

«СОГЛАСОВАНО»
ООО «СДК «Гарант»

«УТВЕРЖДЕНЫ»
Приказом Генерального директора
ООО УК «Альфа-Капитал»
№ 96/19 от «01» июля 2019 г.

Генеральный директор
_____ Есаулкова Т.С.

Генеральный директор
_____ Кривошеева И.В.

«01» июля 2019 г.

«01» июля 2019 г.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Азимут»

Изложить Правила определения стоимости чистых активов в следующей редакции:

Оглавление

I.	Общие положения	3
II.	Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов	3
III.	Критерии признания, прекращения признания и методы определения стоимости активов и обязательств	4
1.	Общие положения	4
2.	Порядок корректировки стоимости активов, составляющих имущество ПИФ	4
3.	Признание и оценка денежных средств	6
4.	Признание и оценка депозитов	7
5.	Признание и оценка дебиторской задолженности и предоплат	9
6.	Договоры строительства и приобретения объектов недвижимого имущества	11
7.	Недвижимое имущество	12
8.	Признание и оценка кредиторской задолженности	12
IV.	Определение рублевого эквивалента справедливой стоимости, определенной в валюте.	14
V.	Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и использования такого резерва, а также порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.	15
VI.	Порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов	17
	Приложение 1. Используемая терминология	19
	Приложение 2. Методика оценки кредитного риска контрагента	20

I. Общие положения

Настоящие Правила определения чистых активов (далее – «Правила») Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» (далее – «Фонд», «ПИФ») разработаны ООО УК «Альфа-Капитал» (далее – «Управляющая компания») в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – «Указание») и иных нормативных актов Банка России.

Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов фонда (далее – «стоимость чистых активов», «СЧА»), в том числе порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов фонда, порядок определения расчётной стоимости инвестиционного пая фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев фонда.

Управляющая компания Фонда обязана определять стоимость чистых активов фонда в соответствии с настоящими Правилами, при условии их согласования Специализированным Депозитарием.

Правила подлежат применению с даты вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут», связанных с передачей прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».

Изменения и дополнения в Правила могут быть внесены только в случаях, предусмотренных Указанием.

Данные, подтверждающие расчёты величин, произведенные в соответствии с настоящими Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчёта.

Правила (изменения и дополнения, вносимые в Правила) подлежат раскрытию на сайте Управляющей компании ПИФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://www.alfacapital.ru/>):

- не позднее дня начала срока формирования ПИФ;
- не позднее 5 (Пять) рабочих дней до даты начала применения Правил, с внесенными изменениями и дополнениями.

Правила (и все изменения и дополнения к ним за 3 (Три) последних календарных года) должны быть доступны в течение 3 (Три) последних календарных лет на сайте Управляющей компании.

II. Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов

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.

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года за № 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года за № 35544, с учетом требований настоящих Правил.

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

Среднегодовая СЧА ПИФ (далее – «СГСЧА») на любой день определяется:

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

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- на дату завершения (окончания) формирования ПИФ;
- в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
- в случае прекращения ПИФ – на дату возникновения основания его прекращения;
- после завершения (окончания) формирования СЧА ПИФ определяется в порядке:
 - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;
 - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев;
 - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
 - на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;
 - на дату, предшествующую дате перехода фонда из одной управляющей компании в другую управляющую компанию и из одного специализированного депозитария в другой специализированный депозитарий.

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

Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59:59 московского времени даты, за которую рассчитывается стоимость чистых активов, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для Управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.

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

Стоимость чистых активов, в том числе СГСЧА, а также расчётная 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 СГСЧА, или расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, то указанные стоимости определяются в рублях.

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов в размере 0,1(Ноль целых одна десятая) % и более корректной СЧА, а также в случаях выявления факта несвоевременного признания/прекращения признака актива (обязательства) вне зависимости от стоимости такого актива (обязательства) стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1(Ноль целых одна десятая) % корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1(Ноль целых одна десятая) % корректной стоимости чистых активов.

III. Критерии признания, прекращения признания и методы определения стоимости активов и обязательств

1. Общие положения

Методы определения стоимости активов, входящих в состав имущества разных паевых инвестиционных фондов, находящихся под управлением Управляющей компании, не должны различаться.

В случае приобретения активов, критерии признания которых или методы определения стоимости, которых не описаны в настоящих Правилах, Управляющая компания заблаговременно вносит дополнения в настоящие Правила.

2. Порядок корректировки стоимости активов, составляющих имущество ПИФ

Анализ на обесценение подлежат активы, составляющие имущество ПИФ (далее –

Тестируемые активы).

Тестирование всего портфеля на обесценение проводится не реже, чем на каждую дату определения СЧА.

