

**Согласовано
ООО «ДКТ»**

**УТВЕРЖДЕНЫ
Генеральный директор
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»**

_____/Бушин И.В.

19.04.2016 г.

м.п.

_____/Д.В. Горин

19.04.2016 г.

м.п.

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ
в Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «Северная столица»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»
на 2016 год**

Москва, 2016 год

1. Общие положения.

1.1. Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Северная столица» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на 2016 год (далее – Правила), разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указанием Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – Указание № 3758-У).

1.2. Настоящие Правила составлены в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

1.3. Настоящие Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Северная столица» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на 2016 год (Далее – Фонд, Управляющая компания соответственно), в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда, порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

1.4. Настоящие Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда, в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда, порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

1.5. Настоящие Правила содержат:

- а) критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств);
- б) методы определения стоимости активов и величин обязательств, в том числе:
 - описание источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств);
 - порядок их выбора,
 - порядок конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;
 - порядок признания рынков активов и обязательств активными;
 - критерии выбора способов и моделей оценки стоимости в зависимости от видов активов и обязательств;
 - перечень активов, подлежащих оценке оценщиком периодичность проведения такой оценки;
- в) время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов;
- г) периодичность (даты) определения стоимости чистых активов;
- д) порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения или положение о том, что такой резерв не включается в состав обязательств;
- е) порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией Фонда и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов;
- ж) дату и время, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, или порядок их определения.

Настоящие Правила могут также определять порядок осуществления иных процедур в целях расчета стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда в случаях, предусмотренных действующим законодательством и нормативными актами Банка России.

1.6. Изменения и дополнения в настоящие Правила не могут быть внесены (за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов) в следующие периоды:

- с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев Фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения Фонда.

1.7. Настоящие Правила вступают в силу с 29 апреля 2016 г.

1.8. Настоящие Правила (изменения и дополнения в них) утверждаются исполнительным органом Управляющей компании Фонда по согласованию со специализированным депозитарием Фонда (его исполнительным органом).

1.9. Настоящие Правила раскрываются на сайте Управляющей компании Фонда <http://everest.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Изменения и дополнения, вносимые в настоящие Правила, раскрываются на сайте Управляющей компании Фонда <http://everest.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил, с внесенными изменениями и дополнениями.

1.10. Настоящие Правила (изменения и дополнения в них) представляются Управляющей компанией Фонда в уведомительном порядке в Банк России в течение двух рабочих дней с даты их утверждения и согласования со специализированным депозитарием путем направления электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, по телекоммуникационным каналам связи, в том числе через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет». К изменениям и дополнениям в настоящие Правила прилагается пояснение причин внесения этих изменений и дополнений.

1.11. Все термины, упоминаемые в настоящих Правилах, определяются в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах, нормативными актами Банка России и настоящими Правилами.

1.12. Во всем остальном, что не прописано в настоящих Правилах, управляющая компания руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, и иными нормативными актами Банка России (в т.ч. приказами и иными локальными нормативными документами).

2. Порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда.

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

2.2. Стоимость активов и величина обязательств Фонда, подлежащих исполнению за счет указанных активов, определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации (далее – IFRS 13), с учетом требований Указания № 3758-У.

2.3. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (далее – Федеральный закон «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.

2.4. 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 (далее – МСФО).

2.5. 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.

В случае если Управляющей компании Фонда стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение справедливой стоимости актива, оценка актива оценщиком осуществляется по необходимости, если иное не предусмотрено настоящими Правилами.

2.6. Стоимость актива определяется 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, предусмотренных 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.

2.7. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств Фонда включается резерв на выплату вознаграждения:

- управляющей компании;

- специализированному депозитарию;
- аудиторской организации;
- оценщику Фонда;
- лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда,

(далее – резерв на выплату вознаграждения), 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.

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

2.8. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- в случае приостановления выдачи и погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи и погашения;
- в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
- после завершения (окончания) формирования Фонда - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев Фонда;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов. Данный пункт применяется с учетом требований пункта 2.5 настоящих Правил в случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика.

2.9. Стоимость чистых активов определяется по состоянию на 23.59.59 московского времени.

2.10. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью не меньшей, чем до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом. В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, указанные стоимости определяются в рублях Российской Федерации.

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

В случае, если Центральным банком Российской Федерации не установлен прямой курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к рублю, то используется кросс-курс такой валюты, определенной через американский доллар (USD).

2.12. 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.

2.13. Результаты определения стоимости чистых активов Фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов, за исключением определения стоимости чистых активов Фонда до завершения его формирования.

3. Основные положения по оценке активов и обязательств Фонда

Актив - это ресурс, контролируемый Управляющей компанией Фонда в результате прошлых событий, от которого ожидается приток экономических выгод в будущем.

Активы признаются в том случае, если они получены в результате прошлых событий, контролируемы, Фонд несет все основные риски, и ожидает получить все основные выгоды от использования данных активов в будущем, а их стоимость может быть надежно определена.

Обязательство - это существующая обязанность, возникающая из прошлых событий, в результате исполнения которой ожидается выбытие из обязательств, составляющих имущество Фонда ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

Признание активов и обязательств происходит в соответствии с МСФО и настоящими Правилами.

Справедливая стоимость актива (обязательства) - это денежная сумма, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в результате сделки, заключенной между независимыми, хорошо осведомленными и не действующими под давлением обстоятельств сторонами, на основном или наиболее благоприятном рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях.

