночной</b> на дату определения СЧА в соответствии с <a href="#">приложением 3</a>;</li> <li>• в сумме определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков на весь срок вклада (<a href="#">Приложение 3</a>) <b>в иных случаях.</b></li> </ul> <p>В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с измененным сроком вклада, действующим на дату определения СЧА причем накопление срока вклада, не происходит.</p>

<b>Дата и события, приводящие к обесценению</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Справедливая стоимость денежных средств во вкладах определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости <b>при возникновении события, ведущего к обесценению</b> (<a href="#">Приложение 4</a>)</li><li>• Справедливая стоимость остатка денежных средств во вкладе признается равной 0 (Ноль) с даты решения Банка России об отзыве лицензии банка, в котором размещен вклад.</li></ul>
---	--

**Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах**

<b>Виды активов</b>	Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ
<b>Критерии признания</b>	Дата начала обязательства согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата окончания обязательства согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ;</li> <li>• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;</li> <li>• Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);</li> <li>• Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ определяется в сумме начисленных согласно условиям договора/соглашения процентов на сумму неснижаемого остатка - в случае, если условия начисления процентов позволяют рассчитать их размер на дату определения СЧА.
<b>Дата и события, приводящие к обесценению</b>	<p>Справедливая стоимость дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах признается равной 0 (Ноль) с даты решения Банка России об отзыве лицензии банка, в котором открыт счет.</p> <p>Справедливая стоимость корректируется в случае возникновения иных событий, приводящих к обесценению, в соответствии с <a href="#">Приложением 4</a>.</p>

## Приложение 9

### Задолженность по сделкам с валютой, заключенным на условиях Т+ (при несовпадении даты поставки валюты, определенной условиями договора с датой заключения договора по покупке/продаже валюты)

<b>Виды активов/обязательств</b>	Задолженность по сделкам с валютой, заключенным на условиях Т+
<b>Критерии признания</b>	Дата заключения договора по покупке/продаже валюты.
<b>Критерии прекращения признания</b>	Дата перехода прав собственности на валюту на основании выписки со счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ/брокерского отчета.
<b>Справедливая стоимость</b>	<p>Справедливая стоимость задолженности по сделкам с валютой, заключенным на условиях Т+ определяется в размере разницы между текущей справедливой стоимостью валюты в рублях и стоимостью валюты в рублях, зафиксированной в договоре на дату исполнения сделки.</p> <p>В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов (дебиторская задолженность) у покупателя/ в составе обязательств (кредиторская задолженность) у продавца, отрицательной разницы - в составе обязательств (кредиторская задолженность) у покупателя/в составе активов (дебиторская задолженность) у продавца.</p>
<b>Дата и события, приводящие к обесценению</b>	Справедливая стоимость корректируется в случае возникновения событий, приводящих к обесценению, в соответствии с <a href="#">Приложением 4</a> .

Прочая дебиторская задолженность

<p><b>Виды активов</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов;</li> <li>• Авансы, выданные за счет имущества ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;</li> <li>• Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.</li> </ul>
<p><b>Критерии признания</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ</b> – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету;</li> <li>• <b>Для остальных видов активов</b> - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.</li> </ul>
<p><b>Критерии прекращения признания</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ</b> – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно налоговому кодексу РФ;</li> <li>• <b>Для остальных видов активов:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Дата исполнения обязательств перед ПИФ, согласно договору;</li> <li>- Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Справедливая стоимость</b></p>	<p>Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в сумме остатка задолженности на дату определения СЧА: <ul style="list-style-type: none"> <li>- если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания до наступления срока погашения;</li> <li>- если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение более чем одного года с момента ее признания, и доля такой задолженности на дату ее признания относительно стоимости активов (общая оценочная стоимость активов, включая дебиторскую задолженность) составляет не более 5 (Пять) %, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности до наступления срока погашения (доля задолженности рассчитывается отдельно по каждому договору, заключенному с одним дебитором);</li> <li>- для авансов, выданных за счет имущества ПИФ;</li> <li>- для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;</li> <li>- для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания;</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;</li> <li>- для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.</li> <li>• в иных случаях: <ul style="list-style-type: none"> <li>- с момента признания до наступления срока полного погашения дебиторская задолженность принимается равной значению в отчете оценщика Фонда, проводимой не реже одного раза в течение шести календарных месяцев.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Дата и события, приводящие к обесценению</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Справедливая стоимость прочей дебиторской признается равной 0 (Ноль), в случае официального опубликования сообщения о банкротстве в отношении контрагента - с даты официального опубликования такого сообщения. Справедливая стоимость корректируется в случае возникновения иных событий, приводящих к обесценению, в соответствии с <a href="#">Приложением 4</a>.</li> </ul>

