

«УТВЕРЖДЕНЫ»
Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «Финансовый Дом»
Скудаев Ю.В.
«24» декабря 2015г.

«СОГЛАСОВАНЫ»
Генеральный директор
Акционерного общества
«Национальная кастодиальная компания»
Фомичев И.Н.
“24” декабря 2015 г.

ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива-Инвест»
под управлением
Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая
Компания «Финансовый Дом»

(Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России
06.10.2004г. за № 0267-73890705)

г. Пермь, 2015 год

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива-Инвест» (далее – Фонд) под управлением ООО «Управляющая Компания «Финансовый Дом» (далее – Управляющая компания) разработаны в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее – Закон), Указания Банка России от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – Указание) и иных нормативных актов Банка России.

1.2. Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда, в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, порядок определения расчетной стоимости инвестиционного пая фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.

1.3. Правила применяются с 01 января 2016 года.

1.4. Изменения и дополнения в Правила могут вноситься в случае:

- внесения изменений в нормативные акты, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов;
- внесения изменений в Международные стандарты финансовой отчетности, введенные в действие на территории Российской Федерации;
- изменения инвестиционной декларации Фонда;
- необходимости изменения источников наблюдаемых данных;
- необходимости применения более достоверных методов оценки.

1.5. Изменения и дополнения в 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 закрытого паевого инвестиционного фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения Фонда.

1.6. Правила, а также изменения и дополнения в Правила подлежат раскрытию Управляющей Компанией Фонда на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет не позднее дня начала срока формирования Фонда. Изменения и дополнения, вносимые в Правила раскрываются Управляющей Компанией Фонда на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил, с внесенными изменениями и дополнениями. На сайте Управляющей Компании Фонда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет должны быть доступны Правила, действующие в течение трех последних календарных лет, и все изменения и дополнения, внесенные в Правила за три последних календарных года.

1.7. Данные, подтверждающие расчеты величин, произведенные в соответствии с настоящими Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчета.

2. Порядок и сроки (периодичность) определения стоимости чистых активов

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 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», с учетом требований настоящих Правил.

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

2.4. Методы оценки, используемые для определения стоимости активов и величин обязательств устанавливаются Правилами. Управляющая компания вправе пересматривать методы оценки, если такое изменение приводит к получению оценки, наиболее точно представляющей справедливую стоимость в случаях, когда имели место следующие события:

- появление новых наблюдаемых рынков;
- становится доступной новая информация;
- ранее используемая информация больше не является доступной;
- усовершенствуются методы оценки;
- изменяются рыночные условия.

2.5. Перечень активов, стоимость которых определяется на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- ценные бумаги по которым невозможно определить справедливую стоимость в соответствии с п.п. 3.3.10 – 3.3.11;
- проектная документация для строительства или реконструкции;
- недвижимое имущество;
- имущественные права в соответствии с п.3.6.1.;
- права из договоров аренды объектов недвижимого имущества.

2.6. Если иное специально не оговорено в отчете оценщика, рыночная стоимость, определенная в отчете оценщика признается справедливой стоимостью.

2.7. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов Фонда.

Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

2.8. В случае, когда стоимость активов, в соответствии с Правилами, определяется на основании отчета оценщика и на дату определения стоимости чистых активов такой отчет

отсутствует или не может быть применен, справедливую стоимость таких активов, а также стоимость чистых активов определить невозможно и о данном факте уведомляется Банк России.

2.9. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, оценщику, аудиторской организации и 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 (далее – Правила Фонда).

2.10. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

2.11. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

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

2.12. 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).

2.13. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления.

2.14. Стоимость чистых активов фонда определяется по состоянию на 23 час. 59 мин. московского времени.

2.15. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов. Для определения стоимости чистых активов используются данные, доступные на момент определения стоимости чистых активов.

2.16. 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.

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

3.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях:

3.1.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях признаются в качестве актива с даты зачисления денежных средств на соответствующий счет.

3.1.2. Датой прекращения признания денежных средств на счетах в кредитных организациях является:

- дата списания (перечисления) денежных средств со счета в кредитной организации (денежные средства, списанные со счета в кредитной организации в целях передачи профессиональному участнику рынка ценных бумаг или зачисления на другой счет Фонда в кредитной организации, в отношении которых на дату оценки не получен документ, подтверждающий поступление денежных средств, признаются в качестве дебиторской задолженности);
- дата решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации (денежные средства признаются в качестве дебиторской задолженности);

3.1.3. Стоимость денежных средств определяется как сумма денежных средств на счетах в кредитных организациях.

