

УТВЕРЖДЕНО
Приказом Директора
Общества с ограниченной ответственностью
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»
от 19 декабря 2016 года № б/н

М.П.

А.Е. Михалев

СОГЛАСОВАНО
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Межрегиональный специализированный
депозитарий»

2016 года

А.В. Лапутенко



Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»**

Изложить «Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ» в новой редакции:

Правила определения стоимости чистых активов

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива»** (далее – Фонд) под управлением **Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»** (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 30 декабря 2016 года. Правила полностью заменяют Правила определения стоимости чистых активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива»** под управлением **Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»**, утвержденные «24» декабря 2015 года. Правила определения стоимости чистых активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива»** под управлением **Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»**, утвержденные «24» декабря 2015 года с «30» декабря 2016 года не применяются.

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. Правилами устанавливается 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».

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.

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, стоимость таких активов определить невозможно и об этом факте необходимо уведомить Банк России.

2.9. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения), 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;
- текущей приведенной стоимости денежных потоков на дату определения стоимости активов, если срок возврата вклада (депозита) более одного года, рассчитанной методом приведенной стоимости денежных потоков по формуле $PV = FV * 1/(1+R)^n/365$, где:

PV- текущая приведенная стоимость,

FV- сумма вклада в номинальном выражении,

R- ставка дисконтирования денежных потоков,

n – количество дней до даты возврата вклада, в днях.

- 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 ключевой ставки Банка России, раскрываемой на официальном сайте Банка России в сети Интернет (далее – ключевая ставка), не превышает пяти процентов.

3.2.5. Рыночная ставка определяется по состоянию на дату первоначального признания актива. По активам, признанным до 01.01.2016, рыночная ставка определяется по состоянию на первый рабочий день 2016 года.

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

3.2.7. Если ставка по договору вклада (депозита) признана рыночной, для расчета приведенной стоимости денежных потоков принимается ставка дисконтирования, равная ставке договора.

3.2.8. Если ставка по договору вклада (депозита) не является рыночной, ставка дисконтирования денежных потоков признается равной ключевой ставке.

3.2.9. Стоимость денежных средств во вкладах (депозитах) определяется без учета накопленных процентов. Накопленные проценты признаются в составе дебиторской задолженности.

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;
- дата внесения 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: Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» (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 спроса (bid) на момент окончания торговой сессии Московской биржи;
- 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 рынка указанных ценных бумаг по итогам последнего торгового дня на указанной фондовой бирже перед датой определения их оценочной стоимости;
- средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой "Блумберг" (Bloomberg);
- справедливая цена за предыдущую дату расчета СЧА при условии ее наличия.

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, рассчитанная по методу приведенной стоимости денежных потоков по формуле, установленной 3.2.3. Ставкой дисконтирования принимается последняя опубликованная на дату признания актива ключевая ставка;
- 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 недвижимого имущества является дата перехода права собственности на объект, подтвержденная штампом регистрирующего органа на документе; либо свидетельством о праве собственности; либо выпиской из ЕГРП. 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

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;

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;

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. Дебиторская задолженность по выплате дивидендов

3.7.1. Датой признания дебиторской задолженности по выплате дивидендов в качестве актива является дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов (Источниками данных о дате и размере дивидендов являются: официальные сайты эмитентов ценных бумаг, информационные сервисы Небанковской кредитной организации закрытого акционерного общества «Национальный расчетный депозитарий», информационная система «Блумберг» (Bloomberg).

3.7.2. Датой прекращения признания дебиторской задолженности по выплате дивидендов в качестве актива является:

- дата зачисления суммы дивидендов на расчетный счет;
- дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента.

3.7.3. Стоимость дебиторской задолженности по выплате дивидендов определяется как сумма, равная произведению количества акций, по которым Управляющая компания Фонда включена в список лиц, имеющих право на получение дивидендов, на величину объявленных дивидендов на одну акцию за минусом обязательных платежей и комиссий (в случае наличия).

3.7.4. Стоимость дебиторской задолженности по выплате дивидендов признается равной нулю по истечении 30 дней с даты, когда сумма дивидендов должна была поступить на расчетный счет, а также в случае раскрытия информации о применении к эмитенту процедур банкротства – с даты раскрытия такой информации.

3.8. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу

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

3.8.2. 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;
- дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации обязанного лица.

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

3.8.4. 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.

3.9. Иная дебиторская задолженность

3.9.1. 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;
- дата прекращения обязательств по договору по иным основаниям;
- даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации лица, обязанного по договору.

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

- сумме непогашенных обязательств, если срок погашения таких обязательств в соответствии с условиями договора не превышает одного года с даты заключения такого договора;
- текущей приведенной стоимости денежных потоков, рассчитанной по формуле, установленной в п. 3.2.3, если срок погашения таких обязательств в соответствии с условиями договора более одного года с даты заключения такого договора. Ставкой дисконтирования принимается последняя опубликованная на дату признания дебиторской задолженности ключевая ставка, данная ставка дисконтирования остается неизменной на весь срок признания соответствующего обязательства.