Тестируемые активы подвергаются обесценению, если имеется одно или несколько событий, которые могут оказать негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по ним (признаки обесценения). Подтверждением необходимости обесценения являются, в частности, наблюдаемые значимые доступные данные, в том числе, о следующих событиях (далее – негативные события):

— ухудшение финансового положения дебитора/контрагента, выражающееся в снижении совокупных активов более чем на 20%, отразившиеся в доступной финансовой отчетности;

— снижение кредитного рейтинга дебитора/контрагента ниже суверенного рейтинга Российской Федерации по международной рейтинговой шкале хотя бы одного из кредитных рейтинговых агентств Fitch Ratings, S&P Global Ratings, Moody's Investors Service, или по национальной шкале хотя бы одного из рейтинговых агентств (с учетом соответствия шкал, приведенных в Приложении 2 настоящих правил) Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА), Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА») сниженного на три ступени;

— нарушения заемщиком/дебитором условий погашения или выплаты процентных доходов по финансовому инструменту, составляющему активы Фонда, а также любого иного обязательства дебитора, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией;

— появление признаков банкротства (согласно Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») заемщика/дебитора, на основании официальной информации;

— опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации информации о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода;

— отзыв (аннулирование) у контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности;

— отзыв (аннулирование) у контрагента допуска СРО на осуществление основного вида деятельности.

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

— сведения об активе, справедливая стоимость которого подлежит обесценению;

— информацию о выявленном признаке обесценения с указанием источника информации или о факте просрочки обязательства;

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

— информацию о наличии обоснованных причин не проводить корректировку справедливой стоимости активов ПИФ.

Управляющая компания уведомляет Специализированный депозитарий о наступлении негативного события посредством отправки сообщения по системе электронного документооборота не позднее рабочего дня, следующего за днем выявления Управляющей компанией такого события.

Перечень доступных источников:

— официальные сайты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Банка России (<http://www.cbr.ru>), ФНС России (<https://egrul.nalog.ru>), агентств, уполномоченных раскрывать информацию на российском рынке ценных бумаг (Информационное агентство АК&М <http://www.disclosure.ru>, Ассоциация защиты информационных прав инвесторов (АЗИПИ) <http://e-disclosure.azipi.ru>, Проект информационного агентства «Интерфакс» - «Центр раскрытия корпоративной информации» <http://www.e-disclosure.ru>, Агентство экономической информации «ПРАЙМ-ТАСС» <http://http://disclosure.lprime.ru/>, Сайт раскрытия информации СКРИН <http://www.disclosure.skrin.ru>), АО «Коммерсантъ» (<https://www.kommersant.ru>), Информационный ресурс СПАРК (www.spark-interfax.ru), СРО, единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>), картотеки арбитражных дел (<http://kad.arbitr.ru/>), Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) (<https://fedresurs.ru>), Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) (<https://bankrot.fedresurs.ru>), Национального расчетного депозитария (<https://www.nsd.ru/ru/>), дебитора/контрагента, рейтинговых агентств;

— информация и документы, предоставляемые дебитором/должником Управляющей компании.

Мониторинг признаков обесценения проводится на каждую дату расчета СЧА. В случае, если при проведении мониторинга становится доступной информация о признаках обесценения, справедливая стоимость пересчитывается на ту же дату. Мониторинг проводится по открытым доступным источникам, которые стандартно используются на рынке в отношении данного вида контрагентов и эмитентов.

При наличии указанной выше информации о предполагаемых кредитных рисках для корректировки справедливой стоимости активов Управляющая компания использует Приложением 2 к настоящим Правилам.

В случае, если справедливая стоимость актива определялась на основании отчета оценщика, составленного менее чем за 6 месяцев до даты возникновения признаков обесценения актива, Управляющая компания не вправе использовать такой отчет оценщика для определения текущей справедливой стоимости без корректировки. Управляющая компания в максимально короткие сроки должна осуществить внеплановую переоценку актива. До даты переоценки справедливая стоимость корректируется с учетом требований настоящего пункта.

При этом, если у Управляющей компании Фонда на момент проведения тестирования по Тестируемым активам имеется обеспечение, на весь или больший размер, чем размер справедливой стоимости тестируемого актива (в виде залога, поручительства, гарантии, обязательства третьих лиц, и т.п.), то в этом случае корректировка справедливой стоимости обеспеченного актива не происходит. Условие применяется только в случае, когда справедливая стоимость обеспечения равна или превышает размер справедливой стоимости тестируемого актива.

Порядок оценки справедливой стоимости обеспечения:

— Справедливая стоимость недвижимого имущества, переданного в залог, определяется на основании отчета об оценке, составленном не ранее даты выявления признака обесценения;

— Справедливая стоимость ценных бумаг, переданных в залог, определяется в соответствии с положениями пункта 5 Раздела III настоящих Правил;

— Справедливая стоимость поручительства оценивается в размере совокупной стоимости активов в соответствии с доступной финансовой отчетностью поручителя;

— Справедливая стоимость гарантии определяется в размере суммы такой гарантии;

— Справедливая стоимость обязательств третьих лиц определяется в соответствии с положениями подпункта «Прочая дебиторская задолженность» пункта 9 Раздела III, пункта 13 Раздела III настоящих Правил.

В случае фактической просрочки погашения дебиторской задолженности, Управляющая компания Фонда должна обесценивать Тестируемые активы, исходя из срока просрочки, с учетом кредитного риска конкретного дебитора. Расчет обесценения должен основываться на статистических данных, подтверждающих степень обесценения, в зависимости от срока просрочки, кредитного качества дебитора и ожидаемых сроков получения денежных потоков.