3.2. Денежные средства во вкладах (депозитах) в кредитных организациях:

3.2.1. Вклад (депозит) в кредитной организации признается в качестве актива с даты зачисления денежных средств во вклад (депозит).

3.2.2. Датой прекращения признания вклада (депозита) является:

- дата возврата суммы вклада (депозита), установленная в договоре с кредитной организацией;
- дата решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации (денежные средства признаются в качестве дебиторской задолженности);

3.2.3. Стоимость денежных средств во вкладах (депозитах) признается равной:

- остатку денежных средств во вкладе (депозите), (если срок возврата вклада (депозита) не превышает одного года, а ставка по вкладу (депозиту) признается рыночной в соответствии Правилами);
- текущей приведенной стоимости денежных потоков на дату определения стоимости активов, определенной по формуле (если срок возврата вклада (депозита) более одного года и/или ставка по вкладу (депозиту) не является рыночной):

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

где:

PV – приведенная стоимость денежного актива (обязательства);

N – количество платежных периодов. В случае если количество платежных периодов зависит от значения процентной ставки, которая может изменяться (денежный актив (обязательство) с плавающей процентной ставкой), количество

платежных периодов определяется исходя из фактического значения процентной ставки, установленного на дату определения стоимости чистых активов;

CF_n – сумма n -го платежа за n -ый платежный период. Для денежного обязательства с плавающей процентной ставкой, в котором сумма платежа зависит от значения процентной ставки в каждый платежный период, сумма такого платежа за n -ый платежный период определяется исходя из фактического значения процентной ставки, установленного на дату определения стоимости чистых активов;

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

D_n – количество дней до даты осуществления n -го платежа;

r – ставка дисконтирования;

i – дата оценки.

- нулю – по истечении 30 дневного срока с даты наступления обязательств по возврату кредитной организацией суммы вклада (депозита), если такие обязательства не были исполнены.

3.2.4. Рыночной признается ставка, отклонение которой от средневзвешенной процентной ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок, раскрываемой на официальном сайте Банка России в сети Интернет (далее – средневзвешенная процентная ставка по вкладам), не превышает десяти процентов от средневзвешенной процентной ставки.

3.2.5. Если на момент первоначального признания денежных средств во вкладах (депозитах) ставка по договору признана рыночной, в дальнейшем она не пересматривается.

3.2.6. Если ставка по договору вклада (депозита) признана рыночной, ставка дисконтирования, определенная в пункте 3.2.3 признается равной ставке договора. Если ставка по договору вклада (депозита) не является рыночной, ставка дисконтирования денежных потоков признается равной средневзвешенной процентной ставке по вкладам.

3.2.7. Если в период времени с последнего месяца, на который опубликована средневзвешенная процентная ставка по вкладам, до даты первоначального признания вклада (депозита) произошло изменение ключевой ставки Банка России, средневзвешенная процентная ставка в целях определения ставки дисконтирования денежных потоков корректируется пропорционально изменению ключевой ставки Банка России.

3.2.8. Стоимость денежных средств во вкладах (депозитах) определяется без учета накопленных процентов. Накопленные проценты признаются в составе дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу.

3.3. Ценные бумаги:

3.3.1. Ценные бумаги признаются (прекращают признаваться) в качестве актива с даты перехода права собственности (с условием перехода всех рисков и выгод, связанных с владением ценной бумагой):

- если учет прав на ценную бумагу в соответствии с законодательством Российской Федерации может осуществляться на счете депо – с даты внесения приходной (расходной) записи по счету депо, открытому на имя УК Д.У. Фонда в специализированном депозитарии Фонда;
- если учет прав на ценную бумагу в соответствии с законодательством Российской Федерации не может осуществляться на счете депо, а ценная бумага относится к

ордерным ценным бумагам – с даты совершения передаточной надписи (индоссамента) в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- если учет прав на ценную бумагу в соответствии с законодательством Российской Федерации не может осуществляться на счете депо, а ценная бумага относится к предъявительским документарным ценным бумагам – с даты вручения (передачи) ценной бумаги по акту приема-передачи в соответствии с договором;
- если учет прав на ценную бумагу в соответствии с законодательством Российской Федерации не может осуществляться на счете депо, а ценная бумага относится к именованным документарным ценным бумагам (за исключением депозитных сертификатов) – с даты совершения на ней именной передаточной надписи или с определенной договором даты передачи в иной форме в соответствии с правилами, установленными для уступки требования (цессии).