При построении модели для оценки справедливой стоимости активов и обязательств, следует руководствоваться следующими принципами:

- использование объективных рыночных данных во всех случаях, когда это возможно;
- построение модели с учетом общепринятых подходов к оценке конкретных активов/обязательств;
- использование принципа стоимости денег во времени, в соответствии с которым все будущие денежные потоки дисконтируются по рыночной процентной ставке.

Для дисконтирования будущих денежных потоков используется текущая рыночная процентная ставка, применимая для данного финансового инструмента (с учетом специфических рисков, присущих продукту / клиенту) и данного срока дисконтирования.

Возможно одновременное применение нескольких различных методик оценки и соответствующей системы весов.

В данном разделе описываются методы и порядок определения справедливой стоимости в соответствии с IFRS 13.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается в расчете чистых активов, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

Уровень 1 – рыночные котировки на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);

Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;

Уровень 3 – модели оценки, в которые существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

Для целей определения справедливой стоимости Управляющая компания Фондом классифицирует активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

В случаях, установленных настоящими Правилами, возможно использование отчетов оценщика.

3.1. Финансовые активы (обязательства).

Финансовый инструмент - это договор, в результате которого возникает финансовый актив у одного предприятия и финансовое обязательство или долевого инструмент - у другого.

Долевой инструмент - это договор, подтверждающий право на остаточную долю в активах предприятия, оставшихся после вычета всех его обязательств.

Инструмент с правом обратной продажи - это финансовый инструмент, дающий владельцу право продать инструмент обратно его эмитенту за денежные средства или другие финансовые активы или который автоматически возвращается его владельцу при возникновении неопределенного события в будущем, смерти или ухода на пенсию владельца инструмента.

Финансовые инструменты (т.е. финансовые активы и финансовые обязательства) признаются в соответствии МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», когда в соответствии с договорами Управляющая компания Д.У. Фондом становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

Приобретение и реализация финансовых активов и обязательств по дате расчетов. Дата расчетов - дата осуществления поставки актива. Учет на дату расчетов предусматривает:

- а) признание актива в день его получения;
- б) прекращение признания актива и признания прибыли или убытка от выбытия на дату его поставки.

Все финансовые активы и обязательства оцениваются первоначально по справедливой стоимости.

На каждую отчетную дату Управляющая компания Фондом проводит анализ изменения стоимости финансовых инструментов. В рамках такого анализа осуществляется проверка основных исходных данных, которые применялись при последней оценке, и сравнивает с информацией, используемой при проведении очередной оценки.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми на конец отчетного периода осуществляется на активном рынке, определяется на основании рыночных котировок или котировок дилеров, без вычета затрат по сделке.

Если справедливая стоимость финансовых инструментов не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется на основе рыночных цен на аналогичные финансовые инструменты или с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка или суждения.

Суждение производится с учетом таких факторов, как временная стоимость денег, уровень кредитного риска, волатильность инструмента, уровень рыночного риска и других применимых факторов при наличии такой информации.

Признание финансового инструмента (т.е. финансовые активы и финансовые обязательства) прекращается в соответствии с МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» в тот момент, когда теряются предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому инструменту, либо, когда передаются права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому инструменту в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый инструмент. Любые суммы процентов по переданному финансовому активу, возникшие или оставшиеся в составе имущества Фонда признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

4. Активы

4.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах признаются активом с даты фактического поступления на расчетные счета, открытые Управляющей компанией для учета имущества, составляющего Фонд, в кредитных организациях.

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств с расчетного счета, открытого Управляющей компанией для учета имущества, составляющего Фонд;
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
- с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства;
- с даты внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) о ликвидации кредитной организации (актив исключается из состава имущества Фонда).

С даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации или с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства денежные средства на расчетных счетах в кредитной организации переходят в состав дебиторской задолженности (см. пункт 4.14 настоящих Правил).

При заключении соглашения с банком о неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете, сумма, оговоренная в таком соглашении как неснижаемый остаток, для целей оценки обособляется, начиная со дня вступления соглашения в силу либо с даты, указанной в заявке на размещение, и оценивается по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости краткосрочных депозитов в соответствии с пунктом 4.2 настоящих Правил. Сумма остатка денежных средств свыше неснижаемого остатка оценивается исходя из положений настоящего пункта Правил. На день, следующий за днем истечения срока действия соглашения о неснижаемом остатке, обособление суммы неснижаемого остатка для целей оценки прекращается и весь остаток денежных средств на расчетном счете оценивается исходя из положений настоящего пункта Правил.

В случае, если на остаток денежных средств на расчетном счете банком начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, такие проценты признаются в качестве дебиторской задолженности, составляющей имущество Фонда до момента их зачисления банком на расчетный счет Управляющей компании, открытый для учета имущества Фонда. Дебиторская задолженность в сумме накопленных процентных доходов оценивается в сумме, исчисленной исходя из условий соответствующего соглашения с банком в отношении базы начисления процента и процентной ставки, за период, прошедший со дня предыдущего зачисления процентов на расчетный счет, или с момента начала действия такого соглашения, если проценты еще не зачислялись.

Справедливой стоимостью денежных средств на расчетных счетах признается их номинальная стоимость.

4.2. Денежные средства во вкладах в кредитных организациях

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах в кредитных организациях признаются активом:

- с даты фактического поступления на депозитные счета Фонда, открытые Управляющей компанией для учета имущества Фонда, в кредитных организациях
- с даты заключения переуступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора.