В качестве расчета размера обесценения по факту просрочки используется метод, указанный в Приложении 2 к настоящим Правилам. В этом случае, вероятность дефолта контрагента и потери, в случае дефолта, определяются на дату фактической просрочки и корректируются, как минимум, на ежемесячной основе.

Если у Управляющей компании на момент возникновения просрочки имеется обеспечение (в виде залога, поручительства, гарантии, обязательства третьих лиц, опционных соглашений и т.п.), то в этом случае обеспечение подлежит переоценке (в т.ч. с привлечением оценщика). Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной 0 (Ноль):

— в случае возбуждения в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге), контрагента, дебитора процедуры банкротства с даты официального сообщения о банкротстве;

— в случае события, приводящего к признанию драгоценного металла непригодным для дальнейшего использования по целевому назначению с даты получения официального документа о таком факте.

Если справедливая стоимость дебиторской задолженности эмитента признается равной нулю, то признаются равными нулю и:

— требование на выплату купонного дохода (за предыдущие купонные периоды)

— требование на погашение основного долга (частичное, срок которого наступил)

— требование на выплату объявленных дивидендов.

3. Признание и оценка денежных средств

Денежные средства на счетах (в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на Управляющую компанию Д.У. ПИФ) в кредитных организациях признаются и оцениваются по

данным выписок по указанным счетам, предоставленных соответствующими кредитными организациями на дату оценки. В случае отсутствия на дату оценки выписки кредитной организации денежные средства оцениваются в сумме, отраженной в выписке по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.

Денежные средства, перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату оценки не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату оценки не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление денежных средств на расчетный счет – получатель, признаются в качестве переводов в пути (в составе дебиторской задолженности) и оцениваются в сумме перечисленных средств.

Справедливая стоимость денежных средств корректируется в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 раздела III настоящих Правил.

4. Признание и оценка депозитов

Критерии признания:

- с даты зачисления денежных средств во вклад на основании выписки с указанного счета;
- с даты переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.

Критерии прекращения признания:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (возврат с депозитного счета суммы вклада на счет ПИФ денежных средств);
- с даты переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.

Оценка депозитов и аналогичных инструментов:

Общие положения:

Методика оценки справедливой стоимости депозитов, описанная в данном разделе, распространяется так же на оценку вложений в следующие инструменты:

- Соглашения с банками о неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете.

Порядок оценки:

Справедливая стоимость депозита до наступления срока его полного погашения, установленного договором, определяется в следующем порядке:

- если оцениваются денежные средства на расчетном счете, в отношении которых с банком заключено соглашение о минимальном неснижаемом остатке;
- если срок погашения вклада «до востребования»;
- если срок погашения депозита не более года и ставка по депозиту соответствует рыночной либо находится в диапазоне, определенном с учетом волатильности рыночных ставок на горизонте 12 месяцев с учетом последней раскрытой ставки,

справедливая стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных по состоянию на каждый рабочий день (дата оценки) по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором.

Волатильность рыночных ставок определяется как стандартное отклонение (σ):

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

где:

$r_{\text{рын}i}$ - средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации на сопоставимый срок (сопоставимый срок – срок, оставшийся на дату оценки до погашения оцениваемого депозита), раскрываемые на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по депозитам), определенные в соответствии со свернутой шкалой, за последние 12 месяцев,

$\bar{r}_{\text{рын}}$ – среднее арифметическое средневзвешенных ставок по депозитам за последние 12 месяцев.

Диапазон, определённый с учетом волатильности рыночных ставок на горизонте 12 месяцев с учетом последней раскрытой ставки, рассчитывается по формуле:

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

В иных случаях справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков (Приложение №1) с использованием ставки дисконтирования, равной рыночной ставке.

В случае внесения изменений в условия договора в части определения срока депозита, максимальный срок в целях выбора метода оценки определяется в соответствии с измененным сроком депозита, действующим на дату оценки, причем накопление срока депозита не происходит.

Порядок определения рыночной ставки:

Рыночная ставка определяется по состоянию на каждый рабочий день (дата оценки).

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации на сопоставимый срок (сопоставимый срок – срок, оставшийся на дату оценки до погашения оцениваемого депозита), раскрываемая на официальном сайте Банка России¹ (далее – средневзвешенная ставка по депозитам), определенная в соответствии со свернутой шкалой. В случае внесения изменений и дополнений в настоящие Правила в части изменения вида рыночной ставки для активов (обязательств) признанных до вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила новая рыночная ставка применяется с даты вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила. Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по депозитам рассчитана ранее, чем за месяц до первоначального признания или даты оценки, а также в случае изменения ключевой ставки Банка России после первоначального признания, для определения рыночной ставки по рублевому депозиту применяется следующий подход:

– ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по депозитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания/с измененной ключевой ставкой Банка России;

– если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании/после первоначального признания применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по депозитам;

– если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), рыночная ставка определяется по формуле:

$$r_{\text{оц. ср. рын.}} = r_{\text{ср. рын.}} + (KC_{\text{д.о.}} - KC_{\text{ср.}}), \text{ где:}$$

$r_{\text{оц. ср. рын.}}$ - оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки;

$r_{\text{ср. рын.}}$ - средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте Банка России, за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по депозитам со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату оценки до погашения оцениваемого депозита;

$KC_{\text{д.о.}}$ - ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;

$KC_{\text{ср.}}$ - средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка $r_{\text{ср. рын.}}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России рассчитывается по формуле:

$$KC_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i KC_i * T_i}{T},$$

где:

T – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

KC_i – ключевая ставка Банка России, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка KC_i .