3.3.2. Датой прекращения признания ценных бумаг, помимо изложенных в п. 3.3.1 являются:

- дата исполнения лицом, обязанным по ценной бумаге, своих обязательств по погашению долговой ценной бумаги;
- даты, когда стала доступна информация о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента.

3.3.3. При передаче ценных бумаг из имущества, составляющего Фонд, по сделкам, совершаемым на возвратной основе, когда Управляющая компания Фонда продолжает сохранять за собой значительную часть всех рисков и выгод, связанных с владением переданными по сделке ценными бумагами, прекращение признания таких ценных бумаг не происходит. При этом денежные средства, полученные в результате совершения таких сделок, признаются в качестве кредиторской задолженности.

3.3.4. При получении ценных бумаг, по сделкам, совершаемым на возвратной основе, при сохранении контрагентом по сделке за собой значительной части всех рисков и выгод, связанных с владением ценными бумагами, признание таких ценных бумаг не происходит. При этом денежные средства, переданные в результате совершения таких сделок, признаются в качестве дебиторской задолженности.

3.3.5. В целях получения информации для определения справедливой стоимости ценных бумаг следующие рынки являются наблюдаемыми:

- Публичное акционерное общество «Московская биржа ММВБ-РТС» (далее – Московская биржа)
- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange)
- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange)

3.3.6. Активный рынок представляет собой рынок, на котором операции совершаются на регулярной основе и информация о текущих ценах активного рынка является общедоступной. Критерием отнесения рынка к активному рынку является наличие сделок и/или котировок в течение 30 календарных дней, предшествующих дате определения стоимости активов.

3.3.7. Основным рынком признается рынок (из числа активных рынков), на котором за последние 30 календарных дней совершен наибольший объем сделок по количеству ценных бумаг.

3.3.8. При наличии основного рынка для ценной бумаги оценка справедливой стоимости данной ценной бумаги должна представлять цену на данном рынке. При отсутствии

основного рынка оценка справедливой стоимости ценной бумаги должна представлять цену на рынке, наиболее выгодном для данной ценной бумаги.

3.3.9. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором управляющая компания вступила бы в сделку по продаже ценной бумаги, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком для данной ценной бумаги.

3.3.10. В условиях активного рынка для ценных бумаг российских эмитентов, допущенных к торгам на Московской бирже, основным рынком признается Московская биржа.

3.3.11. В условиях активного рынка справедливая стоимость ценных бумаг, допущенных к торгам на Московской бирже определяется на основании следующих ценовых индикаторов (в порядке убывания приоритета) на дату ближайшую к дате определения стоимости чистых активов из предшествующих ей 30 календарных дней:

- цена закрытия на момент окончания торговой сессии Московской биржи;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии если она находится в коридоре между ценами спроса и предложения.

3.3.12. В условиях активного рынка справедливая стоимость ценных бумаг, прошедших процедуру листинга на иностранных фондовых биржах, определяется на основании следующих ценовых индикаторов (в порядке убывания приоритета) на дату ближайшую к дате определения стоимости чистых активов из предшествующих ей 30 календарных дней:

- цена закрытия на иностранной бирже, если она находится в коридоре между min и max ценами сделок.

3.3.13. В случае отсутствия активного рынка для определения справедливой стоимости ценных бумаг используются:

- для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных эмитентов – средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой «Блумберг» (Bloomberg);
- для паев паевых инвестиционных фондов – расчетная стоимость пая, произведенная управляющей компанией паевого инвестиционного фонда, на последнюю дату, предшествующую дате расчета стоимости чистых активов;
- для ипотечных сертификатов участия – расчетная стоимость ипотечного сертификата участия, произведенная управляющей компанией ипотечного покрытия, на последнюю дату, предшествующую дате расчета стоимости чистых активов;
- для ценных бумаг, приобретенных при первичном размещении, – фактическая цена приобретения, если с даты такого приобретения прошло не более 30 дней;
- для долговых ценных бумаг, – цена определенная по методу приведенной стоимости, рассчитанной по формуле, установленной п. 3.2.3;
- для ценных бумаг дополнительного выпуска – цена основного выпуска, определенная в соответствии с п.п. 3.3.10 – 3.3.12;
- для ценных бумаг, полученных в результате конвертации – цена исходной ценной бумаги, определенная в соответствии с п.п. 3.3.10 – 3.3.12, скорректированная с учетом коэффициента конвертации, если с даты конвертации прошло не более 30 дней;

3.3.14. Стоимость облигаций определяется без учета накопленного купонного дохода. Накопленный купонный доход признается в составе дебиторской задолженности.

