

Согласовано
АО «ОСД»

Генеральный директор

_____/Пашенин М.С.

«23» ноября 2018 г.

м.п.

Утверждены
Приказом № ЛОБ-2311/18-2
от «23» ноября 2018 г.

Генеральный директор
ЗАО «УК «Евразия»

_____/Доманов А.Ю.

м.п.

**Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Торговые ряды Лобня»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ФОНДА.....	4
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОЦЕНКЕ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ФОНДА.....	6
3.1. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ (АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА).....	6
3.2. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ	7
3.3. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .	8
3.4. КРИТЕРИИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРИЗНАНИЯ	8
4. АКТИВЫ.....	9
4.1. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА СЧЕТАХ В КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ.....	9
4.2. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ВО ВКЛАДАХ (ДЕПОЗИТАХ) В КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ, ДЕПОЗИТНЫЕ (СБЕРЕГАТЕЛЬНЫЕ) СЕРТИФИКАТЫ	10
4.3. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	12
4.4. ПРАВО АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (АРЕНДАТОРОМ ЯВЛЯЕТСЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, ДЕЙСТВУЮЩАЯ В КАЧЕСТВЕ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО ФОНДА).....	13
5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	13
6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	17
7. ПОРЯДОК РАСЧЕТА СРЕДНЕГОДОВОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ФОНДА И ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ ФОНДА.....	20
8. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАННОГО В ОПЛАТУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ.....	20
9. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ РАЗНОГЛАСИЙ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ДЕПОЗИТАРИЕМ ФОНДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	21

1. Общие положения

1.1. Настоящие Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Торговые ряды Лобня» (далее - Правила), разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 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».

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. Настоящие Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Торговые ряды Лобня» (далее – Фонд), 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.

1.3. 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 и специализированным депозитарием Фонда 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.

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

- в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования Фонда;
- в период с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев Фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения Фонда.

1.5. Настоящие Правила вступают в силу с 01.12.2018 г.

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

1.7. Изменения и дополнения, вносимые в настоящие Правила раскрываются на сайте управляющей компании www.evraziy.ru Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил, с внесенными изменениями и дополнениями.

1.8. Настоящие Правила (изменения и дополнения в них) представляются Управляющей компанией в уведомительном порядке в Банк России в течение двух рабочих дней с даты их утверждения и согласования со специализированным депозитарием Фонда 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 Правила прилагается пояснение причин внесения этих изменений и дополнений.

1.9. 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, с учетом требований Указания Банка 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».

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 стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение справедливой стоимости актива, оценка актива оценщиком осуществляется по необходимости.

Задание оценщику на оценку актива должно включать условие соответствия методов оценки требованиям МСФО. Оценка должна осуществляться таким образом, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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:

- на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
- в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;
- в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
- после завершения (окончания) формирования Фонда - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- 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 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

В данном разделе описываются методы и порядок определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", на основании которых рассчитывается стоимость чистых активов Фонда.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается в расчете стоимости 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.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в расчете стоимости чистых активов на периодической основе, Фонд определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на каждую дату определения стоимости чистых активов.

Для целей определения справедливой стоимости Фонд классифицировал 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, при этом в случаях отсутствия отчета оценщика справедливую стоимость определить невозможно.

3.1. Финансовые инструменты (активы и обязательства)

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

Финансовый актив - актив, представляющий собой:

- а) денежные средства;
- б) долевой инструмент другой организации;
- в) предусмотренное договором право:
 - получения денежных средств или иного финансового актива от другой организации; или
 - обмена финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другой организацией на условиях, потенциально выгодных для Фонда;
- г) договор, расчеты по которому будут или могут быть осуществлены собственными долевыми инструментами организации и который является:
 - непроизводным инструментом, по которому Фонд обязан или может стать обязанным получить переменное количество своих собственных долевого инструментов; или

- производным инструментом, расчеты по которому будут или могут быть осуществлены иным способом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное количество собственных долевых инструментов организации. Для данной цели к собственным долевым инструментам организации не относятся финансовые инструменты с правом обратной продажи, классифицированные как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16А и 16В МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»; инструменты, налагающие на организацию обязанность предоставить другой стороне пропорциональную долю своих чистых активов только при ликвидации и классифицированные как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»; или инструменты, представляющие собой договоры на получение или поставку собственных долевых инструментов организации в будущем.

