

Согласовано
Президент – Председатель Правления
Банка ВТБ (ПАО)

Утверждаю
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»

_____ А.Л. Костин

_____ С.В. Орлов

«24» декабря 2015 г.

Приказ № 126-02/ОД от «24» декабря 2015 г.

**Изменение № 1 в Правила
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«РВМ Мегapolis»
под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания
«РВМ Капитал»**

1. Общие положения.

Настоящие Изменения №1 в Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегаполис» (далее – Фонд) под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» (далее – Управляющая компания) разработаны в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее – Указание), в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах"), Федеральным законом от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

1.1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 1 января 2016 года.

1.2. Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА не могут быть внесены в следующие периоды:

- 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 паевого инвестиционного фонда.

за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов, в частности:

- внесения изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов;
- приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется справедливая стоимость ценных бумаг;
- внесения изменений в список организаторов торговли;
- изменения инвестиционной декларации Фонда;
- приобретения в состав имущества Фонда нового вида активов;
- необходимости применения более достоверных методов оценки.

1.3. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений.

1.4. Правила определения СЧА представляются Управляющей компанией в уведомительном порядке в Банк России в течение двух рабочих дней с даты их утверждения и согласования со специализированным депозитарием путем направления электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, по телекоммуникационным каналам связи, в том числе через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в соответствии с порядком, установленном Банком России.

1.5. Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА) подлежат раскрытию на сайте Управляющей компании www.rwminvest.ru не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил определения СЧА, с внесенными изменениями и дополнениями.

Правила определения СЧА (и все изменения и дополнения к ним за три последних календарных года) должны быть доступны в течение трех последних календарных лет на сайте Управляющей компании паевого инвестиционного фонда в информационно - телекоммуникационной сети "Интернет".

2. Порядок и сроки 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 в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.

2.2. Стоимость активов и величина обязательств Фонда определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с поправками, введенными 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 Указания. В случае необходимости стоимость активов и величина обязательств определяется в соответствии с иными Международными стандартами финансовой отчетности по справедливой стоимости.

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. Результаты определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов.

2.5. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59:59

2.6. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов, исходя из актуальных данных о котировках, имеющихся в распоряжении Управляющей компании и Специализированного депозитария по состоянию на 11:00 московского времени текущего рабочего дня.

2.7. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

2.8. На дату завершения (окончания) формирования фонда

2.9. в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;

2.10. в случае прекращения паевого инвестиционного Фонда – на дату возникновения основания его прекращения

2.11. после завершения (окончания) формирования Фонда стоимость чистых активов такого Фонда определяется:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором паевой инвестиционный фонд исключен из реестра паевых инвестиционных фондов.
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

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

2.13. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов Фонда, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

2.14. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

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

2.16. Стоимость актива может определяться для целей настоящих Правил определения СЧА на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

2.17. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика оценка должна производиться не реже одного раза в шесть месяцев.

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

3.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях (в т.ч. на транзитных/валютных счетах)

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

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);

- дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике

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, в которую сумма вклада (депозита) подлежит возврату в соответствии с условиями договора с кредитной организацией (в случае неисполнения кредитной организацией обязательств по возврату суммы вклада (депозита) и/или накопленных процентов такие активы признаются в качестве дебиторской задолженности)
- 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) не превышает одного года, а ставка по вкладу признается рыночной в соответствии с Правилами определения СЧА.
- 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):

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

где:

PV – приведенная стоимость денежного обязательства;

N – количество платежных периодов. В случае если количество платежных периодов зависит от значения процентной ставки, которая может изменяться (денежное 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 пяти 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 и начисляются каждый рабочий день.

3.2.9. Проценты на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете фонда признаются в качестве актива с даты поступления денежных средств на расчетный счет фонда в сумме, поступившей на счет.

3.3. Ценные бумаги

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

- если ценная бумага подлежит учету на счете депо, - с даты зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый УК Д.У. Фонда в специализированном депозитарии на основании выписки, уведомления, отчета и иного документа по счету депо.