По депозитам, номинированным в иностранной валюте раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по депозитам не подлежит корректировке на изменение ключевой ставки Банка России.

¹ Источник информации: Официальный сайт Банка России http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России, определяемая расчетным путем, округляется до 2-х знаков после запятой.

Порядок определения и корректировки денежных потоков:

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства удерживаются во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, и будут возвращаться своевременно, при этом датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор, а также в случае частичного досрочного погашения основного долга.

Справедливая стоимость депозитов, корректируется в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 раздела III настоящих Правил.

5. Признание и оценка дебиторской задолженности и предоплат

Первоначальное признание и прекращение признания, оценка дебиторской задолженности:

Прочая дебиторская задолженность:

- Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов;
- Авансы, выданные за счет имущества ПИФ, в том числе обеспечительные платежи по договорам аренды недвижимого имущества, в которых Фонд выступает арендатором;
- Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;
- Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;
- Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;
- Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ;
- Дебиторская задолженность по арендным платежам;
- Дебиторская задолженность по судебным решениям;
- Прочая дебиторская задолженность.

Критерии признания:

- Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету;
- Для дебиторской задолженности по судебным решениям - дата вступления в силу указанного решения;
- Для остальных видов активов - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Критерии прекращения признания:

- Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно налоговому кодексу РФ;
- Для остальных видов активов:
 - Дата исполнения обязательств перед ПИФ, согласно договору;
 - Дата ликвидации контрагента, согласно выписке, из ЕГРЮЛ;
 - Прочего прекращения права требования в соответствии с действующим законодательством или договором.

Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:

- в сумме остатка задолженности на дату определения СЧА:
 - если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания до наступления срока погашения;
 - для авансов, выданных за счет имущества ПИФ;
 - для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;
 - для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания;
 - для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;

- для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.
- в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием в качестве ставки дисконтирования рыночной ставки (Приложение 1) в иных случаях с момента признания до наступления срока полного погашения задолженности.

В случае внесения изменений в условия договора в части определения срока погашения задолженности, максимальный срок в целях выбора метода оценки определяется в соответствии с измененным сроком погашения задолженности, действующим на дату оценки, причем накопление срока погашения задолженности не происходит.

Рыночная ставка определяется по состоянию на каждый рабочий день (дата оценки).

В качестве рыночной ставки применяется средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок (сопоставимый срок – срок, оставшийся на дату оценки до погашения оцениваемой дебиторской задолженности), предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России и определенная в соответствии со свернутой шкалой².

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания или даты оценки, а также в случае изменения ключевой ставки Банка России после первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания / с измененной ключевой ставкой Банка России;
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании/после первоначального признания применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам;
- если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), рыночная ставка определяется по формуле:

$$r_{\text{оц. ср. рын.}} = r_{\text{ср. рын.}} + (KC_{\text{д.о.}} - KC_{\text{ср.}}), \text{ где:}$$

$r_{\text{оц. ср. рын.}}$ - оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки;

$r_{\text{ср. рын.}}$ - средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, публикуемая на официальном сайте Банка России, за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по кредитам со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой дебиторской задолженности;

$KC_{\text{д.о.}}$ - ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;

$KC_{\text{ср.}}$ - средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка $r_{\text{ср. рын.}}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России рассчитывается по формуле:

$$KC_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i KC_i * T_i}{T},$$

где:

T – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

KC_i – ключевая ставка Банка России, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка KC_i .

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России, определяемая расчетным путем, округляется до 2-х знаков после запятой.

Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности корректируется в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 раздела III настоящих Правил.

Операционная аренда.

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период, определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж –

² Источник информации: Официальный сайт Банка России http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации.

месяц/квартал/полугодие/год) признается в момент окончания текущего расчетного периода. В случае если последний день такого периода является нерабочим днем, дебиторская задолженность в сумме арендного платежа за весь расчетный период признается на последний рабочий день периода с учетом нерабочих дней после даты расчета. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу. В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода/последним рабочим днем текущего расчетного периода, дополнительно признается дебиторская задолженность в сумме доли арендного платежа, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и рассчитывается по формуле:

$$ДЗ = P * \frac{t - t_0 + 1}{t_1 - t_0 + 1},$$

где:

P – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

t – дата оценки,

t_0 – дата начала расчетного периода,

t_1 – дата окончания расчетного периода.

6. Договоры строительства и приобретения объектов недвижимого имущества

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как участником долевого строительства.

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания) 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, то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся инвестиционный договор (договор соинвестирования), заключённый Управляющей Компанией Фонда как инвестором либо соинвестором строительства объекта недвижимости.