Финансовое обязательство - обязательство, представляющее собой:

а) предусмотренную договором обязанность:

- передать денежные средства или иной финансовый актив другой организации; или
- обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другой организацией на условиях, потенциально невыгодных для Фонда; или

б) договор, расчеты по которому будут или могут быть осуществлены собственными долевыми инструментами организации и который является:

– непроизводным инструментом, по которому Фонд обязан или может стать обязанным передать переменное количество своих собственных долевых инструментов; или

– производный инструмент, расчеты по которому будут или могут быть урегулированы иным способом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или иного финансового актива на фиксированное количество собственных долевых инструментов организации. Для данной цели следует считать, что права, опционы или варианты на приобретение фиксированного количества собственных долевых инструментов организации за фиксированную сумму единиц любой валюты являются долевыми инструментами, если организация предоставляет эти права, опционы или варианты на пропорциональной основе всем текущим владельцам ее собственных непроизводных долевых инструментов одного класса. Кроме того, для этих целей к собственным долевым инструментам организации не относятся финансовые инструменты с правом обратной продажи, классифицированные как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16А и 16В МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»; инструменты, налагающие на организацию обязанность предоставить другой стороне пропорциональную долю своих чистых активов только при ликвидации и классифицированные как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»; или инструменты, представляющие собой договоры на получение или поставку собственных долевых инструментов организации в будущем.

В качестве исключения инструмент, отвечающий определению финансового обязательства, классифицируется как долевой инструмент, если он имеет все характеристики и удовлетворяет всем условиям, предусмотренным пунктами 16А и 16В или пунктами 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации».

Долевой инструмент - договор, подтверждающий право на остаточную долю в активах организации после вычета всех ее обязательств.

Инструмент с правом обратной продажи - финансовый инструмент, который дает его держателю право продать данный инструмент обратно эмитенту за денежные средства или другой финансовый актив, или который автоматически продается обратно эмитенту при возникновении будущего события, в наступлении которого нет уверенности, либо в случае смерти или выхода на пенсию держателя инструмента.

3.2. Критерии признания

Фонд признает финансовый актив или финансовое обязательство в своей отчетности тогда и только тогда, когда Фонд становится стороной по договору, определяющему условия соответствующего инструмента (п. 3.1.1 МСФО (IFRS) 9).

Фонд отражает приобретение и реализацию финансовых активов и обязательств на стандартных условиях (приложение А МСФО (IFRS 9)) по дате расчетов. Дата расчетов - дата осуществления поставки актива Фонду или Фондом. Учет по дате расчетов предусматривает:

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

Все финансовые активы и обязательства оцениваются первоначально по справедливой стоимости.

Для целей настоящих Правил, регламентирующих применение Указаний 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» Фонд не классифицирует финансовые активы и обязательства на оцениваемые по справедливой стоимости и оцениваемые по амортизируемой стоимости. Фонд оценивает все финансовые активы и обязательства только по справедливой стоимости.

3.3. Справедливая стоимость финансовых инструментов. Общие положения

На каждую дату определения стоимости чистых активов Фондом проводится анализ изменения стоимости финансовых активов и обязательств. В рамках такого анализа Фонд проверяет основные исходные данные, которые применялись при последней оценке, и сравнивает с информацией, используемой при проведении текущей оценки.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми на дату определения стоимости чистых активов осуществляется на активном рынке, рассчитывается на основании рыночных котировок, без вычета затрат по сделке.

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств 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 оценки, 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, размер процентных ставок, уровень кредитного риска, волатильность инструмента, уровень рыночного риска и других применимых факторов при наличии такой информации.

3.4. Критерии прекращения признания

Фонд прекращает признание финансового актива тогда и только тогда, когда (п. 3.2.3 МСФО (IFRS) 9):

(а) истекает срок действия предусмотренных договором прав на денежные потоки от этого финансового актива или

(б) он передает этот финансовый актив (п. 3.2.4-3.2.5 МСФО (IFRS)9) и данная передача соответствует требованиям для прекращения признания, а именно:

- если Фонд передает практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен прекратить признание данного финансового актива и отдельно признать в качестве активов или обязательств все права и обязанности, которые были созданы или сохранены при передаче.
- если Фонд сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен продолжить признание данного финансового актива.
- если Фонд не передает и не сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен определить, сохранил ли он контроль над данным финансовым активом. В этом случае:

- если Фонд не сохранил контроль, то он должен прекратить признание данного финансового актива и отдельно признать в качестве активов или обязательств все права и обязанности, которые были созданы или сохранены при передаче.
- если Фонд сохранил контроль, то он должен продолжить признание данного финансового актива в объеме своего продолжающегося участия в этом финансовом активе (см. пункт 3.2.16 МСФО (IFRS)9).