- если ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - с даты перехода права собственности, определенной в соответствии с условиями договора или подтвержденной актом приема-передачи ценных бумаг;

3.3.2. Датой прекращения признания ценных бумаг является дата перехода прав собственности на ценные бумаги (с условием перехода всех рисков и выгод, связанных с владением ценной бумагой):

- если ценная бумага подлежит учету на счете депо, - дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого УК Д.У. Фонда в специализированном депозитарии;

- если ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов) - дата перехода права собственности, определенная в соответствии с условиями договора или подтвержденная актом приема-передачи ценных бумаг;
- дата исполнения лицом, обязанным по ценной бумаге, своих обязательств по погашению долговой ценной бумаги;
- в случае ликвидации эмитента - дата получения информации о внесении записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента;

3.3.3. При передаче ценных бумаг по сделкам, совершаемым на возвратной основе, не влекущим за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением ценной бумагой, прекращение признания переданных ценных бумаг не происходит. При этом денежные средства, полученные в результате совершения таких сделок, признаются в качестве обязательства.

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

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

3.3.5.1. 1-ый уровень – это котироваемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств,

3.3.5.2. 2-ой уровень – представляет собой:

- котироваемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках,
- котироваемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными, но анализ показал, что эти котироваемые цены являются наилучшим индикатором справедливой стоимости и цена не относится к ненаблюдаемым данным,
- подтверждаемые рынком исходные данные.

3.3.5.3. 3-ий уровень - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

3.3.7. Следующие рынки являются наблюдаемыми для целей получения информации, необходимой для оценки ценных бумаг по справедливой стоимости:

- Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС";
- Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";

Доступными рынками являются:

- Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС";
- Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";

Доступный рынок – рынок, на котором Управляющая компания опосредованно может совершить сделку.

3.3.8. Основным рынком признается рынок, на котором заключается наибольшее количество сделок с ценной бумагой.

3.3.9. 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.

3.3.10. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором Управляющая компания осуществила бы сделку с ценной бумагой, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком для данной ценной бумаги.

3.3.11. Выгодным рынком признается рынок, позволяющий максимально выгодно осуществить сделку с ценной бумагой с учетом всех затрат по сделке.

3.3.12. Для ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов), допущенных к торгам Закрытым акционерным обществом "Фондовая биржа ММВБ", основным рынком признается Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ".

3.3.13. Для инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, допущенных к торгам Закрытым акционерным обществом "Фондовая биржа ММВБ", основным рынком признается Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ", в противном случае используется информация на выгодном рынке.

3.3.14. Для инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, не допущенных к торгам Закрытым акционерным обществом "Фондовая биржа ММВБ", отсутствует основной рынок, и для определения стоимости используется информация на выгодном рынке.

3.3.15. Информацией на выгодном рынке для расчета справедливой стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов признается расчетная стоимость инвестиционного пая, определенная управляющей компанией этого фонда, на дату определения стоимости активов, а если на эту дату расчетная стоимость инвестиционного пая не определялась, - на последнюю дату ее расчета, предшествующую дате определения стоимости активов Фонда.

3.3.16. Справедливая стоимость ценных бумаг, допущенных к торгам Закрытым акционерным обществом "Фондовая биржа ММВБ", признается равной цене спроса (bid) на момент окончания торговой сессии Закрытого акционерного общества «Фондовая биржа ММВБ», при условии, что количество совершенных сделок за последние 2 недели составило не менее 200, а объем совершенных сделок не менее 50 000 000 рублей, по оцениваемой ценной бумаге.

3.3.17. Справедливая стоимость ценных бумаг, для которых основным рынком является иностранный организатор торговли, признается равной цене спроса (bid last) по итогам торгов этого организатора торговли.

3.3.18. Справедливая цена, определенная в соответствии с п.3.3.16 и п. 3.3.17, может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 90 дней.