В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора, на основании которого осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) принадлежит Фонду, то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся договор на осуществление строительства (создания) объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как заказчиком строительства (создания) объектов недвижимого имущества.

Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционный договор, а также иной договор на приобретение объекта недвижимого имущества признаются в момент вступления в силу. Данные договоры признаются до наступления момента:

- дата государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН;
- передачи Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу;
- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Оценка справедливой стоимости договора определяется следующим образом:

$СС \text{ договора} = СС \text{ прав по договору} - СС \text{ обязательств по договору}$,

где:

СС прав по договору – справедливая стоимость прав по договору, определяемая независимым оценщиком,

СС обязательств по договору – справедливая стоимость неисполненных обязательств Фонда по оплате договора по состоянию на дату оценки.

Если полученная оценка справедливой стоимости договора является положительной, то договор признается как актив. Если оценка отрицательная, то договор признается как обязательство.

Оценка справедливой стоимости прав по договору производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения СЧА отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения его стоимости.

Оценка справедливой стоимости обязательств по договору производится на дату оценки по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости кредиторской задолженности.

Справедливая стоимость прав по указанным в данном разделе договорам подлежит корректировке в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 раздела III настоящих Правил.

7. Недвижимое имущество

Объект недвижимого имущества признается в качестве актива с наиболее ранней из дат:

- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;
- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН.

Объект недвижимого имущества, полученный в результате завершения строительства/ реконструкции на основании договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора, а также иного договора на приобретение объекта недвижимого имущества, имущественные права из которого составляют активы Фонда, признаются в качестве актива с даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденной выпиской из ЕГРН.

Критерии прекращения признания:

- Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат:
 - дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;
 - дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная выпиской из ЕГРН;
- Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.

Оценка объекта недвижимости производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения СЧА отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения его стоимости.

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в отчете оценке. Отдельный актив в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости не признается. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды, которые признаются в качестве отдельного обязательства (задолженности по полученным предоплатам) или актива (дебиторской задолженности).

8. Признание и оценка кредиторской задолженности

Общие положения:

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.

Обязательства в виде кредиторской задолженности по выдаче инвестиционных паев признаются со дня поступления денежных средств в оплату инвестиционных паев на счет Фонда, открытый в кредитной организации.

Обязательства по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признаются со дня осуществления расходной записи в реестре инвестиционных паев Фонда.

Обязательства по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной

компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, признаются со дня перечисления Управляющей компанией денежных средств для выплаты денежной компенсации согласно банковской выписке.

Обязательства, подлежащие исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательства по выплате вознаграждения Управляющей компании, Специализированному Депозитарию, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, обязательства по уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) Управляющей компании Фонда и (или) агентам по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев, а также обязательства по оплате прочих расходов/по выплате инвестиционного дохода пайщикам, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признаются в дату расчета СЧА, если Управляющая компания имеет возможность достоверно и надежно определить размер вышеуказанных вознаграждений в соответствии с условиями заключенных договоров или в соответствии с Правилами доверительного управления, или со дня получения Управляющей компанией документа, подтверждающего факт оказания услуг (со дня получения подписанного акта выполненных работ (оказанных услуг), при условии, что расходы по выплате вознаграждения Управляющей компании, Специализированному Депозитарию, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, оценщику (при его наличии) не превышают допустимый размер таких вознаграждений и расходов, установленных ПДУ на дату признания.

Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества ПИФ признается в дату возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору. Прекращение признания в дату перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке.

Кредиторская задолженность по сделкам купли – продажи активов ПИФ (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) признается в дату получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке. Прекращение признания в дату возникновения обязательства по сделке согласно условиям договора.

Операционная аренда:

Договор операционной аренды недвижимого имущества, в котором Фонд является арендатором, признается с момента:

- с даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи;
- с даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества.

Данные договоры признаются до наступления момента:

- подписания акта возврата имущества арендодателю;
- передачи ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;
- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является ПИФ, признается равной 0 (Ноль). В случае наличия обоснованного подтверждения справедливая стоимость прав по договору операционной аренды определяется на основании отчета оценщика. При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

Справедливая стоимость прав аренды земельного участка, на котором находится объект недвижимости, входящий в состав активов Фонда, признается равной нулю, так как она опосредованно учитывается оценщиком в справедливой стоимости такого объекта недвижимости.

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором, кредиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж – месяц/квартал/полугодие/год) признается в момент окончания текущего расчетного периода. В случае если последний день такого периода является нерабочим днем, кредиторская задолженность в сумме арендного платежа за весь расчетный период признается на последний рабочий день периода с учетом нерабочих дней после даты расчета. Кредиторская задолженность прекращает признаваться в дату списания денежных средств в счет оплаты задолженности Фондом. Если арендная плата оплачена Фондом авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания отраженной ранее в качестве актива предоплаты по соответствующему авансу. В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода/последним рабочим днем текущего расчетного

периода дополнительно признается кредиторская задолженность в сумме, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и рассчитывается по формуле:

$$КЗ = P * \frac{t - t_0 + 1}{t_1 - t_0 + 1}$$

где:

P – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

t – дата оценки,

t_0 – дата начала расчетного периода,

t_1 – дата окончания расчетного периода.

