Правила Расчета СЧА на 2016 год (в редакции от 26.09.2016)

Изменения в Правила вызваны следующими факторами:

Управляющая компания в целях определения справедливой стоимости активов ценных бумаг, входящих в состав Фонда, меняет принцип выбора цены с площадки ЗАО "Фондовая биржа ММВБ" и принцип выбора цены, предоставляемой информационной системой Bloomberg.

«Утверждено»
Решением единственного
участника ООО ВТБ Капитал
Пенсионный резерв
№ 12/26-09-16 от 26.09.2016г.

«Согласовано»
Президент-Председатель Правления
Банка ВТБ (ПАО)

_____/ Костин А.Л./

«28» сентября 2016г.

Изменения № 2 в Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»

г. Москва, 2016 год

Общие положения

Настоящие изменения в Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» (далее – Фонд) установлены в соответствии с требованиями Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» и иных нормативных актов Банка России.

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 (далее – СЧА).

Стоимость чистых активов Фонда определяется на последний рабочий день календарного месяца; в случае приостановления выдачи и погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи и погашения; в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания; на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении, на последний рабочий день приема заявок на выдачу инвестиционных паев.

Стоимость чистых активов Фонда за рабочий день определяется по состоянию на 18:00 часового пояса UTC - 5 с учетом актуальных данных, используемых для определения справедливой стоимости активов (обязательств) Фонда, имеющихся на момент ее определения.

Среднегодовая стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного 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 паевого инвестиционного фонда или получения лицензии акционерным инвестиционным фондом) до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.

Настоящие Правила определения СЧА применяются с 05 октября 2016 года.

Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств)

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

Финансовый актив - это актив, являющийся:

1) денежными средствами;
2) долговым инструментом;
3) долевым инструментом;
4) паями паевых инвестиционных фондов и иностранных инвестиционных фондов;
5) правом, обусловленным договором:
   - получить денежные средства или иной финансовый актив; или
   - обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с контрагентом на условиях потенциально выгодных для Фонда;

Финансовое обязательство - это обязательство, являющееся обусловленным договором обязательством:

1) передать денежные средства или иной финансовый актив контрагенту;
2) обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с контрагентом на условиях, потенциально невыгодных для Фонда;

Признание и прекращение признания покупки или продажи финансовых активов на стандартных условиях осуществляется с использованием учета по дате расчетов.

Покупка (продажа) на стандартных условиях - покупка или продажа финансового актива в рамках договора, по условиям которого требуется поставка актива в пределах срока, установленного правилами или соглашениями, принятыми на соответствующем рынке. Дата расчетов - это дата поставки актива Фонду или Фондом(зачисление или списание ценных бумаг в соответствии с выпиской по счету депо).

Учет на дату расчетов предусматривает:

1) признание актива в день его получения в имущество Фонда,
2) прекращение признания актива на дату его поставки из имущества Фонда.

Для финансовых активов, в случае их покупки или продажи на стандартных условиях - при учете на дату расчетов в СЧА Фонда, отражается:

1) изменение справедливой стоимости актива, подлежащего получению, в периоде между датой заключения сделки (датой получения договора купли-продажи от контрагента для внебиржевых сделок) и датой расчетов;
2) изменение справедливой стоимости актива, подлежащего передаче, в периоде между датой заключения сделки (датой получения договора купли-продажи от контрагента для внебиржевых сделок) и датой расчетов, в составе кредиторской либо дебиторской задолженности. Одновременно на балансе отражается по справедливой стоимости актив, подлежащий передаче.

Фонд признает все свои договорные права и обязательства по производным финансовым инструментам когда Фонд становится стороной договорных условий такого инструмента.

Дебиторская задолженность по выплате дивидендов по ценным бумагам признается в дату фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов. Источником информации о дате фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов является информационная система Bloomberg. Прекращение признания дивидендов (стоимость дебиторской задолженности по выплате дивидендов признается равной нулю) происходит в случае поступления денежных средств в качестве выплаты дивидендов на расчетный счет Фонда, либо в случае если в установленный срок в Фонд не поступили денежные средства. Для акций российских эмитентов установленный срок составляет – 30 рабочих дней с момента признания дивидендов в учете Фонда, для акций иностранных эмитентов – 60 рабочих дней с момента признания дивидендов в учете Фонда.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу, признается с даты признания актива, условиями выпуска (договора о размещении) которого предусмотрен процентный (купонный) доход. По истечении 10 календарных дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом по выплате процентного (купонного) дохода справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу признается равной нулю.