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах в кредитных организациях прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (списание с депозитного счета суммы вклада) актив переходит в состав денежных средств на счетах в кредитных организациях (см. пункт 4.1. настоящих Правил);
- с даты заключения переуступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора третьему лицу актив переходит в состав денежных средств на счетах в кредитных организациях (см. пункт 4.1. настоящих Правил) либо в состав дебиторской задолженности Фонда (см. пункт 4.14 настоящих Правил);
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
- с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации кредитной организации (актив исключается из состава активов Фонда).

С даты решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации или с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства денежные средства в размере основной суммы депозита и начисленных процентов переходят в состав дебиторской задолженности Фонда (см. пункт 4.14 настоящих Правил).

В случае нарушения сроков исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада денежные средства в размере основной суммы депозита и начисленных процентов, переходят в состав дебиторской задолженности Фонда (см. пункт 4.14 настоящих Правил). Для краткосрочных вкладов (депозитов), размещенных на срок не более одного года, а также для сделок неснижаемого остатка, заключенных на любой срок, эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Для долгосрочных вкладов (депозитов), размещенных на срок более одного года, применяется метод дисконтирования денежных потоков с использованием текущей рыночной ставки, учитывающей риски по депозиту на дату определения стоимости чистых активов.

Классификация вкладов (депозитов) в качестве краткосрочных или долгосрочных не пересматривается за исключением случаев изменения условий соответствующих договоров в части продления (продлонгации) срока вклада (депозита).

Денежные средства, размещенные по договору банковского вклада на срок не более одного года (краткосрочный депозит), а также для сделок неснижаемого остатка, заключенных на любой срок, эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Для денежных средств, размещенных по договору банковского вклада на срок более одного года (долгосрочный депозит), применяется метод дисконтирования денежных потоков с использованием текущей рыночной ставки, учитывающей риски по депозиту на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость краткосрочных депозитов, размещенных на срок не более одного года, а также сделок неснижаемого остатка определяется по формуле:

$$H + НП - ПП$$

где:

Н – номинальная сумма вклада;

НП – начисленные проценты нарастающим итогом на дату определения стоимости чистых активов;

ПП – полученные проценты нарастающим итогом на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость долгосрочных депозитов, размещенных на срок более одного года, определяется по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{Д_n/365}}$$

где:

ДП – будущие (на дату определения стоимости чистых активов) платежи в виде полученных процентов и основной суммы депозита за n-ый платежный период;

ставка – средневзвешенная ставка по депозитам для нефинансовых организаций в соответствующей валюте, определенная в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ по процентным ставкам (http://cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat). Следует использовать данные раздела «Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях, долларах США и евро» в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций, со сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменение ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить (вычесть) к ставке.

Если существует обоснованно доступная информация о том, что рыночные ставки по депозитам в долларах США и евро с последнего дня месяца, по которому доступна статистика Центрального банка РФ, до даты определения стоимости чистых активов, существенно изменились, то за ставку следует принять процент по депозиту в том же банке, актуальный на дату определения стоимости чистых активов с учетом срока, оставшегося до срока погашения оцениваемого депозита.

Если депозит размещен в валюте отличной от российского рубля, доллара США или евро, то за ставку следует принять процент по депозиту в том же банке, актуальный на дату определения стоимости чистых активов с учетом срока, оставшегося до срока погашения оцениваемого депозита. Процент по депозиту определяется на основании информации, доступной на официальном сайте банка.

Д – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой соответствующего будущего платежа по депозиту;

N – количество периодов, по окончании которых кредитной организацией должны быть выплачены соответствующие платежи (платежных периодов)

n – порядковый номер платежного периода, начиная с даты определения стоимости активов.

4.3. Недвижимое имущество

Недвижимое имущество - инвестиционное имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- а) не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- б) не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, - недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Примеры недвижимого (инвестиционного) имущества:

- (а) земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- (б) земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если Фонд не определил, будет ли он использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- (с) здание, принадлежащее Фонду (или находящееся во владении Фонда по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- (d) здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- (е) недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Недвижимое имущество дальнейшее предназначение, которого в настоящее время пока не определено (В случае если Управляющая компания Фонда не определила, будет ли она использовать Недвижимое имущество в качестве инвестиционной недвижимости, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности), считается, что недвижимое имущество предназначено для получения прироста стоимости капитала.

Недвижимое имущество признается активом с момента перехода рисков и выгод, вытекающих из права собственности, к покупателю. Момент перехода к покупателю таких рисков и выгод зависит от конкретных условий договоров купли-продажи. Учитывая невозможность анализа условий отдельно взятого договора и отслеживания момента сдачи объекта недвижимости для целей настоящих правил недвижимое имущество признается (прекращает признаваться) активом:

- с даты подписания распорядительной записки (в случае включения имущества в состав активов фонда при выдаче дополнительных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда);
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- с даты государственной регистрации недвижимого имущества (при наличии оригинала документа, подтверждающего права на недвижимое имущество, например, свидетельства о регистрации права или выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость составляющего активы Фонда земельного участка, на котором находится здание, строение или сооружение, составляющие указанные активы, доли в праве общей собственности на такой земельный участок, права аренды такого земельного участка или права пользования таким земельным участком может отдельно не определяться, если его стоимость учитывается в справедливой стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

4.4. Право аренды недвижимого имущества

(Управляющая компания Фонда является арендатором)

Права аренды недвижимого имущества, приобретенные Управляющей компанией Фонда по договору купли-продажи, признаются (прекращают признаваться) активом с даты заключения договора на приобретение прав аренды (договора купли-продажи, договора уступки прав требования, соглашения о замене стороны).