Прекращение признания кредиторской задолженности:

Признание кредиторской задолженности и полученных предоплат прекращается в случае:

- исполнения обязательства Фондом;
- прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством или договором.

Оценка кредиторской задолженности (обязательств):

Справедливой стоимостью обязательств по выдаче инвестиционных паев признается сумма денежных средств, поступившая на банковский счет, открытый Управляющей компанией для учета имущества Фонда в оплату инвестиционных паев.

Справедливой стоимостью обязательств по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признается сумма денежных средств, причитающаяся к выплате владельцам инвестиционных паев, рассчитанная лицом, осуществляющим ведение реестра инвестиционных паев и согласованная с Управляющей компанией.

Справедливой стоимостью обязательств по выплате налога на доходы физических лиц признается сумма налога, исчисленная на дату выплаты дохода пайщикам Управляющей компанией.

Справедливой стоимостью обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, признается сумма денежных средств, полученная от Управляющей компании.

Справедливая стоимость обязательств по выплате доходов пайщикам оценивается в сумме денежных средств, причитающихся к выплате владельцам инвестиционных паев.

Справедливой стоимостью обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательств по выплате вознаграждения Управляющей компании, Специализированному Депозитарию, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, обязательств по уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) Управляющей компании Фонда и (или) агентам по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев, а также обязательств по оплате прочих расходов/по выплате инвестиционного дохода пайщикам, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается стоимость вознаграждения (услуг, скидки, надбавки)/иных обязательств, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил доверительного управления имуществом Фонда)³ или указанная в первичных учетных документах (актах оказанных услуг, выставленных счетах, приказах, иных документах, подтверждающих активы и обязательства связанные с недвижимым имуществом).

IV. Определение рублевого эквивалента справедливой стоимости, определенной в валюте.

Справедливая стоимость активов и обязательств, определенная в валюте, отличной от российского рубля подлежит пересчету в рубли по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки. В том случае, если официальный курс валюты Банком не установлен, для пересчета в рубли используется курс валюты, установленный Банком России на предыдущую дату.

В случае если Банком России не установлен курс иностранной валюты, в которой выражена стоимость активов/обязательств, к рублю, то используется соотношение между курсом иностранной валюты и рублем, определяемое на основе курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD)⁴ (кросс-курс иностранной валюты, определенной через американский доллар (USD)).

³ В соответствии с п. 4.49 Концептуальных основ финансовой отчетности, принятых Советом по МСФО, расходы признаются, если возникает уменьшение в будущих экономических выгодах, связанных с уменьшением актива или увеличением обязательства, которые могут быть надежно измерены.

⁴ Официальная информация публикуется на сайте Банка России: http://www.cbr.ru/hd_base/seldomc/sc_daily/

V. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и использования такого резерва, а также порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.

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

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

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

Резерв на выплату вознаграждений начисляется согласно правилам ДУ ПИФ нарастающим итогом и отражается в составе обязательств ПИФ на каждую дату определения СЧА, предусмотренную Правилами определения стоимости чистых активов.

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

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

где:

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

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

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

t – порядковый номер рабочего дня, принадлежащего периоду, за который определено T_i ,

принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва S_i ;

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

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

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

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

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

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

x - процентная ставка, соответствующая:

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

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

N – кол-во ставок, действовавших в отчетном году;

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

T_n - количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка x_n , принадлежащее периоду

T_i , где $T_i = \sum_{n=1}^N T_n$.

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

не округляются.

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

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ (только для интервальных и закрытых ПИФ), и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев

инвестиционных паев ПИФ.

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

Превышение размера вознаграждений, а также расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, над соответствующим размером, установленным правилами доверительного управления Фондом, отражается в составе дебиторской задолженности, как задолженность управляющей компании перед Фондом, и подлежит обязательному возмещению в Фонд.

Резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования, не включается в состав обязательств Фонда.

Иные резервы в Фонде не формируются и не включаются в состав обязательств Фонда.

Вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, начисляются на основании акта, подтверждающего оказание соответствующих услуг, и с даты начисления отражаются в составе обязательств Фонда до их оплаты.

VI. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов

Процесс сверки СЧА

Управляющая компания и Специализированный депозитарий на даты, предусмотренные Разделом II настоящих Правил, осуществляют обязательную сверку СЧА и стоимости одного инвестиционного пая Фонда. Для этого Управляющая компания формирует и передает в Специализированный депозитарий справку о стоимости чистых активов Фонда.

Специализированный депозитарий осуществляет сверку СЧА и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда, рассчитанных Управляющей компанией, с собственными расчётами данных показателей.

Правильность определения СЧА и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда подтверждается подписью уполномоченного лица Специализированного депозитария и заверяется печатью Специализированного депозитария на справке о стоимости чистых активов Фонда.

В случае обнаружения существенных расхождений, выявленных в процессе сверки, Специализированный депозитарий направляет Управляющей компании информацию с результатами по сверке данных учёта имущества Фонда с указанием позиций, по которым были обнаружены данные расхождения.