3.3.19. При отсутствии котировок на основном рынке более 90 календарных дней (либо невозможно определить справедливую стоимость в соответствии с п. 3.3.16 и п.3.3.17) справедливая стоимость ценных бумаг, допущенных к торгам Закрытым акционерным обществом "Фондовая биржа ММВБ", признается равной Средневзвешенной цене по итогам торгов указанного организатора торговли, при условии, что объем совершенных сделок, по оцениваемой ценной бумаге, составил в торговый день не менее 200 000,00 (двухсот тысяч) рублей включительно. Средневзвешенная цена используется для оценки справедливой стоимости ценных бумаг в пределах спреда минимальной и максимальной ценой сделки с указанной ценной бумагой за данный торговый день. Справедливая цена может приниматься для оценки ценной бумаги в течение 90 дней.

3.3.20. При отсутствии Средневзвешенной цены на основном рынке более 90 календарных дней (либо невозможно определить справедливую стоимость в соответствии с п. 3.3.19), справедливая стоимость ценных бумаг, допущенных к торгам Закрытым акционерным обществом "Фондовая биржа ММВБ", признается равной Цене закрытия по итогам торгов указанного организатора торговли.

3.3.21. При отсутствии Цены закрытия на основном рынке более 90 календарных дней, проводится анализ наличия котировки Аналогичного актива. Актив признается аналогичным при соблюдении следующих правил:

- валюта обращения аналога совпадает с валютой обращения оцениваемого актива;
- аналогичный актив выпущен тем же эмитентом, что и оцениваемый, либо при отсутствии ликвидного выпуска эмитент аналога и оцениваемой ценной бумаги относятся к одному и тому же сектору экономики.

3.3.22. В случаях невозможности определить цену ценной бумаги в соответствии с выше указанными пунктами, для оценки таких ценных бумаг используется результат оценки, произведенной оценщиком по состоянию на дату окончания периода отсутствия котировок на основном рынке.

3.3.23. Цена приобретения ценной бумаги 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 цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии;
- 2) 90 календарных дней со дня, в котором произошло первичное размещение.

3.3.24. 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.

3.3.25. 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.

3.3.26. 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.

3.3.27. 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.

3.3.28. 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 с учетом коэффициента конвертации.

3.3.29. 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.

3.3.30. 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.

3.3.31. 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.

3.3.32. 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.

3.3.33. 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.

3.3.34. 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.

3.3.35. Стоимость облигаций определяется без учета купонного дохода. Купонный доход признается обязательством по выплате процентов по ценным бумагам и оценивается в соответствии с подходом к оценке дебиторской задолженности.

3.3.36. Стоимость облигаций, срок погашения которых наступил, признается равной их номинальной стоимости.

3.3.37. В случае неисполнения предусмотренного ценной бумагой обязательства по выплате суммы основного долга стоимость таких ценных бумаг по истечении 30 дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства принимается равной нулю.

3.3.38. 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 в качестве актива является дата, указанная в передаточном акте (при покупке).

3.4.2. Датой прекращения признания (в случае продажи) недвижимого имущества в качестве актива является:

- дата, указанная в передаточном акте.
- дата следующая за истечением 6 месяцев с даты передачи объекта, указанной в акте приема – передачи, в соответствии с условиями договора, если переход права собственности на недвижимое имущество не осуществлен.

3.4.3. Стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

3.5. Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества

3.5.1. Датой признания 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» 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.

3.5.2. Датой прекращения признания имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества в качестве актива является:

- дата государственной регистрации уступки имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества;
- дата прекращения прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества по иным основаниям.

3.5.3. Справедливая стоимость имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

3.6. Дебиторская задолженность по выплате дивидендов

3.6.1. Датой признания дебиторской задолженности по выплате дивидендов в качестве актива является дата фиксации реестра акционеров для выплаты дивидендов;

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

- дата зачисления суммы выплаченных дивидендов на расчетный счет Фонда;
- по истечении 60 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.

3.6.3. Стоимость дебиторской задолженности по выплате дивидендов определяется как сумма, равная произведению количества акций, на величину объявленных дивидендов на одну акцию.