Справедливая стоимость прав аренды недвижимого имущества, приобретенных Управляющей компанией Фонда, определяется на основании отчета оценщика.

Права аренды недвижимого имущества, возникшие по договору операционной аренды, заключенному управляющей компанией Фонда в качестве арендатора, не признаются активом в соответствии с МСФО из-за невозможности надежно оценить затраты на его создание. Обязательства по договору операционной аренды включаются в состав кредиторской задолженности Фонда в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

4.5. Имущественные права.

Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (далее – договор участия в долевом строительстве),

а также 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 вместе именуемые – Имущественные права.

Критерии признания (прекращения признания) активов

Имущественные права, признаются активом :

- с даты подписания договора на строительство (создание) объекта недвижимости, если иное не установлено в таком договоре;
- с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
- с даты подписания договора уступки прав требования (если иное не установлено в таком договоре) либо с даты государственной регистрации договора уступки прав требования (в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации).

Имущественные права прекращают признаваться активом:

- с даты подписания договора уступки прав требования (если иное не установлено в таком договоре) либо с даты государственной регистрации договора уступки прав требования (в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации);
- с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда.
- с даты, указанной в соглашении о расторжении договора.

Справедливая стоимость имущественных прав определяется на основании отчета оценщика.

4.6. Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов (акции акционерных инвестиционных фондов, паи (акции) иностранных инвестиционных фондов)

Критерии признания (прекращения признания) активов

Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов признаются (прекращают признаваться) активом на дату перехода права собственности по счету депо управляющей компании Фонда.

Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов прекращают признаваться активом с даты их списания со счета депо управляющей компании Фонда при погашении.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливой стоимостью инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, допущенных к торгам, признается цена последней заявки на покупку (котировка на покупку) на момент окончания основной торговой сессии (last bid), рассчитанная организатором торговли на дату определения стоимости чистых активов. Котировки определяются по результатам торгов на основной бирже, которая должна быть активным рынком для данной ценной бумаги.

В случае отсутствия основной биржи для определения справедливой стоимости инвестиционных паев инвестиционных фондов (в том числе в связи с тем, что определенная основная биржа не является активным рынком для данной ценной бумаги) используются данные наиболее выгодной биржи.

Справедливая стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов не может быть основана на их биржевых котировках в следующих случаях:

- управляющая компания удерживает большое количество инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов и есть явные признаки того, что управляющая компания не сможет продать все имеющиеся инвестиционные паи без дисконта к биржевым котировкам на дату определения стоимости чистых активов;
- между закрытием рынка и датой определения стоимости чистых активов произошли существенные события, которые явно повлияли на справедливую стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов. При этом нет необходимости проводить дополнительный анализ на предмет наличия данных событий, но следует учесть всю доступную на дату определения стоимости чистых активов информацию.

В случае если котировка на покупку инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов не может быть определена на дату определения стоимости чистых активов либо присутствуют условия, указанные выше, справедливая стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, допущенных к торгам, признается равной их расчетной стоимости на дату определения стоимости чистых активов, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась, – на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, не допущенных к торгам, признается равной их расчетной стоимости на дату определения стоимости чистых активов, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась, – на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения стоимости чистых активов.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

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

Под основной биржей понимается биржевая площадка с самым большим объемом и суммой торгов в отношении инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов на дату определения стоимости чистых активов из всех площадок, к которой управляющая компания имеет доступ и имеет возможность продать инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов без существенных дополнительных денежных и временных затрат.

Под наиболее выгодной биржей понимается рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, после учета всех прямых затрат по сделке. Под прямыми затратами по сделке понимаются затраты, которые не возникли бы в случае отсутствия сделки по продаже инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов.

При определении основной и наиболее выгодной биржи нет необходимости проводить всесторонний анализ, но необходимо учесть всю доступную информацию на дату определения стоимости чистых активов.

Определение основной и наиболее выгодной биржи следует проводить с позиции управляющей компании Фонда, у которой должна быть физическая возможность реализации инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов на бирже.

4.7. Облигации

Критерии признания (прекращения признания) активов

Облигации являются финансовым инструментом и их признание (прекращение признания) регулируются МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В соответствии с п. В3.1.1 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», - «Если передача финансового актива не удовлетворяет критериям прекращения признания, то принимающая сторона не признает переданный актив как принадлежащий ей».

Для большинства договоров купли продажи ценных бумаг характерно:

- Отсутствие передачи права на получения денежных потоков (купонный доход) от ценной бумаги с момента заключения договора (пункт 3.2.4 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»);
- С момента заключения договора у принимающей стороны отсутствует возможность продать актив (п. 3.2.9 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»).

На основании вышеизложенного облигации признаются (прекращают признаваться) активом с момента перехода (возникновения) права собственности на актив, также облигации прекращают признаваться активом с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Уровень 1

Справедливой стоимостью облигаций, допущенных к торгам, признается цена последней заявки на покупку (котировка на покупку) на момент окончания основной торговой сессии (last bid), рассчитанная организатором торговли на дату определения стоимости чистых активов. Котировки определяются по результатам торгов на основной бирже, которая должна быть активным рынком для данной ценной бумаги.