Выявление расхождений в процессе сверки СЧА

При выявлении расхождений по составу активов при расчёте СЧА Фонда Управляющая компания и Специализированный депозитарий осуществляют сверку активов и обязательств, по которым выявлены расхождения, на предмет правильности их учёта в соответствии с критериями их признания (прекращения признания).

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

сверка информации, используемой для определения справедливой стоимости активов (обязательств) Фонда, в том числе, её источников и порядка их выбора;

сверка порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

После устранения выявленной причины расхождений в расчёте СЧА Управляющая компания и Специализированный депозитарий повторно осуществляют расчёт СЧА и стоимости одного инвестиционного пая Фонда.

Выявление ошибки в расчёте СЧА и стоимости одного инвестиционного пая

В случае выявления ошибки в расчёте СЧА и стоимости одного инвестиционного пая Специализированный депозитарий и Управляющая компания не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты выявления ошибки оформляют Акт выявления ошибки в расчёте СЧА и проводят соответствующую процедуру корректировки ошибки.

В случае, если на дату, по состоянию на которую выявлена ошибка, отклонение стоимости актива (обязательства), использованной в расчёте, составляет менее, чем 0,1% корректной СЧА, и отклонение СЧА на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной СЧА (далее именуется

отклонения), производится проверка, не привела ли выявленная ошибка к отклонениям, составляющим 0,1% и более от корректной СЧА, в последующих датах.

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

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

В случае, если с момента допущения ошибки, приведшей к перерасчёту СЧА и стоимости одного инвестиционного пая Фонда, осуществлялись операции по выдаче или погашению инвестиционных паев, то Управляющая компания осуществляет расчёты с владельцами инвестиционных паев Фонда по возмещению ущерба в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

Приложение 1. Используемая терминология

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

Доходность к погашению – эффективная ставка доходности, рассчитанная к погашению.

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

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

где:

YTM – искомая эффективная ставка доходности,

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

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

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

CF_i – величина i -го платежа,

t_i – дата i -го платежа,

t_0 – дата оценки.

Приведенная стоимость будущих денежных потоков на дату оценки рассчитывается по формуле:

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

где:

PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

r – ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами; ставка дисконтирования, определяемая расчетным путем, округляется до 2-х знаков после запятой;

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

CF_i – величина i -го платежа (проценты и основная сумма);

t_i – дата i -го платежа,

t_0 – дата оценки (определения СЧА)

В расчет справедливой стоимости актива (обязательства) включаются все платежи (денежные потоки) по договору, в отношении которого производится расчет, вне зависимости от срока погашения.

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

Критерии признания сделки, совершенной на добровольной основе – сделка признается совершенной на добровольной основе, если это биржевая сделка, совершенная в режиме безадресных торгов, либо если она соответствует следующим критериям:

– сделка была заключена на основном или, при отсутствии основного, на наиболее выгодном рынке;

– сделка не заключена с контрагентом, являющимся пайщиком Фонда или связанной стороной с Управляющей компанией;

– сделка не заключена с контрагентом, не находящимся в состоянии банкротства или конкурсного управления, или в состоянии близком к банкротству или конкурсному управлению (то есть контрагент вынужден провести данную операцию).

– сделка не была заключена, чтобы выполнить требования регулирующих органов или законодательства в отношении одной из сторон по сделке.

Приложение 2. Методика оценки кредитного риска контрагента

1. Цели и определения

Настоящая методика служит для оценки кредитного риска дебитора/контрагента, в том числе при размещении денежных средств в депозиты и на счета с условием неснижаемого остатка в кредитных организациях.

Кредитный риск – риск возникновения убытка вследствие неисполнения контрагентом обязательств по *договору*, а также неоплаты контрагентом основного долга и/или процентов, причитающихся в установленный договором срок.

Кредитный рейтинг – мнение независимого рейтингового агентства о способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (о его кредитоспособности, финансовой надежности, финансовой устойчивости), выраженным с использованием рейтинговой категории по определенной рейтинговой шкале. В целях применения настоящей методики используются рейтинги следующих рейтинговых агентств:

- Moody's Investors Service
- Standard & Poor's
- Fitch Ratings
- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»).

Дефолт - под дефолтом понимается факт неисполнения финансового обязательства объектом рейтинга в срок и в полном объеме. Определение дефолта может дополняться фактами неисполнения финансовых обязательств, сроками просрочки выплат по исполнению своих обязательств в зависимости от определения Рейтингового агентства и присваиваемого им Кредитного рейтинга.

Вероятность дефолта (PD – Probability of Default) – вероятность, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта.

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

Сумма, подверженная кредитному риску (EAD – Exposure at Default) – общий объем обязательств контрагента перед компанией (например, сумма вложений в банковские вклады (депозиты) и неснижаемые остатки на расчетных счетах, сумма выданного займа).

2. Методика оценки

1. Метод учета кредитных рисков до возникновения фактического нарушения обязательств по договору со стороны контрагента (просрочки обязательств).