Признание и прекращение признания недвижимого имущества проводится на дату акта приема-передачи такого имущества.

Признание и прекращение признания имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества проводится на дату государственной регистрации такого договора или на дату государственной регистрации уступки имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Признание и прекращение признания 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 (далее – Инвестиционный договор) производится в дату заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из Инвестиционного договора (контракта) либо иная дата перехода имущественных прав, указанная в Инвестиционном договоре (контракте).

Признание имущественных прав из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда проводится в дату заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из договора, либо иная дата прекращения имущественных прав, указанная в договоре. А прекращение признания таких имущественных прав производится в дату исполнения договора заказчиком либо в дату передачи прав по договору третьему лицу либо в дату прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Признание и прекращение признания доли в уставном капитале российских хозяйственных обществ осуществляется по дате внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц, в случаях не противоречащих действующему законодательству.

Признание и прекращение признания векселей российских хозяйственных обществ осуществляется по дате приема-передачи Фонду (Фондом) векселедателем (векселедателю).

Пени, штрафы, неустойки, проценты за пользование чужими денежными средствами, возмещения расходов и т.п. включаются в расчет стоимости чистых активов по дате признания их должником или по дате получения решения суда, вступившего в силу. Обязательства контрагентов в отношении Фонда признаются с момента наступления событий, в результате которых у них возникает юридическое обязательство выплатить денежные средства.

Налоговые обязательства признаются в дату, в которую, согласно налогового законодательства РФ, за Фондом признается обязанность уплатить налоговые платежи.

Задолженность по выплате налогов не подлежит дисконтированию.

Резерв на выплату вознаграждения признается нарастающим итогом в течение календарного года. Не использованный в течение отчетного года резерв подлежит восстановлению в последний рабочий день календарного года после определения СЧА на эту дату.

Методы определения стоимости активов и величины обязательств

Для определения справедливой стоимости финансовых активов и обязательств используются следующие источники данных в соответствии с их иерархией:

1) 1-ый уровень – это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств,
2) 2-ой уровень – представляет собой:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках,
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными, но анализ показал, что эти котируемые цены являются наилучшим индикатором справедливой стоимости и цена не относится к ненаблюдаемым данным,
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например ставки вознаграждения и

кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами, подразумеваемая волатильность, кредитные спреды.

- подтверждаемые рынком исходные данные.

3) 3-ий уровень - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

В целях определения СЧА в наибольшей степени применяются цены 1-го уровня и в наименьшей 3-го уровня.

Справедливая стоимость рассчитывается без учёта затрат по сделке, затрат на транспортировку, и налогов, включенных в стоимость сделки.

Активный рынок – это рынок, на котором присутствует хотя бы одна цена спроса на момент окончания торговой сессии по активу в течение 90 календарных дней до даты определения стоимости чистых активов.

Доступный рынок - это рынок, на котором Фонд опосредованно или напрямую может совершить сделку с активом или обязательством.

Наблюдаемый рынок – это рынок, доступ к которому у Фонда отсутствует, но исходные рыночные данные которого являются прямо или косвенно наблюдаемыми.

Список Доступных и Наблюдаемых рынков раскрывается на сайте управляющей компании и обновляется по мере изменений.

Основной рынок – это один из доступных активных рынков, на котором совершалось более 50% количества всех сделок в отношении актива или обязательства за последние 90 календарных дней. Как правило, место покупки актива или обязательства представляет собой основной рынок, если не установлено обратное. При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке.

В случае отсутствия основного рынка в качестве источника данных для оценки справедливой стоимости используется цена с наиболее выгодного рынка.