3.9.3. 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 180 по 365 день с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором;
- нулю – по истечении 365 дней с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором.

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

3.10. Резерв на выплату вознаграждения, обязательства по выплате вознаграждения

3.10.1. 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).

3.10.2. 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).

3.10.3. Резерв на выплату вознаграждений формируется нарастающим итогом и отражается в составе обязательств Фонда на дату определения стоимости чистых активов в течение календарного года путем увеличения на дату определения стоимости чистых активов на расчетную величину.

3.10.4. Резерв на выплату вознаграждения рассчитывается путем деления последней определенной стоимости чистых активов Фонда на количество рабочих дней в текущем календарном году и умножения полученной суммы на количество рабочих дней в период с даты последнего определения стоимости чистых активов по дату расчета резерва включительно и на ставку вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления паевым инвестиционным Фондом.

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

3.10.6. Справедливой стоимостью резерва на выплату вознаграждения признается остаток сформированного резерва, не признанного в качестве обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

3.10.7. Не допускается в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд. Также в состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

3.10.8. Среднегодовая стоимость чистых активов (СГСЧА) рассчитывается по завершении каждого отчетного года (расчета стоимости чистых активов за последний рабочий день отчетного года) по формуле:

$$СГСЧА = \frac{\sum_{t=1}^d СЧА_t}{D}$$

где:

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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 ;

$СЧА_t$ - стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня t, за исключением дня d. Если на рабочий день t стоимость чистых активов не определена, оно принимается равным стоимости чистых активов за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года, а если расчет стоимости чистых активов в календарном году не производился – на последний рабочий день предыдущего года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

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

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

3.10.11. Если сумма начисленного в течение отчетного года вознаграждения меньше размера вознаграждения, указанного в Правилах Фонда, начисляется задолженность по выплате вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

3.10.12. 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.

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

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

3.10.15. 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.

3.10.16. 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 45 (сорока пяти) рабочих дней с первого рабочего дня года, следующего за отчетным.

3.10.17. Стоимостью обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда признается стоимость вознаграждения, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил Фонда) и указанная в первичных учетных документах (актах оказанных услуг, выставленных счетах, иных документах, подтверждающих факт оказания услуг).

3.11. Иные активы и обязательства

3.11.1. Признание (прекращение признания) иных, не указанных в п.п. 3.1-3.9, активов, осуществляется на дату перехода всех рисков и выгод, связанных с владением активом, к Управляющей компании Фонда (от Управляющей компании Фонда к третьему лицу).

3.11.2. Обязательства 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).

3.11.3. Обязательства в составе кредиторской задолженности признаются в размере, равном:

- сумме непогашенных обязательств, если срок погашения таких обязательств в соответствии с условиями договора не превышает одного года с даты заключения такого договора;
- текущей приведенной стоимости денежных потоков, рассчитанной по формуле, установленной в п. 3.2.3, если срок погашения таких обязательств в соответствии с условиями договора более одного года с даты заключения такого договора. Ставкой дисконтирования принимается последняя опубликованная на дату признания кредиторской задолженности ключевая ставка, данная ставка дисконтирования остается неизменной на весь срок признания соответствующего обязательства.

3.11.4. 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.

3.11.5. 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.

3.11.6. Налоговые обязательства признаются в том отчетном или налоговом периоде, за который, согласно налогового законодательства Российской Федерации, за Управляющей компанией Фонда признается обязанность уплатить налоговые платежи, а именно:

- налоговые обязательства по земельному налогу признаются в последний рабочий день соответствующего отчетного или налогового периода, за который они должны быть уплачены;

- налоговые обязательства по налогу на имущество организаций признаются в последний рабочий день соответствующего отчетного или налогового периода, за который они должны быть уплачены;

- налоговые обязательства по налогу на добавленную стоимость признаются в день определения налоговой базы по соответствующей операции, признаваемой объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость;

- налоговые обязательства по налогу на доходы физических лиц признаются в день начисления соответствующего дохода, являющегося объектом налогообложения налогом на доходы физических лиц;

- налоговые обязательства по налогу на прибыль организаций признаются в день начисления соответствующего дохода, являющегося объектом налогообложения налогом на прибыль организаций.

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

3.11.8. 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) и указанная в первичных учетных документах (актах оказанных услуг, выставленных счетах, иных документах, подтверждающих факт оказания услуг).

3.11.9. 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».

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

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

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

3.13.1. 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.

3.13.2. 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.

3.13.3. 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.

3.13.4. 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.

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

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

3.14.1. 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.

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

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью

12 (двенадцать) листа (ов)

Директор
ООО «УК «Интеллект-Капитал»



Михалев А. Е.

