|  |  |
| --- | --- |
| **«СОГЛАСОВАНО»** «22»декабря 2017 г. Генеральный директор АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» Прасс П.И.  |  **«УТВЕРЖДЕНО»** «21» декабря 2017г. Генеральный директор ООО «РИО» Спиридов В.Г. |

**Правила**

**определения стоимости чистых активов**

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РИО-ЛИОН Эстейт»

под управлением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО»

**Термины и определения, используемые в Правилах определения стоимости чистых активов:**

**ПИФ** – паевой инвестиционный фонд.

**Управляющая компания** - организация, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. Управляющая компания действует на основании правил доверительного управления ПИФ.

**Инвестиционный пай** – именная ценная бумага, удостоверяющая долю владельца пая в праве собственности на имущество, составляющее ПИФ, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления ПИФ, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления ПИФ со всеми владельцами инвестиционных паев этого ПИФ (прекращении ПИФ).

**Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (Правила ДУ ПИФ)** – условия договора доверительного управления ПИФ, определяемые Управляющей компанией в стандартных формах, соответствующие типовым правилам доверительного управления ПИФ, утвержденным Банком России. Правила ДУ ПИФ, и изменения и дополнения в них подлежат регистрации Банком России.

**Стоимость чистых активов (СЧА)** – величина, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации, как разница между стоимостью активов ПИФ (далее – активы) и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – обязательства), на момент определения СЧА ПИФ.

**Правила определения СЧА -** локальный акт управляющей компании ПИФ, устанавливающий порядок и сроки определения СЧА, в том числе порядок расчета среднегодовой СЧА ПИФ, определения расчетной стоимости инвестиционных паев ПИФ, порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

**МСФО -** международные стандарты финансовой отчетности. Определение справедливой стоимости активов и величины обязательств производится 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 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У, включая иные МСФО по справедливой стоимости в случае необходимости определения справедливой стоимости активов и обязательств.

**Справедливая стоимость** - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

**Наблюдаемая и доступная биржевая площадка** – торговая площадка российской и (или) иностранной биржи, закрепленная в Правилах определения СЧА к которой у Управляющей компании есть доступ, как напрямую, так и через финансовых посредников. Указанные биржевые площадки приведены в приложении 4.

**Активный рынок** – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках активов или обязательств на постоянной основе.

**Основной рынок -** рынок (из числа активных) с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.

 **Уровни определения справедливой стоимости:**

**1-й уровень** - цена актива или обязательства на Активном рынке.

**2-й уровень** – цена, рассчитанная на основе наблюдаемых данных по указанному или аналогичному активу.

**3-й уровень** – цена, определенная на основе ненаблюдаемых данных исключительно на основе расчетных показателей в отношении конкретного актива.

**Общие положения**

Настоящие Правила определения СЧА Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РИО-ЛИОН Эстейт» под управлением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ «РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО» 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") и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

Настоящие Правила определения СЧА применяются с 01.01.2018 г.

Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА могут быть внесены в случаях, установленных нормативными правовыми актами. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений и указывается дата начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Порядок раскрытия (предоставления)*** ***Правил определения СЧА*** | ***Выбрать верное, поставив Х*** |
| *ПИФ для неквалифицированных инвесторов* Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА) подлежат раскрытию на сайте управляющей компании ПИФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:- не позднее дня начала срока формирования ПИФ;- 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. | х |
| *ПИФ для квалифицированных инвесторов.* Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА): - предоставляются управляющей компанией по требованию заинтересованных лиц;- изменения и дополнения в Правила определения СЧА предоставляются владельцам инвестиционных паев ПИФ не позднее пяти рабочих дней до начала применения Правил определения СЧА, с внесенными изменениями и дополнениями. |  |

**Порядок определения СЧА и среднегодовой СЧА ПИФ**

СЧА ПИФ определяется по состоянию на 23:59:59 даты, за которую рассчитывается СЧА, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.

СЧА определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение СЧА.

СЧА определяется как разница между стоимостью активов, и обязательств, на момент определения СЧА в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.