Справедливая стоимость актива (обязательства), при возникновении признаков обесценения, может определяться по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков, учитывая кредитные риски через корректировку ставки дисконтирования.

$$PV_{dev} = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1 + r_{n(f)} + PD * LGD)^{D_n/365}}$$

где

PV_{dev} – справедливая стоимость обесцененного актива (обязательства);

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

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

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

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

$r_{n(f)}$ - безрисковая ставка дисконтирования в процентах годовых. Для российских контрагентов используется значение ставки КБД Московской биржи на дату расчета справедливой стоимости с учетом срока до погашения соответствующего платежа P_n ;

PD (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен в настоящем приложении;

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

2. Метод корректировки справедливой стоимости при фактической просрочке обязательств контрагентом.

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

$$ECL = EAD * PD * LGD$$

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

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

PD (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен в настоящем приложении;

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

Справедливая стоимость обесцененного актива (обязательства) PV_{dev} определяется по формуле:

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

где

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

3. Метод учета кредитных рисков, путем оценки справедливой стоимости по отчету оценщика по состоянию на дату, не ранее возникновения события, ведущего к обесценению.

Применение отчета оценщика для целей определения справедливой стоимости с учетом обесценения возможно для всех активов, а так же для просроченной дебиторской задолженности.

Вероятность дефолта (PD) и потерь при банкротстве (LGD) контрагента на горизонте 1 год могут определяться одним из следующих методов:

1. На основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта (PD) одного из кредитных рейтинговых агентств Fitch Ratings, S&P Global Ratings, Moody's Investors Service, Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА), Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»), публикуемых на сайте соответствующего агентства в составе ежегодного отчета с применением соответствия уровней рейтингов (в случае наличия у контрагента рейтинга иного рейтингового агентства, входящих либо в реестр кредитных рейтинговых агентств, либо реестр филиалов и представительств иностранных рейтинговых агентств, публикуемых на сайте Банка России) по Таблице Соответствие шкал рейтингов. В целях применения данной методики ожидаемые потери (LGD) признаются равными 100%.

Соответствие шкал рейтингов.

АКРА	Эксперт РА	Moody's	S&P	Fitch
		Международная шкала	Международная шкала	Международная шкала
		Baa1	BBB+	BBB+
		Baa2	BBB	BBB
AAA(RU)	ruAAA	Baa3	BBB-	BBB-
AA+(RU), AA(RU), AA-(RU)	ruAA+, ruAA	Ba1	BB+	BB+
A+(RU), A(RU)	ruAA-, ruA+	Ba2	BB	BB
A-(RU), BBB+(RU)	ruA, ruA-, ruBBB+	Ba3	BB-	BB-
BBB(RU), BBB-(RU)	ruBBB	B1	B+	B+
BB+(RU)	ruBBB-, ruBB+	B2	B	B

BB(RU), BB-(RU)	ruBB	B3	B-	B-
CCC, CC, C	CCC, CC, C	Сaa, Ca, C	CCC, C	CCC, C
D	D	D	D	D

2. В случае отсутствия рейтинга у дебитора/контрагента вероятность дефолта (PD) определяется, используя матричный метод группировки дебиторов/контрагентов по срокам задолженности и группам дебиторов/контрагентов, разработанный Управляющей компанией на основании имеющихся у нее статистических данных.

Показатели PD и LGD при наличии признаков обесценения до фактической просрочки.

Группа дебиторов/ контрагентов	Вероятность дефолта (PD)	Ожидаемые потери (LGD)
Дебитор/контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	1%	100%
Дебитор/контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	5%	100%
Физические лица и ИП, удовлетворяющие всем условиям*	1%	100%
Физические лица и ИП, не удовлетворяющие одному из условий*	5%	100%

Условия для физических лиц и индивидуальных предпринимателей:

- Отсутствие решений суда о банкротстве;
- Отсутствие судебных претензий, исполнительных листов или иной информации об уклонении физического лица от оплаты задолженностей или несвоевременной уплате задолженностей;
- Отсутствие информации об отклонении от уплаты налогов;
- Наличие российского гражданства;
- Возраст от 20 до 70 лет.

Показатели PD и LGD при фактической просрочке.

Группа дебиторов/ контрагентов	Вероятность дефолта (PD) при сроке просроченной задолженности от 30 до 60 дней	Вероятность дефолта (PD) при сроке просроченной задолженности от 61 до 90 дней	Вероятность дефолта (PD) при сроке просроченной задолженности от 91 до 180 дней	Вероятность дефолта (PD) при сроке просроченной задолженности от 181 до 365 дней	Вероятность дефолта (PD) при сроке просроченной задолженности выше 365 дней	Ожидаемые потери (LGD)
Дебитор/контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	5%	10%	20%	50%	100%	100%
Дебитор/контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	10%	20%	50%	70%	100%	100%
Физические лица и ИП, удовлетворяющие всем условиям*	5%	10%	20%	50%	100%	100%
Физические лица и ИП, не удовлетворяющие одному из условий*	10%	20%	50%	70%	100%	100%

Условия для физических лиц и индивидуальных предпринимателей:

- Отсутствие решений суда о банкротстве;

- Отсутствие судебных претензий, исполнительных листов или иной информации об уклонении физического лица от оплаты задолженностей или несвоевременной уплате задолженностей;
- Отсутствие информации об отклонении от уплаты налогов;
- Наличие российского гражданства;
- Возраст от 20 до 70 лет.