Рынок признается наиболее выгодным, если на нем совершено наибольшее количество сделок (далее – Объем 1) или , в случае когда Объем 1 совпадает - площадка с наибольшим количественным объемом бумаг участвующих в сделках (далее – Объем 2) или , в случае когда Объем 2 совпадает - наибольший объем торгов по соответствующей ценной бумаге в денежном выражении за последние 90 календарных дней до даты расчета СЧА, и при этом такой рынок позволяет получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость портфеля финансовых инструментов определяется путем умножения количества инструментов каждого вида на их справедливую стоимость. Если инструмент целиком не котируется на активном рынке, но существует активный рынок для составляющих данного инструмента, справедливая стоимость оценивается на основе рыночных котировок для отдельных компонентов инструмента.

Выбор цены, для оценки по справедливой стоимости ценных бумаг, основным или наиболее выгодным рынком которых является ЗАО "Фондовая биржа ММВБ", происходит в следующем порядке очередности,:

Цена спроса (Bid) на момент окончания торговой сессии, в случае если она находится в интервале между минимальными (Min) и максимальными (Max) ценами сделок, включая границы интервала;

Цена закрытия;

Средневзвешенная цена.

По иностранным ценным бумагам, основным или наиболее выгодным рынком которых не является ЗАО "Фондовая биржа ММВБ, используются цены закрытия, предоставленные информационной системой Bloomberg (PX_LAST) в USD.

В случае отсутствия наиболее выгодного рынка, источником исходных данных для определения справедливой стоимости ценной бумаги признается котируемая цена на идентичные ценные бумаги на наблюдаемом рынке,

При первичном приобретении ценной бумаги в имущество Фонда, а также в первый рабочий день каждого квартала, производится идентификация основного или наиболее выгодного рынка по ценной бумаге.

В случае отсутствия котируемых цен на перечисленных выше рынках в течение 90 дней справедливая стоимость долговых инструментов определяется на основании последней имеющейся котировки. На 91 день , а так же ежемесячно на последний рабочий день месяца для оценки облигаций используются котируемые цены на аналогичные активы на активных рынках.

Актив признается аналогичным при соблюдении следующих правил:

1) валюта обращения аналога совпадает с валютой обращения оцениваемой облигации;
2) аналогичный актив выпущенным тем же эмитентом, что и оцениваемый, либо при отсутствии ликвидного выпуска, эмитент аналога и оцениваемой облигации относятся к одному и тому же сектору экономики.
3) эффективная дюрация аналога отклоняется от значения эффективной дюрации оцениваемой облигации на +/- 3 месяца;
4) кредитный рейтинг аналога (минимальный от рейтинговых агентств S&P, Fitch, Moody's) отклоняется от минимального кредитного рейтинга оцениваемой облигации на +/- 1 кредитную ступень;

По отобранным аналогичным активам проводится расчет кредитного спрэда, рассчитываемый как среднеарифметическая величина. Справедливая стоимость оцениваемой облигации признается равной приведенной стоимости будущих платежей по данной ценной бумаге с использованием кривой безрисковых ставок и рыночного спрэда. Для еврооблигаций в качестве безрисковой кривой используется кривая свопов US, для остальных облигаций - ставки MosPrime.

В случае отсутствия наблюдаемых котируемых цен на перечисленных выше рынках в течение 90 календарных дней справедливая стоимость акций и депозитарных расписок на акции определяется на основании последней имеющейся котировки. На 91 день, а так же ежемесячно на последний рабочий день месяца, справедливая стоимость акций и депозитарных расписок на акции определяется как отношение собственного капитала эмитента акций, рассчитанного согласно консолидированной финансовой отчетности за последний доступный отчетный период, а в случае ее отсутствия – стоимости чистых активов согласно индивидуальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за последний отчетный период, уменьшенного на долю капитала, приходящегося на размещенные акции иной категории, к общему количеству размещенных эмитентом акций данной категории.

Цена приобретения долгового обязательства в результате первичного размещения используется для определения справедливой стоимости и считается ликвидной в течение срока до наступления наиболее ранней из дат:

1) появления по ней котировки;
2) 30 календарных дней со дня, в котором произошло первичное размещение.

В случае отсутствия активного рынка справедливая стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, допущенных к торгам российским организатором торговли, признается равной их расчетной стоимости на дату определения оценочной стоимости, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась, - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения оценочной стоимости указанных инвестиционных паев.

Справедливая стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, не допущенных к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг, признается равной их расчетной стоимости на дату определения оценочной стоимости, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась, - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения оценочной стоимости указанных инвестиционных паев.