В случае отсутствия основной биржи для определения оценочной стоимости облигаций (в том числе в связи с тем, что определенная основная биржа не является активным рынком для данной ценной бумаги) используются котировки, рассчитанные на наиболее выгодной бирже.

Справедливая стоимость облигаций не может быть основана на их биржевых котировках в следующих случаях:

- управляющая компания удерживает большое количество аналогичных облигаций и есть явные признаки того, что управляющая компания не сможет продать все имеющиеся облигации без дисконта к биржевым котировкам на дату определения стоимости чистых активов.
- между закрытием рынка и датой определения стоимости чистых активов произошли существенные события, которые явно повлияли на справедливую стоимость облигаций. При этом нет необходимости проводить дополнительный анализ на предмет наличия данных событий, но следует учесть всю доступную на дату определения стоимости чистых активов информацию.

Уровень 2

Справедливая стоимость облигаций, не допущенных к торгам, а также в случае если котировка на покупку облигаций не может быть определена на дату определения стоимости чистых активов либо присутствуют условия, указанные выше, определяется на основе метода эффективной процентной ставки по следующей формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{Д_n/365}}$$

ДП – будущие (на дату определения стоимости чистых активов) платежи, подлежащие получению держателем облигации. Если оцениваемая облигация представляет собой облигацию с плавающей ставкой купона, то будущие прогнозные будущие купонные выплаты рассчитываются с использованием ставки купона на дату определения стоимости чистых активов;

Ставка для облигаций, допущенных к торгам, - Ставки рынка ГКО-ОФЗ, раскрываемые на сайте Центрального банка РФ в разделе «Базы данных» (http://www.cbr.ru/hd_base/?Prtid=gkoofz_mr) +1% (долгосрочные ставки)

Ставка для облигаций, не допущенных к торгам, - Ставки рынка ГКО-ОФЗ, раскрываемые на сайте Центрального банка РФ в разделе «Базы данных» (http://www.cbr.ru/hd_base/?Prtid=gkoofz_mr) +2% (долгосрочные ставки)

За основу принимается последняя публикуемая ставка.

Д – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой соответствующего будущего платежа по облигации;

N – количество будущих платежных периодов;

n – порядковый номер платежного периода, начиная с даты определения стоимости активов.

В случае просрочки купонных выплат, количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датами будущих поступлений средств держателем облигаций пересматривается на основании информации, доступной на дату определения стоимости чистых активов.

При применении метода дисконтирования начисленный, но еще не полученный купонный доход отдельно не признается, так как входит в оценочную стоимость облигации.

Справедливой стоимостью облигаций при их первичном размещении признается цена отсечения, раскрываемая организатором торговли на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливой стоимостью облигаций, по которым исполнены обязательства по выплате суммы основного долга, признается равной нулю с даты поступления в состав активов Фонда денежных средств или иного имущественного эквивалента в счет погашения указанных облигаций.

Справедливая стоимость облигаций признается равной нулю с даты раскрытия в официальном доступном источнике сообщения о применении в отношении эмитента данных ценных бумаг процедуры банкротства либо с даты получения другой объективной информации, которая явно свидетельствует о неполучении будущих денежных поступлений владельцем облигаций.

Справедливая стоимость облигаций дополнительного выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате размещения путем конвертации в них конвертируемых облигаций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости облигаций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций дополнительно выпуска.

Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной оценочной стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество облигаций, в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций, в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы паевого инвестиционного фонда.

Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной оценочной стоимости конвертированных облигаций. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда.

Источники данных

Данные о биржевых котировках основной биржи, а при ее отсутствии наиболее выгодной.

Для иностранных ценных бумаг данных информационной системы Bloomberg.

Информация на сайте Центрального банка РФ по ставкам ГКО-ОФЗ.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

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

Под основной биржей понимается биржевая площадка с самым большим объемом и суммой торгов в отношении облигаций на дату определения стоимости чистых активов из всех площадок, к которым управляющая компания имеет доступ и имеет возможность продать облигации без существенных дополнительных денежных и временных затрат.

Под наиболее выгодной биржей понимается рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже облигаций, после учета всех прямых затрат по сделке. Под

прямыми затратами по сделке понимаются затраты, которые не возникли бы в случае отсутствия сделки по продаже облигаций.

При определении основной и наиболее выгодной биржи нет необходимости проводить всесторонний анализ, но необходимо учесть всю доступную информацию на дату определения стоимости чистых активов.

Определение основной и наиболее выгодной биржи следует проводить с позиции управляющей компании Фонда, у которой должна быть физическая возможность реализации облигаций на бирже. Как правило, с учетом высоких транзакционных затрат основной и наиболее выгодной биржей является биржа, на которой акции были приобретены.

Порядок определения справедливой стоимости облигаций в случае дефолта

Дефолтом признается неисполнение эмитентом обязательств по облигациям, включая биржевые облигации, в случае просрочки исполнения обязательства на срок более 7 дней или отказа от исполнения указанного обязательства в следующих случаях:

- выплата очередного процентного дохода (купона) по облигациям;
- погашение номинальной стоимости облигации (погашение части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям);
- исполнение обязательства по приобретению облигаций, если такое обязательство предусмотрено условиями выпуска (выкуп по оферте).

Техническим дефолтом признается исполнение соответствующих обязательств с просрочкой, однако в течение срока, указанного выше.

В случае нарушения эмитентом обязательств по погашению номинальной стоимости, правила определения справедливой стоимости для активного рынка, описанные выше, применяются в течение 7 календарных дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства (технический дефолт).