3.7. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу

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

3.7.2. Датой прекращения признания дебиторской задолженности по выплате процентного (купонного) дохода в качестве актива является дата зачисления суммы процентного купонного дохода на расчетный/брокерский счет Фонда на основании выписки, отчета брокера.

3.7.3. Стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу определяется в сумме, исчисленной исходя из ставки дохода, установленной условиями выпуска (договором о размещении) и количества ценных бумаг на дату расчета СЧА.

3.7.4. По истечении 10 рабочих дней с даты окончания срока исполнения обязательств по выплате процентного (купонного) дохода стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу признается равной нулю.

3.7.5. 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 справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу признается равной нулю со дня опубликования таких сведений.

3.8. Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом фонда.

3.8.1. 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.

3.8.2. 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;
- 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.

3.9. Просроченная дебиторская задолженность.

3.9.1. 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;

3.9.2. Нулю – по истечении 365 дней с даты, когда такая задолженность должна была быть погашена в соответствии с условиями, установленными договором.

3.10. Резерв на выплату вознаграждения, обязательства по выплате вознаграждения.

3.10.1. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее - резерв на выплату вознаграждения).

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

3.10.3. 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).

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

3.10.5. Вознаграждение управляющей компании, размер которого зависит от результата инвестирования, начисляется в последний рабочий день отчетного периода, на основании счета и/или акта, составленного управляющей компанией, признается в составе прочих расходов и учитывается в составе кредиторской задолженности до момента его выплаты.

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

3.10.7. 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) 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.

Расчетная величина резерва на выплату вознаграждения, если размер вознаграждения определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (СГСЧА), рассчитывается в следующем порядке:

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

где:

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

S_k - сумма каждого произведенного в текущем 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 ;

$CЧА_t$ - 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 - процентная ставка, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение управляющей компании - размеру вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленному пп.А п.113.1 Правил доверительного управления Фонда.

если производится расчет суммы резерва прочих вознаграждений – совокупному размеру вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, относительно СГСЧА, установленному п.113.2 Правил доверительного управления Фонда.

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

3.10.8. В случае изменения процентной ставки вознаграждения в отчетном году (новая процентная ставка действует не с начала отчетного года), расчетная величина резерва определяется, исходя из следующего:

- с момента введения в использование новой ставки вознаграждения величина резерва, начисленного к указанному моменту, не участвует в расчетах по определению расчетной величины вознаграждения;

- с момента введения в использование новой ставки вознаграждения величина резерва, подлежащего начислению с указанного момента, определяется по формуле:

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

где:

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

S_k - 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;

t – порядковый номер рабочего дня, **начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения**, 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;

g - новая процентная ставка, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение управляющей компании - размеру вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленному пп.А п.113.1 Правил доверительного управления Фонда.;

если производится расчет суммы резерва прочих вознаграждений – совокупному размеру вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, относительно СГСЧА, установленному п.113.2 Правил доверительного управления Фонда.

СГСЧА рассчитывается по завершении каждого отчетного года (расчета СЧА за последний рабочий день отчетного года) по формуле:

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

Значение округляется до 2 знака после запятой.

3.10.9. 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 и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

3.10.10. Начисление/Выплата суммы вознаграждения Управляющей компании может осуществляться исходя из ставки вознаграждения, установленной соответствующим Приказом УК.

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

3.10.12. 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.

3.10.13. 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.

3.10.14. Выплата Управляющей компанией возмещения фонду излишне начисленного (выплаченного) вознаграждения осуществляется за счет собственных средств.

3.10.15. Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению, указанное восстановление отражается при определении стоимости чистых активов в первый рабочий день года, следующего за отчетным.

3.10.16. 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 в ПДУ, задолженность управляющей компании в размере такого превышения начисляется, на основании акта, счета, справки, составленного управляющей компанией, и согласованного специализированным депозитарием, признается в составе прочих доходов и учитывается в составе дебиторской задолженности в первый рабочий день года, следующего за отчетным, до момента ее погашения.