В случае отсутствия наблюдаемых котируемых цен на перечисленных выше рынках в течение 90 и более календарных дней справедливая стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов а также паев ETF определяется на основании последней имеющейся котировки.

Справедливая стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения этих акций путем распределения среди акционеров или путем конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости акций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Справедливая стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в эти акции акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме присоединения, признается равной справедливой стоимости акций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Справедливая стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда путем приобретения, определяется оценщиком Фонда, в случае, если источники данных, об основном выпуске акций, по отношению к которому приобретаемый выпуск акций является дополнительным, относятся к третьему уровню.

Справедливая стоимость облигаций дополнительного выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате размещения путем конвертации в них конвертируемых облигаций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости облигаций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным.

Справедливая стоимость акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных в них акций.

Справедливая стоимость акций той же категории (типа) с иными правами, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций.

Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при дроблении акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент дробления.

Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации при консолидации акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, умноженной на коэффициент консолидации.

Указанные выше правила определения справедливой стоимости применяются до регистрации Отчета об итогах выпуска акций, получения уведомления об итогах выпуска акций или возникновения котируемой цены акций на активных рынках, в которые были конвертированы акции, составлявшие активы Фонда.

Справедливая стоимость акций или облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество акций (облигаций), в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.

Указанное правило определения справедливой стоимости применяется до возникновения котируемой (некорректируемой) цены акций (облигаций) на активных рынках, в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы Фонда.

Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме слияния признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, умноженной на коэффициент конвертации.

Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов акционерного

инвестиционного фонда или активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент конвертации. В случае, если в результате разделения или выделения создается два или более акционерных общества, на коэффициент конвертации делится оценочная стоимость конвертированных акций, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения.

Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, включенных в состав активов Фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю.

Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов Фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной справедливой стоимости конвертированных облигаций.

Указанные выше правила определения справедливой стоимости применяются до возникновения котируемой (некорректируемой) цены акций (облигаций) на активных рынках, включенных в состав активов Фонда.

В случае нарушения эмитентом обязательств по погашению номинальной стоимости облигации, правила определения справедливой стоимости, описанные выше, применяются в течение 90 календарных дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства.

По истечении 90 календарных дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом или с даты опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о неисполнении (просрочке) обязательств эмитента, справедливая стоимость облигаций признается равной нулю.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по купонному доходу по составляющим активы Фонда ценным бумагам определяется в сумме, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

Справедливая стоимость краткосрочных депозитных договоров (до 1 года) составляющих активы Фонда определяется как сумма номинальной стоимости депозита с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов. Данное правило применимо при условии нахождения ставки процента по договору банковского счета (вклада) в пределах диапазона +/- 10 % от рыночной ставки на дату заключения такого договора.

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок для нефинансовых организаций, раскрываемой на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по депозитам).

В случае превышения указанного выше диапазона справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной средневзвешенной ставке по депозитам на дату заключения такого договора.

Указанное правило применяется единожды на дату заключения такого договора и далее не пересматривается.

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. График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор.

Справедливая стоимость долгосрочных депозитных договоров (более 1 года) составляющих активы Фонда определяется с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате расчетов по прочим операциям, признается сумма переданных денежных средств в виде аванса.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности по причитающимся к получению дивидендам признается сумма, исчисленная исходя из количества ценных бумаг, учтенных по счету депо в Специализированном депозитарии на дату фиксации реестра акционеров, имеющие право на получение дивидендов, и размера дивидендов по данной категории (типу) акций, объявленных эмитентов.

Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по составляющим активы Фонда ценным бумагам в случае нарушения эмитентом обязательств по купонным выплатам признается равной сумме причитающегося к получению процентного (купонного) дохода в течение 10 календарных дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства.

В случае опубликования сведений о неисполнении (просрочке) исполнения эмитентом обязательства по выплате процентного (купонного) дохода или сведений о применении к эмитенту процедур банкротства справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу признается равной нулю со дня опубликования таких сведений.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда со сроком исполнения более 1 года оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в следующем порядке:

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

Справедливая стоимость доли участия в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью при его учреждении признается равной сумме денежных средств перечисленных в счет оплаты такой доли. В дальнейшем, в том числе и с того момента, когда управляющей компании стало известно об изменении валюты баланса общества с ограниченной ответственностью, справедливая стоимость доли определяется оценщиком Фонда.