СЧА ПИФ определяется (дата определения СЧА):

* на дату завершения (окончания) формирования ПИФ;
* в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
* в случае прекращения ПИФ – на дату возникновения основания его прекращения;
* после завершения (окончания) формирования СЧА ПИФ определяется в порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Описание порядка*** | ***Выбрать верное, поставив Х*** |
| *Для открытого ПИФ:*- каждый рабочий день до дня, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ. |  |
| *Для открытого ПИФ, предусматривающего обмен по решению управляющей компании:*- каждый рабочий день до дня, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;- на день приостановления приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев в соответствии с решением управляющей компании об обмене всех инвестиционных паев на инвестиционные паи другого открытого ПИФ.  |  |
| *Для интервального ПИФ:*- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев. |  |
| *Для закрытого ПИФ, если правилами ДУ ПИФ не предусмотрена выдача инвестиционных паев при досрочном погашении инвестиционных паев:*- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение 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 (не включается, если Правилами доверительного управления закрытого ПИФ предусмотрен иной порядок определения стоимости инвестиционного пая для выдачи дополнительных паев);- каждый рабочий день, в случае включения и нахождения паев в Списке ценных бумаг, допущенных к торгам на ЗАО «ФБ ММВБ» первого и второго уровней.  | х |
| *Для закрытого ПИФ, если правилами ДУ ПИФ предусмотрена выдача инвестиционных паев при досрочном погашении инвестиционных паев:*- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев;- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев (не включается, если Правилами доверительного управления закрытого ПИФ предусмотрен иной порядок определения стоимости инвестиционного пая для выдачи дополнительных паев);- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;- каждый рабочий день, в случае включения и нахождения паев в Списке ценных бумаг, допущенных к торгам на ЗАО «ФБ ММВБ» первого и второго уровней.  |  |

Среднегодовая СЧА ПИФ (далее - СГСЧА) на любой день определяется в порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Описание порядка*** | ***Выбрать верное, поставив Х*** |
| - как отношение суммы СЧА на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года СЧА не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования ПИФ) до даты расчета СГСЧА к числу рабочих дней в календарном году. | х |
| - как отношение суммы СЧА на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года СЧА не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования ПИФ до даты расчета СГСЧА к числу рабочих дней за этот период. |  |

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

СЧА ПИФ, в том числе среднегодовая СЧА ПИФ, а также расчетная стоимость инвестиционного пая ПИФ определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в рублях.

**Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств)**

Активы (обязательства) принимаются к расчету СЧА в случае их признания в соответствии с МСФО, введенными в действие на территории Российской Федерации.

Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) в составе активов (обязательств) ПИФ представлены в Приложении 5-10

**Методы определения стоимости активов и обязательств**

Стоимость активов и обязательств ПИФ определяются по справедливой стоимости в соответствии с МСФО. 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.

Стоимость актива может определяться 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, предусмотренные 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.

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 СЧА. При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения СЧА отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива, составленного с соблюдением требований нормативных правовых актов.

Методика определения справедливой стоимости активов (обязательств) представлена в Приложении 5-10

**Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту**

Стоимость активов и обязательств, выраженная в иностранной валюте принимается в расчет СЧА в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения их справедливой стоимости.

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

**Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и использования такого резерва, а так же порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением ПИФ**

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ (в случае указания в правилах ДУ ПИФ оценщика – для интервальных, закрытых ПИФ), бирже (для биржевых ПИФ) и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ (далее – резерв на выплату вознаграждения), определяется исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами ДУ ПИФ, и включается в состав обязательств ПИФ при определении СЧА.

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

Иные резервы не формируются и не включаются в состав обязательств ПИФ.

**Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении СЧА**

## В случае обнаружения расхождений при сверке Справки о СЧА ПИФ Специализированный депозитарий и Управляющая компания ПИФ выясняют причину расхождений и согласовывают возможности их устранения.