Фонд должен прекратить признание финансового обязательства (или часть финансового обязательства) тогда и только тогда, когда оно погашено, т. е. когда предусмотренная договором обязанность исполнена, аннулирована или прекращена по истечении срока. (п. 3.3.1 МСФО (IFRS) 9)).

4. Активы

4.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях

Критерии признания (прекращения признания) активов

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах признаются активом с даты зачисления на счета Фонда, открытые управляющей компанией для учета имущества Фонда, 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 со счета Фонда, открытого управляющей компанией для учета имущества Фонда;
- 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.

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 счетах в кредитной организации переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

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. Сумма остатка денежных средств свыше неснижаемого остатка оценивается исходя из положений данного пункта. 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 данного пункта.

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 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.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость денежных средств на расчетных счетах признается в сумме их остатка на расчетных счетах Фонда.

Денежные средства:

- перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату определения стоимости чистых активов не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также
- перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату определения стоимости чистых активов не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление денежных средств на расчетный счет – получателя

признаются в качестве дебиторской задолженности и оцениваются в сумме перечисленных денежных средств.

Источники данных

Официальный сайт Банка России.

Информация, раскрытая в Едином государственном реестре юридических лиц.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

4.2. Денежные средства во вкладах (депозитах) в кредитных организациях, депозитные (сберегательные) сертификаты

Критерии признания (прекращения признания) активов

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах (депозитах) в кредитных организациях, депозитные (сберегательные) сертификаты признаются активом:

- с даты зачисления на депозитные счета Фонда, открытые управляющей компанией для учета имущества Фонда, в кредитных организациях;
- с даты переуступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;
- с даты акта приема передачи при приобретении депозитного сертификата в соответствии с договором.

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах (депозитах) в кредитных организациях, депозитные (сберегательные) сертификаты прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (дата списания суммы вклада с депозитного счета);
- с даты переуступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора третьему лицу;
- с даты акта приема передачи при списании депозитного сертификата в соответствии с договором;
- 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;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

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 в размере основной суммы депозита и начисленных процентов переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

В случае нарушения сроков исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (депозита), денежные средства в размере основной суммы депозита и начисленных процентов, переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Для целей настоящих Правил вклад (депозит) является краткосрочным, если срок полного возврата денежных средств по такому вкладу (депозиту) не установлен договором (в том числе, определяется моментом востребования или иными условиями) или составляет не более одного года с даты его признания либо с даты изменения условий соответствующего договора вклада (депозитного договора) в части сокращения срока полного возврата средств вклада (депозита) в случае такого изменения. Для краткосрочных вкладов (депозитов) эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Вклад (депозит) со сроком полного возврата средств более одного года с даты его признания либо с даты изменения условий соответствующего договора вклада (депозитного договора) в части продления (продлонгации) срока полного возврата средств вклада (депозита) в случае такого изменения для целей настоящих Правил является долгосрочным. Для долгосрочных депозитов применяется модель оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием текущей рыночной ставки, учитывающей риски по депозиту на дату определения стоимости чистых активов.

Классификация вклада (депозита) в качестве краткосрочного или долгосрочного не пересматривается, за исключением случаев изменения условий соответствующего договора в части изменения срока вклада (депозита). В указанном случае срок определяется с даты вступления в силу соответствующих изменений.

Справедливая стоимость краткосрочных вкладов (депозитов) признается равной сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму начисленных процентов, рассчитанных нарастающим итогом на дату определения стоимости чистых активов по ставке, предусмотренной договором, и уменьшенной на сумму полученных процентов нарастающим итогом на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость долгосрочных вкладов (депозитов) определяется с использованием модели оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков по формуле:

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

где:

ДП – сумма платежа (в виде основной суммы депозита и процентов), подлежащая получению 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/?PrtlId=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, при определении справедливой стоимости вклада (депозита), размещенного в валюте Российской Федерации. Указанную корректировку следует применять до даты опубликования на сайте Центрального банка РФ средневзвешенной ставки по депозитам для нефинансовых организаций за месяц, в котором состоялось изменение ключевой ставки.