Справедливая стоимость денежных требований по обязательствам Фонда из кредитных договоров, оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

Справедливая стоимость денежных требований Фонда из договоров займа, оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

В качестве рыночной ставки по кредитам следует применять средневзвешенную процентную ставку по кредитам, раскрытую на сайте Банка России, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, с соответствующей датой погашения.

В качестве рыночной ставки договорам займа следует применять средневзвешенную процентную ставку по депозитам, раскрытую на сайте Банка России, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, с соответствующей датой погашения.

Справедливая стоимость имущественных прав из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда определяется как сумма денежных средств, перечисленная в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости.

Справедливая стоимость всех активов, источники данных о которых относятся к третьему уровню, определяется оценщиком Фонда . При этом дата оценки таких активов не должна быть ранее шести месяцев до даты по состоянию на которую определяется СЧА.

Дата, на которую определяется справедливая стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, признается дата передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, на основании отчета оценщика.

Справедливой стоимостью обязательств, подлежащих исполнению по сделкам с активами Фонда, а также обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, 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 и погашению инвестиционных паев, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается стоимость вознаграждения (услуг, скидки, надбавки), рассчитанная исходя из условий договоров (Правил доверительного управления имуществом Фонда) и указанная в первичных учетных документах (актах оказанных услуг, выставленных счетах, иных документах, подтверждающих факт оказания услуг).

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с активами фонда, с расходами из имущества со сроком исполнения более 1 года оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

Справедливая стоимость налоговых обязательств равна размеру налога, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с налоговым законодательством РФ.

В течение календарного года формируется резерв (включается в состав обязательств) на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее - резерв на выплату вознаграждения).

Резерв на выплату вознаграждения, определяется исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом.

Сумма резерва на выплату вознаграждения управляющей компании равна вознаграждению управляющей компании и определяется в соответствии с п. 114 Правил доверительного управления Фонда. При расчете резерва за первый месяц года используется значение СЧА на последний рабочий день предыдущего отчетного года.

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 и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда (резерв на прочие вознаграждения).

Резерв на выплату вознаграждений формируется 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) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании,

· даты расчета со всеми кредиторами, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, в части резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Резерв на выплату вознаграждений формируется нарастающим итогом в течение календарного года путем ежемесячного (в последний рабочий день месяца) увеличения на расчетную величину, за вычетом начисленного из резерва вознаграждения.

Выраженные в иностранной валюте активы фонда, а также обязательства, подлежащие исполнению за счет указанных активов, 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:

$RE_{rub} = RE_{usd\ t-1} * RE_{rub/usd\ t}$,

где RE_{rub} – количество рублей за единицу валюты,

$RE_{usd\ t-1}$ – количество долларов США за единицу валюты на день, предшествующий дате определения курса валюты,

$RE_{rub/usd\ t}$ – количество рублей за один доллар США.

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

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

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

Внеплановая сверка проводится Специализированным депозитарием в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:

1) формирование перечня имущества Фонда и справки к перечню имущества Фонда;
2) определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение с данными учета Управляющей компании;

3) сверку данных, внесенных в систему депозитарного учета, с данными полученных от Управляющей компании документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;
4) сверку данных, использованных Специализированным депозитарием для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными Управляющей компанией в отношении актива (обязательства), в отношении которого произошло расхождение.

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

После устранения обнаруженного расхождения Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов Фонда и факте его устранения.

В случае выявления ошибки в расчете стоимости одного инвестиционного пая, Специализированный депозитарий и Управляющая компания осуществляют следующие действия:

В случае если выявленное 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, определить, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов.

Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1%, перерасчет стоимости чистых активов, расчет сумм возврата средств владельцам инвестиционных паев или Фонду, или пересчет и изменение числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев не производится. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Специализированный депозитарий совместно с Управляющей компанией определяет новую стоимость чистых активов, а также стоимость пая при приобретении и при погашении паев и, осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления вносятся в регистры учета текущим днём. Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о выявленном отклонении.