По истечении 7 дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом справедливая стоимость облигаций определяется по формуле:

$$S = \max [0; ((0,7 - (i - 7) \times 0,03) \times S_0)],$$

где:

S - справедливая стоимость облигаций на дату определения стоимости активов Фонда;

S₀ - справедливая стоимость указанных облигаций на дату истечения предусмотренного ими срока исполнения обязательств по выплате суммы основного долга;

i - количество полных календарных дней, прошедших с даты окончания срока исполнения обязательств по выплате суммы основного долга, предусмотренной указанными облигациями;

По истечении 30 календарных дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом по погашению номинальной стоимости облигации, справедливая стоимость облигаций признается равной нулю.

4.8. Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги

Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги признаются (прекращают признаваться) активом на дату перехода (возникновения) права собственности на актив.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Уровень 1

Справедливой стоимостью депозитарных расписок, допущенных к торгам, признается цена последней заявки на покупку (котировка на покупку) на момент окончания основной торговой сессии (last bid), рассчитанная организатором торговли на дату определения стоимости чистых активов. Котировки определяются по результатам торгов на основной бирже, которая должна быть активным рынком для данной ценной бумаги.

В случае отсутствия основной биржи для определения оценочной стоимости депозитарных расписок (в том числе в связи с тем, что определенная основная биржа не является активным рынком для данной ценной бумаги) используются котировки, рассчитанные наиболее выгодной биржи.

Справедливая стоимость депозитарных расписок не может быть основана на их биржевых котировках в следующих случаях:

- управляющая компания удерживает большое количество аналогичных депозитарных расписок и есть явные признаки того, что управляющая компания не сможет продать все имеющиеся депозитарные расписки без дисконта к биржевым котировкам на дату определения стоимости чистых активов;
- между закрытием рынка и датой определения стоимости чистых активов произошли существенные события, которые явно повлияли на справедливую стоимость депозитарных расписок. При этом нет необходимости проводить дополнительный анализ на предмет наличия данных событий, но следует учесть всю доступную на дату определения стоимости чистых активов информацию.

В случае отсутствия котировки на покупку на дату определения стоимости чистых активов либо присутствуют условия, указанные выше, справедливая стоимость депозитарных расписок определяется на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость депозитарных расписок признается равной нулю с даты раскрытия в официальном доступном источнике сообщения о применении в отношении лица, обязанного по данным ценным бумагам, процедуры банкротства либо с даты получения другой объективной информации, которая явно свидетельствует о неполучении будущих денежных поступлений владельцем данных ценных бумаг. Объявленные, но не полученные дивиденды по депозитарным распискам на дату определения стоимости чистых активов учитываются в составе дебиторской задолженности.

Источники данных

Данные о биржевых котировках основной биржи, а при ее отсутствии наиболее выгодной.

Для иностранных ценных бумаг данных информационной системы Bloomberg.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

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

Под основной биржей понимается биржевая площадка с самым большим объемом и суммой торгов в отношении депозитарных расписок на дату определения стоимости чистых активов из всех площадок, к которым управляющая компания имеет доступ и имеет возможность продать депозитарные расписки без существенных дополнительных денежных и временных затрат.

Под наиболее выгодной биржей понимается рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже депозитарных расписок, после учета всех прямых затрат по сделке. Под прямыми затратами по сделке понимаются затраты, которые не возникли бы в случае отсутствия сделки по продаже депозитарных расписок.

При определении основной и наиболее выгодной биржи нет необходимости проводить всесторонний анализ, но необходимо учесть всю доступную информацию на дату определения стоимости чистых активов.

Определение основной и наиболее выгодной биржи следует проводить с позиции управляющей компании Фонда, у которой должна быть физическая возможность реализации депозитарных расписок на бирже.

4.9. Биржевые сделки со сроком расчетов T+3 и более

Биржевые сделки по покупке или продаже ценной бумаги (актива) со сроком расчетов T+3 и более до наступления наиболее ранней даты расчетов (даты оплаты или даты поставки) отражаются в учете как дебиторская или кредиторская задолженность (в разрезе каждой сделки).

Справедливой стоимостью сделки является разница между справедливой стоимостью базового актива (ценной бумаги, являющейся предметом сделки) и справедливой стоимостью суммы сделки (сумма сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты). Положительная разница сделки признается в составе активов Фонда, отрицательная разница – в составе обязательств Фонда.

4.10. Дебиторская задолженность

Критерии признания (прекращения признания) активов

Дебиторская задолженность, возникающая в результате совершения сделок с активами Фонда,

признается с даты передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате расчетов по прочим операциям, признается с даты передачи денежных средств лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии кредитной организации, признается с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии.

Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным дивидендам по ценным бумагам, признается с даты официального опубликования сообщения о принятом решении по выплате дохода на сайте НРД и/или информационной системы Bloomberg.

Дебиторская задолженность, возникшая по процентному (купонному) доходу по облигациям, признается с даты признания данной ценной бумаги.

Дебиторская задолженность по выплате части номинальной стоимости облигации признается в дату погашения соответствующей части номинальной стоимости, предусмотренной условиями выпуска ценной бумаги.

Дебиторская задолженность, возникшая по доходам от участия в уставных капиталах других организаций, в том числе по доходам от распределения прибыли общества с ограниченной ответственностью, признается с даты принятия соответствующего решения общим собранием участников данной организации.

Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным доходам по инвестиционным паям, признается с даты публикации официального сообщения на сайте управляющей компании или с даты предоставления (раскрытия) информации управляющей компании Фонда о выплате соответствующего дохода.

Дебиторская задолженность прекращает признаваться активом в момент исполнения сделок, в результате совершения которых она возникла, в том числе в момент включения в состав активов паевого инвестиционного фонда подготовленной проектно-сметной документации, либо в дату заключения договора уступки права требования (цессии), по которому она продается, при условии наличия акта выполненных работ.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется капитальный ремонт объекта недвижимости, составляющего активы паевого инвестиционного фонда, прекращает признаваться активом одновременно с изменением стоимости отремонтированного объекта недвижимости в результате его переоценки.

Дебиторская задолженность прекращает признаваться активом с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника, а также в случае наличия иной информации, явно свидетельствующей о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора, с даты публикации официальной данной информации.

В составе дебиторской задолженности Фонда в полном объеме учитываются налоги и другие обязательные платежи, в случае если они не предъявлены к возмещению в бюджет по состоянию на дату определения стоимости чистых активов, а также налоги, если сумма таких налогов, которая уже была уплачена за текущий и (или) предыдущий периоды, превышает сумму, подлежащую уплате в отношении этих периодов, в сумме такого превышения.

Дебиторской задолженностью, возникшей в результате совершения сделок с активами Фонда, а также в результате расчетов по прочим операциям, признается сумма перечисленных денежных средств.

Дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии кредитной организации, признается равной сумме денежных средств, находящихся на счетах управляющей компании Фонда в данной кредитной организации, на дату принятия Банком России решения об отзыве лицензии.

Дебиторская задолженность, возникшая в связи с просрочкой исполнения обязательств по договорам и/или ценным бумагам, признается равной сумме просроченных платежей и/или неполученных доходов.

Дебиторская задолженность, возникшая в связи с просрочкой исполнения обязательства, в отношении которой имеется решение суда о ее взыскании в состав активов Фонда, признается в размере присужденной судом суммы денежных средств с даты вступления в силу соответствующего решения суда.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по ценным бумагам признается равной нулю, в случае если денежные средства не поступили на расчетный счет Управляющей

компании Фонда по истечении 30 дней с даты наступления срока исполнения обязательства по выплате процентного (купонного) дохода эмитентом (в том числе, эмитентом иностранных ценных бумаг), а также с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.

Дебиторская задолженность по купонному доходу по ценным бумагам, составляющим активы Фонда, признается равной сумме денежных средств, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным доходам по ценным бумагам, признается равной сумме денежных средств, исчисленной исходя из количества ценных бумаг на счете Управляющей компании Фонда на дату фиксации реестра и размера объявленных доходов в расчете на одну ценную бумагу.

Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам признается равной нулю, в случае если денежные средства не поступили на расчетный счет Управляющей компании Фонда по истечении 30 дней с даты, на которую определялся список лиц, имеющих право на получение указанных дивидендов, а также с даты раскрытия в официальном доступном источнике сообщения о применении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется подготовка проектно-сметной документации, а также договоров, на основании которых осуществляется капитальный ремонт объектов недвижимости, составляющих указанные активы, признается равной сумме денежных средств, перечисленных в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости чистых активов.

Дебиторская задолженность, возникшая по договорам, на основании которых осуществляется строительство (создание) объекта недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда, или реконструкция объектов недвижимого имущества, составляющих указанные активы, признается равной сумме денежных средств, перечисленных в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости чистых активов.

Дебиторская задолженность по авансовым платежам (предоплата) признается равной сумме перечисленных денежных средств и не подлежит дисконтированию.

Дебиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается равной номинальному размеру задолженности и не подлежит дисконтированию и обесцениванию.

Дебиторская задолженность, возникшая по обязательствам Управляющей компании, признается равной номинальному размеру задолженности и не подлежит дисконтированию и обесцениванию.

Классификация дебиторской задолженности в качестве краткосрочной или долгосрочной не пересматривается за исключением случаев изменения условий соответствующих договоров в части продления (продлонгации) срока возврата средств по договору

Справедливая стоимость дебиторской задолженности со сроком не более одного года (краткосрочная) признается равной остатку такой задолженности на дату оценки.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности со сроком погашения более одного года (долгосрочная) определяется по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{Д_n/365}}$$

где:

ДП – будущие платежи, подлежащие получению в рамках погашения дебиторской задолженности;

ставка – средневзвешенная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в соответствующей валюте, определенная в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ по процентным ставкам (http://cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat).

Следует использовать данные раздела «Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро» в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций, в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства, со сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменения ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить к ставке.

D – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой ожидаемых денежных платежей;

N – количество будущих платежных периодов;

n – порядковый номер платежного периода, начиная с даты определения стоимости активов. .

Справедливая стоимость долгосрочной дебиторской задолженности по договорам, содержащим условия процентной рассрочки, определяется по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{D_n/365}}$$

где:

$ДП$ – будущие платежи в виде процентов, планируемых к получению, и основной суммы дебиторской задолженности по договору за n -ый платежный период;

ставка – средневзвешенная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в соответствующей валюте, определенная в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ по процентным ставкам (http://cbr.ru/statistics/?PrtlId=int_rat).

Следует использовать данные раздела «Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро» в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций, в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства, со сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменения ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить к ставке.

D – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой соответствующего будущего платежа по договору;

N – количество периодов, по окончании которых должны быть выплачены соответствующие платежи (платежных периодов);

n – порядковый номер платежного периода, начиная с даты определения стоимости активов.