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 соответствующей валюте в той кредитной организации, где размещены средства на депозит, 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 соответствующей валюте в той кредитной организации, в которой размещены средства на депозит, 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 будущих платежных периодов;

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

Источники данных

Депозитные договоры.

Официальный сайт Банка России.

Официальные сайты кредитных организаций, в которых размещены депозиты.

Информация, раскрытая в Едином государственном реестре юридических лиц.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

4.3. Недвижимое имущество

Критерии признания (прекращения признания) активов

Недвижимое имущество признается активом:

– с наиболее ранней из дат:

- с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;

- с даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подтвержденной в том числе выпиской из Единого государственного реестра недвижимости;

– с даты вступления в силу соответствующего решения суда или иного судебного акта;

– с даты внесения записи о кадастровом учете в Единый государственный реестр недвижимости о разделе/межевании/объединении объектов недвижимости, входящих в состав активов Фонда.

Недвижимое имущество прекращает признаваться активом:

– с наиболее ранней из дат:

- с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;

- с даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подтвержденной в том числе выпиской из Единого государственного реестра недвижимости;

– с даты вступления в силу соответствующего решения суда или иного судебного акта;

– с даты внесения записи о кадастровом учете в Единый государственный реестр недвижимости о разделе/межевании/объединении объектов недвижимости, входящих в состав активов Фонда.

– с даты прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

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 определяться отдельно не определяться, если его стоимость учитывается в справедливой стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

Источники данных

Отчет оценщика.

Порядка признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

4.4. Право аренды недвижимого имущества (арендатором является управляющая компания, действующая в качестве доверительного управляющего Фонда)

Критерии признания (прекращения признания) активов

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

Права аренды недвижимого имущества, возникшие по договору операционной аренды, заключенному Управляющей компанией в качестве арендатора, не отвечают критериям признания нематериального актива и не признаются нематериальным активом в соответствии с пунктом 49 МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» 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.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

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

Источники данных

Отчет оценщика.

Порядка признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5. Дебиторская задолженность

Критерии признания (прекращения признания)

1) Дебиторская задолженность, возникшая 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.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

– с даты исполнения сделки (обязательства), в результате совершения которой она возникла, в том числе в момент включения в состав активов Фонда подготовленной проектно-сметной документации;

– с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности исполнения обязательства должником и/или получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора;

– с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства);

– с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

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

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

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства должником;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства);
- с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора;
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

3) Дебиторская задолженность, возникшая на основании решения суда или иного судебного акта, признается с даты вступления в силу соответствующего судебного акта.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства должником;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства);
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

4) Дебиторская задолженность, возникшая по обязательствам Управляющей компании, признается как краткосрочная дебиторская задолженность в день ее выявления.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент ее оплаты.

5) Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, указанными в правилах доверительного управления Фондом, признается со дня ее возникновения согласно условиям договора.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства должником;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства);
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

6) Предоплаты, совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента не истек на дату определения стоимости чистых активов, признаются со дня совершения указанного перечисления.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства должником;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства);
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

7) Дебиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается как краткосрочная дебиторская задолженность с наиболее ранней из дат:

– с даты составления Управляющей компанией документов, содержащих информацию о размере и виде исчисленных налогов и других обязательных платежей;

– с даты, получения Управляющей компанией документов, содержащих информацию о размере и виде исчисленных налогов и других обязательных платежей.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться с даты исполнения обязательства или с даты составления Управляющей компанией документов, подтверждающих дату ее прекращения.

В состав дебиторской задолженности может входить иная задолженность Фонда, предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и правилами доверительного управления Фондом.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

1) Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с прочими активами Фонда, признается в размере суммы перечисленных денежных средств.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате расчетов по прочим операциям, признается в размере суммы перечисленных денежных средств.

Дебиторская задолженность, возникшая в связи с просрочкой исполнения обязательств по договорам, признается в размере суммы просроченных платежей и/или неполученных доходов.