3.10.17. Задолженность Управляющей компании перед Фондом, начисленная в соответствии с настоящим Порядком и учтенная в составе дебиторской задолженности Фонда, погашается за счет собственных средств Управляющей компании в течение 15 рабочих дней с первого рабочего дня года, следующего за отчетным.

3.11. Иные активы и обязательства

3.11.1. По договорам аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период, признается в последний календарный день месяца. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу.

3.11.2. Признание (прекращение признания) иных, не указанных в п.3.3 финансовых активов, осуществляется на дату перехода всех рисков и вознаграждений, связанных с владением актива, к Фонду или от Фонда к третьему лицу. Датой перехода всех рисков и вознаграждений, связанных с владением актива, признается дата перехода права собственности на актив.

3.11.3. Кредиторская задолженность по сделкам признается в дату перехода права собственности на актив/услугу (денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность. Дата прекращения признания - дата исполнения обязательств Фондом по договору.

3.11.4. Кредиторская задолженность по выдаче паев признается в дату включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда. Датой прекращения признания является дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора.

3.11.5. Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев (перечислении денежных средств) признается в дату внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора. Дата прекращения признания - дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке.

3.11.6. Стоимостью 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).

3.11.7. Кредиторская задолженность перед Управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении и (или) обмене инвестиционных паев признается в дату получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке.

Дата прекращения признания - Дата возврата суммы задолженности Управляющей компании согласно банковской выписке.

3.11.8. Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда признается в последний рабочий день календарного месяца. Дата прекращения признания - дата перечисления суммы вознаграждений с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

3.11.9. Кредиторская задолженность по вознаграждениям аудитору, оценщику а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства признается в дату получения первичных документов (акт, счет) и прекращается в дату перечисления денежных средств с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

3.11.10. Кредиторская задолженность признается в размере ее остатка на дату определения стоимости чистых активов. Не дисконтируется.

3.11.11. Налоговые обязательства признаются в дату, в которую, согласно налогового законодательства РФ, за Фондом - налогоплательщиком признается обязанность отразить в учете начисление налога/авансовых платежей по налогу за налоговый/отчетный период, определенный Налоговым кодексом РФ по соответствующему налогу.

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

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

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

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

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

$$\text{Кросс курс} = \text{CUR/USD} * \text{USD/RUR},$$

где

USD/RUR – официальный курс Доллара США, установленный Банком России на дату оценки

CUR/USD – курс валюты, в которой выражена справедливая стоимость, к Доллару США, на дату, предшествующую дате определения курса.

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, произведенном Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, по истечении рабочего дня определения стоимости чистых активов по состоянию на день расчета стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА, Специализированный депозитарий и Управляющая компания производит внеплановую сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимают меры к исправлению ошибок, а также осуществляет сверку:

- 5.1.1. активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);
- 5.1.2. используемой для оценки активов Фонда информации;
- 5.1.3. источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;
- 5.1.4. порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;

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

- формирование перечня активов и обязательств Фонда и справки к перечню активов и обязательств Фонда;
- определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение с данными учета Управляющей компании;
- сверку данных, внесенных в систему учета, с данными полученных от Управляющей компании, Специализированного депозитария, контрагентов документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;
- сверку данных, использованных Специализированным депозитарием и Управляющей компанией для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными Управляющей компанией в отношении актива (обязательства), в отношении которого произошло расхождение.

5.3. 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.

5.4. В случае выявления неурегулированного расхождения между Специализированным депозитарием и Управляющей компанией Фонда при определении стоимости чистых активов Фонда стороны составляют и подписывают акт о причинах расхождения данных при определении стоимости чистых активов Фонда.

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

5.5.1. 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, стороны определяют, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов.

5.5.2. Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, перерасчет стоимости чистых активов, расчет сумм возврата средств владельцам инвестиционных паев или Фонду не производится, если иное не установлено правилами доверительного управления Фондом. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

5.5.3. 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 и осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления вносятся в регистры учета текущим днём.