3.3.15. В случае невозможности определить справедливую стоимость ценных бумаг в соответствии с п.п. 3.3.10 – 3.3.12, стоимость таких ценных бумаг определяется на основании отчета оценщика.

3.3.16. Стоимость ценных бумаг, срок погашения которых наступил, признается равной сумме обязательства, рассчитанной в соответствии с условиями выпуска ценных бумаг, если с даты, установленной для погашения, прошло не более 30 дней и не опубликована информация о дефолте эмитента, в иных случаях – равной нулю.

3.3.17. В случае опубликования в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений о признании эмитента банкротом оценочная стоимость ценных бумаг такого эмитента с даты опубликования указанных сведений признается равной нулю.

3.4. Недвижимое имущество

3.4.1. Датой признания (прекращения признания) недвижимого имущества в качестве актива является дата (момент) передачи объекта недвижимого имущества, указанная в передаточном акте, либо иная дата (момент), в случае если передаточный акт не подписывался (не оформлялся), определяемая в соответствии с условиями договора или в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

3.4.2. Стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

3.5. Права из договоров аренды объектов недвижимого имущества

3.5.1. Датой признания (прекращения признания) прав из договоров аренды объектов недвижимого имущества в качестве актива является дата (момент) передачи объекта недвижимого имущества, указанная в передаточном акте, либо иная дата (момент), в случае если передаточный акт не подписывался (не оформлялся), определяемая в соответствии с условиями договора или в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации

3.5.2. Если совокупность прав на недвижимое имущество из договоров аренды объектов недвижимого имущества является стандартной в текущих рыночных условиях, то стоимость таких прав признается равной нулю. Если совокупность прав на недвижимое имущество из договоров аренды объектов недвижимого имущества дает преимущества по сравнению с общей рыночной ситуацией или имеет дополнительные экономические выгоды, стоимость таких прав из договоров аренды объектов недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

3.6. Имущественные права (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)

3.6.1. Датой признания имущественных прав из договоров:

- участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества,
- имущественных прав, связанных 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,

- имущественных прав из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда,
- имущественных прав из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы паевого инвестиционного фонда

в качестве актива является:

- дата государственной регистрации договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества;
- дата государственной регистрации уступки имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества;
- дата заключения договоров, указанных в абзацах 3, 4 и 5 п.3.6.1;
- дата перехода прав и обязанностей по договорам, указанным в абзацах 3, 4 и 5 п.3.6.1, в связи с заключением договоров (соглашений) уступки (перевода) прав и обязанностей или в связи с другими основаниями.

3.6.2. Датой прекращения признания имущественных прав из договоров, указанных в п. 3.6.1 в качестве актива является:

- дата передачи объектов недвижимого имущества (исполнение обязательств по договору);
- дата государственной регистрации уступки имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества;
- дата перехода прав и обязанностей по договорам, указанным в абзацах 3, 4 и 5 п.3.6.1, в связи с заключением договоров (соглашений) уступки (перевода) прав и обязанностей или в связи с другими основаниями.

3.6.3. Стоимость имущественных прав из договоров, указанных в п. 3.6.1, определяется на основании отчета оценщика (обязательства Фонда по договорам, указанным в п. 3.6.1, признаются (прекращают признаваться) одновременно с признанием прав и отражаются в составе кредиторской задолженности в сумме неисполненных обязательств по договорам).

3.7. Денежные требования по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа

3.7.1. Датой признания денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа в качестве актива является дата списания денежных средств с расчетного счета во исполнение обязательств по договору.

3.7.2. Датой прекращения признания денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа в качестве актива является:

- дата исполнения обязательств по договору;
- дата, когда стала доступна информация о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации лица, обязанного по договору.

3.7.3. Стоимость денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа признается равной дисконтированной стоимости оставшихся платежей по таким требованиям, определенной по формуле, установленной п. 3.2.3, а в случае неисполнения заемщиком обязательств по возврату суммы займа (кредита) в срок, установленный условиями договора, определяется в соответствии с п. 3.15.2 Правил.