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 в размере суммы 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 Фонда, или реконструкция объектов недвижимого имущества, составляющих указанные активы, признается в размере суммы денежных средств, перечисленных в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости чистых активов.

2) Дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии кредитной организации, признается в размере суммы денежных средств, учитываемых на счетах Фонда в данной кредитной организации, на дату принятия Банком России решения об отзыве лицензии.

3) Дебиторская задолженность, возникшая по решению суда, признается в размере присужденной судом суммы денежных средств.

4) Дебиторская задолженность, возникшая по обязательствам Управляющей компании, признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

5) Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, указанными в правилах доверительного управления Фондом, признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

6) Предоплаты (авансы), совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента не истек на дату определения стоимости чистых активов, признаются в размере суммы перечисленных денежных средств.

7) Дебиторская задолженность по налогам и другим обязательным платежам признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов и не подлежит дисконтированию и/или обесценению.

Для целей настоящих Правил, дебиторская задолженность является краткосрочной, если срок ее погашения не установлен договором (в том числе, определяется моментом востребования или иными условиями) или составляет не более одного года с даты ее признания либо с даты изменения условий соответствующего договора в части сокращения срока возврата средств по договору.

Дебиторская задолженность, срок погашения которой составляет более одного года с даты ее признания либо с даты изменения условий соответствующего договора в части продления

(продлонгации) срока возврата средств по договору для целей настоящих Правил является долгосрочной. В частности, если условиями соответствующего договора и настоящими Правилами предусмотрено:

- единовременное признание всей суммы дебиторской задолженности по договору, и
- прекращение признания дебиторской задолженности частями, при этом срок прекращения признания хотя бы одной из частей составляет более одного года с даты признания дебиторской задолженности либо с даты изменения условий соответствующего договора в части продления (продлонгации) срока возврата средств по договору,

дебиторская задолженность для целей настоящих Правил является долгосрочной.

Классификация дебиторской задолженности в качестве краткосрочной или долгосрочной не пересматривается, за исключением случаев изменения условий соответствующих договоров в части изменения срока возврата средств по договору. В указанном случае классификация актива пересматривается с даты вступления в силу соответствующих изменений.

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость долгосрочной дебиторской задолженности определяется по формуле:

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

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 изменение ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить (вычесть) к ставке при определении справедливой стоимости дебиторской задолженности в рублях РФ. Указанную корректировку следует применять до даты опубликования на сайте Центрального банка РФ средневзвешенной ставки по кредитам для нефинансовых организаций за месяц, в котором состоялось изменение ключевой ставки.

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.

Дебиторская задолженность, срок погашения которой истек, за исключением дебиторской задолженности по налогам и другим обязательным платежам, определяется как просроченная дебиторская задолженность.

Справедливая стоимость просроченной дебиторской задолженности определяется по следующей методике:

- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок до 90 дней – с 1 по 90 день принимается равной остатку такой задолженности на дату ее полного погашения, определенную договором;
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 91 до 180 дней – с 91 по 180 день принимается равной 70% от остатка такой задолженности на дату оценки;
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 181 до 365 дней – с 181 по 365 день принимается равной 50% от остатка такой задолженности на дату оценки;
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 365 дней – нулю.

В случае наличия фактов, свидетельствующих об обесценении величины просроченной дебиторской задолженности по сравнению с величиной, полученной в соответствии с приведенной методикой, более или менее чем на 20%, Управляющая компания вправе использовать для определения справедливой стоимости такой дебиторской задолженности отчет оценщика.

В случае определения справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее трех месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов. Стоимость просроченной дебиторской задолженности определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости дебиторской задолженности.

Отчет оценщика, содержащий оценку справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности в размере, превышающем ее номинальную стоимость, не может быть использован для расчета СЧА.

Источники данных

Договоры (соглашения, акты и иные первичные документы) на основании которых возникла дебиторская задолженность.

Официальный сайт Банка России.

Отчет оценщика.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

6. Обязательства

Кредиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает обязательство по передаче имущества или выплате денежных средств контрагенту по договору.

Критерии признания (прекращения признания) кредиторской задолженности

1) Кредиторская задолженность Фонда, возникшая в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащая исполнению за счет активов Фонда, признается в соответствии с условиями заключенных договоров, в том числе со дня выставления счет-фактур (подписания акта выполненных работ (оказанных услуг)).