В случае, если дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами паевого инвестиционного фонда, не погашена по истечении 6 месяцев с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с условиями сделок (условиями выпусков ценных бумаг), сумма этой задолженности уменьшается для целей определения стоимости чистых активов на 30 процентов на дату истечения указанного 6-месячного срока, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30 процентов годовых.

5. Обязательства

Обязательства Фонда включают в себя:

- кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев Фонда;
- кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда;
- кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении инвестиционных паев Фонда;
- кредиторская задолженность, возникшая в результате осуществления сделок с активами, составляющими имущество Фонда и подлежащая исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательства по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательства по оплате прочих расходов,

осуществляемых за счет имущества, составляющего Фонд в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда,
- резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения);
- иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и правилами доверительного управления Фондом.

Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев Фонда признается с даты включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев Фонда, в состав имущества Фонда.

Кредиторская задолженность по передаче денежных средств в паевой инвестиционный фонд, на инвестиционные паи которого осуществляется обмен, признается с даты внесения расходной записи в реестре инвестиционных паев Фонда.

Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда признается с даты внесения расходной записи в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда.

Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении инвестиционных паев Фонда, признается с даты получения денежных средств на расчетный счет, открытый управляющей компанией для учета имущества Фонда.

Кредиторская задолженность Фонда, возникшая в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащая исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательства по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, оценщику Фонда, а также обязательства по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается в соответствии с условиями заключенных договоров, в том числе со дня выставления счет-фактур (подписания акта выполненных работ (оказанных услуг)).

Резерв на выплату вознаграждения признается нарастающим итогом в течение календарного года и отражается в составе обязательств Фонда каждый последний рабочий день календарного месяца.

Кредиторская задолженность по уплате налогов, подлежащих уплате за счет имущества Фонда признается с даты составления управляющей компанией документов, содержащих информацию о размере таких налогов в размере неоплаченной части.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость кредиторской задолженности по выдаче инвестиционных паев Фонда признается равной сумме денежных средств, поступивших в оплату инвестиционных паев этого инвестиционного фонда.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности перед управляющей компанией, возникшей в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении инвестиционных паев Фонда, считается равной сумме указанных денежных средств.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшей по договорам займов и (или) кредитным договорам, заключенным Управляющей компанией этого Фонда в целях погашения инвестиционных паев Фонда, определяется исходя из суммы займов (кредитов) и размера процентов по таким займам (кредитам).

Справедливая стоимость кредиторской задолженности Фонда, возникшей в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащей исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев

инвестиционных паев Фонда, оценщику Фонда, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается равной стоимости вознаграждения (услуг, скидок, надбавок), рассчитанной исходя из условий договоров (правил доверительного управления Фондом) и указанной в первичных документах Фонда (актах оказанных услуг, выставленных счетах, иных документах, подтверждающих факт оказания услуг).

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации паевого инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, оценщику Фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года. Резерв ежемесячно увеличивается на сумму расчетной величины вознаграждения на дату определения стоимости чистых активов за вычетом сумм каждого произведенного в текущем календарном году начисления резерва..

Расчетная величина вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, оценщику Фонда считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом, рассчитанному с начала календарного года (с даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда) до даты расчета резерва

В случае если правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом установлено годовое вознаграждение управляющей компании паевого инвестиционного фонда в виде фиксированной суммы, резерв на выплату вознаграждения ежемесячно увеличивается на сумму, равную одной двенадцатой размера вознаграждения, установленного на текущий календарный год.

Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации паевого инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, оценщику Фонда уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

Резерв на оплату предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд, не формируется.

Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в первый календарный день после окончания отчетного года.

6. Порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда.

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 расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.

Расчетная 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 расчетной стоимости.

Перерасчет среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда осуществляется в случае перерасчета стоимости чистых активов.

7. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания № 3758-У и настоящих Правил.

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

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паёв Фонда, определяется по состоянию на дату передачи имущества, предусмотренную Правилами доверительного управления Фондом.

8. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и управляющей компанией Фонда, Специализированный депозитарий производит внеплановую сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимает меры к исправлению ошибок, в том числе осуществляет сверку:

- активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);
- используемой для оценки активов Фонда информации;
- источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;
- порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

Внеплановая сверка проводится Специализированным депозитарием в течение одного рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:

- формирование перечня имущества Фонда и справки к перечню имущества Фонда;
- определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение с данными учета управляющей компании Фонда;
- сверку данных, внесенных в систему депозитарного учета, с данными полученных от управляющей компании Фонда документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;
- сверку данных, использованных Специализированным депозитарием для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными управляющей компанией Фонда в отношении актива (обязательства), в отношении которого произошло расхождение.

При проведении сверки Специализированный депозитарий и управляющая компания Фонда вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, копии подтверждений, высланных Специализированным депозитарием, а также других документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

При невозможности устранить выявленные расхождения в расчете стоимости чистых активов Фонда факт обнаружения расхождений фиксируется сторонами в протоколе расхождений. Протокол расхождений составляется в двух экземплярах – для управляющей компании Фонда и Специализированного депозитария.

Специализированный депозитарий информирует Банк России об обнаруженных расхождениях в течение одного дня с момента обнаружения путем направления протокола о расхождениях с приложением двух справок о стоимости чистых активов, составленных Специализированным депозитарием и управляющей компанией Фонда.