3.8. Проектная документация

3.8.1. Датой признания проектной документации для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества является дата утверждения Управляющей компанией Фонда проектной документации, созданной на основании договора о подготовке проектной документации и получившей положительное заключение государственной экспертизы в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, или дата акта приема-передачи проектной документации, приобретаемой по договору купли-продажи.

3.8.2. Датой прекращения признания проектной документации для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества является:

- дата акта приема-передачи;
- дата завершения строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества.

3.8.3. Стоимость проектной документации для строительства или реконструкции определяется на основании отчета оценщика.

3.9. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу

3.9.1. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу, признается с даты признания актива, условиями выпуска (договора о размещении) которого предусмотрен процентный (купонный) доход.

3.9.2. Датой прекращения признания дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу в качестве актива является:

- дата зачисления суммы процентного (купонного) дохода на расчетный счет;
- дата прекращения признания ценной бумаги в связи с ее реализацией.
- даты, когда стала доступна информация о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации обязанного лица.

3.9.3. Стоимость дебиторской задолженности по купонному доходу определяется в сумме, исчисленной исходя из ставки дохода, установленной условиями выпуска (договором о размещении) на дату расчета стоимости чистых активов.

3.9.4. Стоимость дебиторской задолженности по процентному доходу определяется по методу приведенной стоимости, рассчитанной по формуле, установленной п. 3.2.3.

3.9.5. Стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу признается равной нулю по истечении 10 рабочих дней с даты окончания срока исполнения обязательств по выплате процентного (купонного) дохода, а также в случае опубликования в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений о просрочке исполнения обязательства по выплате процентного (купонного) дохода или сведений о применении к обязанному лицу процедур банкротства – с даты опубликования таких сведений.

3.10. Иная дебиторская задолженность

3.10.1. При приобретении финансового актива на стандартных условиях, положительная разница между справедливой стоимостью и ценой сделки признается в составе прочей дебиторской задолженности с даты заключения сделки по дату расчетов.

3.10.2. При приобретении финансового актива на нестандартных условиях признается дебиторская задолженность на дату заключения сделки. Справедливая стоимость такой задолженности соответствует справедливой стоимости передаваемого актива.

3.10.3. Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом фонда, в отношении которой Правилами не установлено иное, признается в качестве актива с одной из наиболее ранних дат – даты передачи прав на активы (даты оказания услуг) или даты оплаты (частичной оплаты в счет предстоящих поставок). Датой прекращения признания дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, в качестве актива является:

- дата исполнения обязательств по договору;
- даты, когда стала доступна информация о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации лица, обязанного по договору.

3.10.4. Стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, принимается равной

- сумме непогашенных требований, если срок погашения таких требований, в соответствии с условиями договора, не превышает одного года с даты заключения такого договора;
- приведенной стоимости рассчитанной по формуле, установленной п. 3.2.3, если срок погашения таких требований в соответствии с условиями договора более одного года с даты заключения такого договора.

3.10.5. Стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, и не погашенной полностью в срок, установленный условиями договора, принимается равной:

- остатку такой задолженности – в течение 90 дней с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями установленными договором;
- 70% от остатка такой задолженности – с 91 по 180 день с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями установленными договором;
- 50% от остатка такой задолженности – со 181 по 365 день с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями установленными договором;
- нулю – по истечении 365 дней даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями установленными договором.

3.10.6. Дебиторская задолженность по договорам аренды, по которым Управляющая компания Фонда является арендодателем определяется как сумма обязательных платежей, равномерно распределенная на протяжении срока аренды.

3.11. Резерв на выплату вознаграждения, обязательства по выплате вознаграждения

3.11.1. Резерв на выплату вознаграждений формируется отдельно в части вознаграждения управляющей компании (резерв на вознаграждение управляющей компании) и в части совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской

организации, оценщику Фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (резерв на прочие вознаграждения).

3.11.2. Резерв на выплату вознаграждений формируется и включается в состав обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или завершения (окончания) формирования фонда – до:

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно).

3.11.3. Резерв на выплату вознаграждений формируется нарастающим итогом в течение календарного года путем ежемесячного (в последний рабочий день месяца) увеличения на расчетную величину.

3.11.4. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании определяется в следующем порядке: ежемесячно увеличивается на одну двенадцатую размера вознаграждения.

Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов рассчитывается в следующем порядке:

$$S_i = \frac{\sum_{t=1}^{d-1} СЧА_t}{D} r_i - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

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 – произведенные в текущем календарном году начисления резерва;

S_i – сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем календарном году;

D – количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

$СЧА_t$ – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня t , за исключением дня d . Если на рабочий день t $СЧА$ не определено, оно принимается равным $СЧА$ за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

r_i – процентная ставка, соответствующая:

- для резерва на выплату вознаграждения управляющей компании – размеру вознаграждения управляющей компании установленному п. 109 Правил Фонда;
- для резерва вознаграждений прочих лиц – совокупному размеру вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, установленному п. 109 Правил Фонда.

3.11.5. Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения округляется с точностью до 2 знаков после запятой.

3.11.6. В случае изменения процентной ставки вознаграждения в течение календарного года, расчетная величина резерва определяется в следующем порядке:

- с даты начала действия новой ставки вознаграждения величина резерва, начисленного к указанному моменту, не участвует в расчетах по определению расчетной величины вознаграждения;
- с даты начала действия новой ставки вознаграждения величина резерва, подлежащего начислению с указанного момента, определяется по формуле:

$$S_i = \frac{\sum_{q=1}^{d-1} CЧA_q}{D} r_q - \sum_{n=1}^{i-1} S_n,$$

где:

n – порядковый номер каждого начисления резерва, **начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения**, принимающий значения от 1 до i . $n=i$ – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

S_n – сумма каждого произведенного начисления резерва, **начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения**;

S_i – сумма очередного (текущего) начисления резерва в периоде действия новой ставки вознаграждения;

D – количество рабочих дней в текущем календарном году;

q – порядковый номер рабочего дня, **начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения**, принимающий значения от 1 до d . $q=d$ – порядковый номер рабочего дня начисления резерва S_i ;

$CЧA_q$ – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня q , за исключением дня d . Если на рабочий день q $CЧA$ не определено, оно принимается равным $CЧA$ за предшествующий дню q рабочий день текущего календарного года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

r_q – процентная ставка.

3.11.7. Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения в течение отчетного года уменьшается на суммы начисленной (признанной) задолженности на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

3.11.8. В случае если сумма резерва на выплату вознаграждения меньше суммы задолженности на выплату вознаграждения, подлежащей к начислению, начисляется также задолженность по уменьшению размера сформированного резерва в размере превышения начисленного вознаграждения над суммой соответствующей части резерва на выплату вознаграждения. Задолженность по уменьшению размера сформированного резерва не включается в состав активов (обязательств) при определении стоимости чистых активов.

При следующем формировании резерва на выплату вознаграждения сумма резерва должна быть уменьшена на сумму задолженности по уменьшению размера сформированного резерва, в части, не превышающей сумму резерва на выплату вознаграждения.

3.11.9. Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения превышает размеры вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, начисляется дебиторская задолженность Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения.

3.11.10. Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения Управляющей компании меньше размеры вознаграждения, указанного в Правилах Фонда,

начисляется кредиторская задолженность по выплате вознаграждения Управляющей компании.

3.11.11. Начисление задолженности Управляющей компании на возмещение Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения в сумме превышения размеров вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, осуществляется в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

3.11.12. Выплата Управляющей компанией возмещения Фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения осуществляется за счет собственных средств Управляющей компании.

3.11.13. Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

3.11.14. В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного Правилами Фонда, задолженность Управляющей компании в размере такого превышения начисляется по окончании отчетного года, на основании акта (справки, счета), составленного Управляющей компанией, признается в составе прочих доходов и учитывается в составе дебиторской задолженности в первый рабочий день года, следующего за отчетным до момента ее погашения.

3.11.15. Задолженность Управляющей компании перед Фондом, начисленная в соответствии с настоящими Правилами и учтенная в составе дебиторской задолженности Фонда, погашается за счет собственных средств Управляющей компании в течение тридцати рабочих дней с первого рабочего дня года, следующего за отчетным.

3.11.16. Стоимостью обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда признается стоимость вознаграждения, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил Фонда).

3.12. Иные активы и обязательства

3.12.1. При приобретении финансового актива на стандартных условиях, отрицательная разница между справедливой стоимостью и ценой сделки признается в составе кредиторской задолженности с даты заключения сделки по дату расчетов.

3.12.2. При приобретении финансового актива на нестандартных условиях признается кредиторская задолженность на дату заключения сделки. Справедливая стоимость такой задолженности определяется в соответствии с п. 3.12.5.