Недвижимое имущество

<b>Виды активов</b>	Недвижимое имущество
<b>Критерии признания</b>	<p>Дата включения недвижимого имущества в состав активов ПИФ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• дата приема-передачи, подтвержденная актом приема-передачи;</li> <li>• дата государственной регистрации недвижимого имущества, в случае объединения или разделения недвижимого имущества</li> </ul>
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат: <ul style="list-style-type: none"> <li>- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;</li> <li>- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная выпиской из ЕГРН;</li> </ul> </li> </ul> <p>Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.</p>
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства.
<b>Дата и события, приводящие к обесценению</b>	<p>Справедливая стоимость объекта недвижимости признается равной 0 (Ноль):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае события приводящего к признанию недвижимого имущества непригодным для дальнейшего использования по целевому назначению - с даты получения официального документа о таком факте;</li> <li>• в случае передачи по акту приема-передачи недвижимого имущества между сторонами по договору и не предоставлении в течение 6 (Шесть) месяцев с даты подписания такого акта приема-передачи выписки из ЕГРН, подтверждающей дату перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ.</li> </ul>

**Права аренды на недвижимое имущество (полученные)**

<b>Виды активов</b>	Права аренды на недвижимое имущество (полученные)
<b>Критерии признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• С даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи;</li> <li>• С даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества.</li> </ul>
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По факту подписания акта возврата имущества арендодателю;</li> <li>• Передача ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является ПИФ, признается равной 0 (Ноль).

**Договор участия в долевом  
строительстве объектов недвижимого  
имущества**

<b>Виды активов</b>	Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве (далее - договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества).
<b>Критерии признания</b>	<b>Для договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества</b> - по дате заключения, в соответствии с законодательством РФ (регистрации) договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества ПИФ, как участника долевого строительства.
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дата передачи объектов недвижимого имущества по окончании строительства, подтвержденная актом приема-передачи, в случае окончания строительства;</li> <li>• Дата передачи прав и обязательств по договору третьему лицу, в случае уступки прав по договору в соответствии с законодательством РФ (регистрации);</li> <li>• Дата расторжения в соответствии с законодательством РФ (регистрации) договора о долевом участии, в случае нарушения стороной обязательств;</li> <li>• Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	<p>Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора (далее - договоры), определяется следующим образом:  <math>CC \text{ договора на рабочий день} = CC \text{ прав по договору на рабочий день} - CC \text{ обязательств по договору на рабочий день},</math>  где:  <math>CC \text{ прав по договору на рабочий день}</math> – справедливая стоимость прав по договору, определяемая независимым оценщиком,  <math>CC \text{ обязательств по договору на рабочий день}</math> – справедливая стоимость неисполненных обязательств ПИФ по оплате договора по состоянию на рабочий день.  Если полученная оценка справедливой стоимости договора является положительной, то договор признается как актив. Если оценка отрицательная, то договор признается как обязательство.</p>
<b>Дата и события, приводящие к обесценению</b>	Справедливая стоимость таких договоров определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению ( <a href="#">Приложение 4</a> ).