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты исполнения Фондом обязательств по договору согласно банковской выписке.

Кредиторская задолженность Фонда 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 Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признаются в соответствии с условиями заключенных договоров (правил доверительного управления Фондом), в том числе со дня выставления счет-фактур (подписания акта выполненных работ (оказанных услуг)).

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

2) 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.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора.

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

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке.

4) Кредиторская задолженность по выплате доходов по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев Фонда признается в первый рабочий день по окончании отчетного периода, за который происходит начисление дохода.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты исполнения обязательств Управляющей компанией согласно банковской выписке.

5) Кредиторская задолженность перед Управляющей компанией, возникающая 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 Фонда, открытый управляющей компанией для учета имущества фонда.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты возврата суммы задолженности Управляющей компании согласно банковской выписке.

6) Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается с наиболее ранней из дат:

– с даты составления Управляющей компанией документов, содержащих информацию о размере и виде исчисленных налогов и других обязательных платежей;

– с даты получения Управляющей компанией документов, содержащих информацию о размере и виде исчисленных налогов и других обязательных платежей.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

7) Кредиторская задолженность по договору операционной аренды, заключенному Управляющей компанией качестве арендатора, признается с даты возникновения такого обязательства в соответствии с условиями договора.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы задолженности с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

8) Кредиторская задолженность, возникшая на основании решения суда или иного судебного акта, признается с даты вступления в силу соответствующего судебного акта.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы задолженности согласно банковской выписке.

9) Кредиторская задолженность, возникшая по договорам займов и (или) кредитным договорам, заключенным Управляющей компанией в целях погашения инвестиционных паев Фонда, определяется исходя из суммы займов (кредитов) с даты возникновения такой задолженности в соответствии с условиями договора.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты возврата суммы задолженности согласно банковской выписке.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется нарастающим итогом в течение календарного года и отражается в составе обязательств Фонда на каждую дату определения стоимости чистых активов Фонда, установленную настоящими Правилами или нормативными актами Банка России.

Резерв прекращает признаваться в дату полного использования резерва на выплату вознаграждений либо в первый календарный день по окончании отчетного года после восстановления неиспользованного в течение отчетного года резерва.

В состав кредиторской задолженности могут входить иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и правилами доверительного управления Фондом.

Кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации кредитора.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость обязательств (кредиторская задолженность), включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА и не дисконтируется.

1) 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, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается равной стоимости вознаграждения (услуг), 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).

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

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

4) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по выплате доходов по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев Фонда определяется в соответствии с условиями начисления, определенными в правилах доверительного управления Фонда.

5) 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.

6) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по уплате налогов и других обязательных платежей признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов и не подлежит дисконтированию и/или обесценению.

7) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по договору операционной аренды, заключенному Управляющей компанией в качестве арендатора признается в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

8) Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшей на основании решения суда или иного судебного акта, признается в размере присужденной судом суммы денежных средств.

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

Источники данных

Договоры (соглашения, акты и иные первичные документы), на основании которых возникла кредиторская задолженность.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждений.

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, оценщику Фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года. Резерв увеличивается на сумму расчетной величины вознаграждения на каждую 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.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, бирже (включается для биржевых фондов), оценщику Фонда уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

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

Источники данных

Договоры (соглашения, акты и иные первичные документы), на основании которых возникла кредиторская задолженность.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

7. 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.

8. 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 ноября 2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания Банка 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» 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 паев Фонда, определяется по состоянию на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев, предусмотренную Правилами доверительного управления Фондом.

9. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией и специализированным депозитарием Фонда при определении стоимости чистых активов

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным специализированным депозитарием Фонда и Управляющей компанией, специализированный депозитарий Фонда 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;
- сверку данных, внесенных в систему депозитарного учета, с данными полученных от Управляющей компании документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;
- сверку данных, использованных специализированным депозитарием Фонда для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными Управляющей компанией в отношении актива (обязательства), в отношении которого произошло расхождение.

При проведении сверки специализированный депозитарий Фонда и Управляющая компания вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, копии подтверждений, высланных специализированным депозитарием Фонда, 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 и специализированного депозитария Фонда.