3.12.3. Признание (прекращение признания) иных, не указанных в п.п. 3.1-3.10, активов, осуществляется на дату перехода всех рисков и выгод, связанных с владением активом, к Управляющей компании Фонда (от Управляющей компании Фонда к третьему лицу).

3.12.4. Обязательства в отношении которых Правилами не установлено иное, признаются в составе кредиторской задолженности с одной из наиболее ранних дат – даты передачи прав на активы или даты оплаты (частичной оплаты в счет предстоящих поставок).

3.12.5. Обязательства, в составе кредиторской задолженности, принимаются равными:

- сумме непогашенных обязательств, если срок погашения таких обязательств в соответствии с условиями договора не превышает одного года с даты заключения такого договора;

- приведенной стоимости рассчитанной по формуле, установленной п. 3.2.3, если срок погашения таких обязательств в соответствии с условиями договора более одного года с даты заключения такого договора.

3.12.6. При оценке обязательств в соответствии с абзацем третьим п. 3.12.3. ставкой дисконтирования принимается средневзвешенная процентная ставка по кредитам, выданным кредитными организациями нефинансовым организациям на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России в сети Интернет.

3.12.7. Стоимость обязательств из договоров аренды объектов недвижимого имущества, по которому управляющая компания Фонда является арендатором, определяется как сумма обязательных платежей, равномерно распределенная на протяжении срока аренды.

3.12.8. Пени, штрафы, неустойки, проценты за пользование чужими денежными средствами, возмещения расходов и т.п. признаются в качестве активов и включаются в расчет стоимости чистых активов по дате их признания должником или по дате вступления в силу решения суда.

3.12.9. Налоговые обязательства признаются в дату, в которую, согласно налогового законодательства Российской Федерации, за Управляющей компанией Фонда признается обязанность уплатить налоговые платежи.

3.12.10. Стоимость налоговых обязательств равна размеру налога, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

3.12.11. Стоимость обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, в том числе 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, осуществляемых за счет имущества Фонда признается стоимость услуг, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил доверительного управления имуществом Фонда).

3.12.12. Стоимость иных активов и обязательств, не указанных в настоящих Правилах, определяется по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

3.13. Признание (прекращение признания) активов и обязательств по общим основаниям

Признание (прекращение признания) активов обязательств может осуществляться в иных случаях в связи с наступлением оснований, предусмотренных договором (соглашением) или законодательством Российской Федерации.

4. Порядок конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту

Выраженные в иностранной валюте активы и обязательства принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения стоимости чистых активов. В случае отсутствия курса Центрального банка Российской Федерации на иностранную валюту производится расчет кросс-курса такой валюты к рублю. Кросс-курс иностранной валюты, определяется на основе значений курсов валюты к доллару США, предоставляемых информационной системой Bloomberg и курса доллара США, определяемого Центральным банком Российской Федерации:

$$CR = \frac{CUR}{USD_{t-1}} * \frac{USD}{RUR}$$

где:

CR – кросс-курс иностранной валюты;

$\frac{CUR}{USD_{t-1}}$ – курс валюты к доллару США на день предшествующий дате оценки;

$\frac{USD}{RUR}$ – официальный курс Доллара США, установленный Банком России на дату оценки.

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

5.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, Управляющая компания и Специализированный депозитарий производят сверку активов и обязательств Фонда и принимают меры к исправлению ошибок.

5.2. Сверка проводится в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:

- формирование перечня активов и обязательств Фонда;
- проверка активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);
- проверка используемых для оценки активов Фонда информации и источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;
- проверка порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.
- определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение по данным учета Управляющей компании и Специализированного депозитария;
- проверка данных, внесенных в систему учета Специализированного депозитария, с данными системы учета Управляющей компании.

5.3. При проведении сверки Специализированный депозитарий и Управляющая компания вправе требовать друг у друга предоставления любых документов (копий документов) в отношении операций с имуществом Фонда, а также документы, необходимые для выявления и устранения обнаруженных расхождений.

5.4. В случае неустранения обнаруженного расхождения Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов Фонда и уведомляют о данном факте Банк России.

5.5. Управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения повторения ошибок, повлекших некорректный расчет стоимости чистых активов.

6. Определение стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда

6.1. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяемая на основании отчета оценщика, определяется на дату не ранее трех месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев.

6.2. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется по состоянию на дату и время внесения имущества для включения его в состав активов Фонда.