## В случае если расхождения не были устранены до истечения предельного срока предоставления отчетности, факт обнаружения расхождений фиксируется в Протоколе расхождений результатов сверки СЧА. При этом Специализированный депозитарий не заверяет Справку о СЧА ПИФ и не позднее 3 (Три) рабочих дней с даты подписания Протокола расхождений результатов сверки СЧА уведомляет о факте расхождения Банк России.

## Факт последующего устранения расхождений подтверждается путем заверения справки о СЧА Специализированным депозитарием.

**Перерасчет СЧА**

В случаях выявления ошибки в расчете СЧА и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, приводящей к отклонению использованной в расчете стоимости актива (обязательства) в размере 0,1% и более корректной СЧА, и/или отклонение СЧА на этот момент расчета составляет 0,1% и более корректной СЧА, а так же в случаях выявления факта несвоевременного признания/прекращения признания актива (обязательства) вне зависимости от стоимости такого актива (обязательства). Специализированный депозитарий и Управляющая компания производят пересчет СЧА и расчетной стоимости инвестиционного пая. Управляющая компания осуществляет возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев в соответствии с нормативными правовыми актами. Все исправления вносятся в регистры учета текущим рабочим днём.

## Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о выявленном отклонении и факте его устранения. При этом Специализированный депозитарий не позднее 3 (Три) рабочих дней с даты подписания Акта о выявленном отклонении и факте его устранения уведомляет о факте отклонения Банк России.

Если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной СЧА, и отклонение СЧА на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной СЧА, Управляющая компания и Специализированный депозитарий определяют, не привело ли выявленное отклонение к последующим отклонениям, в части использованной в расчете стоимости актива (обязательства) и СЧА, составляющим менее 0,1% корректной СЧА и не производят пересчет СЧА и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев. Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

**Порядок определения даты и времени, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ**

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правилами определения СЧА.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, не может быть определена раннее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, на основании отчета оценщика.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, на основании отчета оценщика, не может быть ранее трех месяце до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев ПИФ.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется по состоянию на 23:59:59 на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФ.

**Приложение 1**

**Перечень активов,**

**подлежащих оценке оценщиком**

На основании отчета оценщика в ПИФ оцениваются следующие активы:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Описание*** | ***Выбрать верное, поставив Х*** |
| Недвижимое имущество | х |

**Приложение 2**

**Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и его использование в течение отчетного года**

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

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

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

Резерв на выплату вознаграждений начисляется согласно правилам ДУ ПИФ нарастающим итогом и отражается в составе обязательств ПИФ на дату определения СЧА в течение отчетного года:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Описание порядка*** | ***Выбрать верное, поставив Х*** |
| *Для открытых ПИФ*-каждый рабочий день |  |
| *Для интервальных ПИФ/закрытых ПИФ*- каждый последний рабочий день календарного месяца | х |

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

*



где:

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

- сумма каждого произведенного в текущем отчетном году начисления резерва;

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

 - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

*t* – порядковый номер рабочего дня, принадлежащего периоду, за который определено , принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва ;

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

- расчетная (промежуточная) величина СЧА на дату d, в которой начисляется резерв , определенная с точностью до 2-х знаков после запятой по формуле:

;

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

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

- общая сумма резервов на выплату вознаграждения, начисленных с начала года до даты d.

- процентная ставка, соответствующая:

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

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

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

- каждая процентная ставка, действовавшая в течение периода ;

- количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка , принадлежащее периоду , где .

Значения ; не округляются.

 Округление при расчете  и производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

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

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

**Приложение 3**

**Метод приведенной стоимости**

**будущих денежных потоков**

**Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков**

Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:



PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

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

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

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

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

r - ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами.

*Порядок определения и корректировки потоков денежных средств*

* Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).
* График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор, а также в случае частичного досрочного погашения основного долга.

Ставка дисконтирования, используемая для метода приведенной стоимости будущих денежных потоков, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

*Порядок определения ставки дисконтирования*

Ставка дисконтирования равна:

* ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 10 (Десять)%;
* рыночной, увеличенной (если ставка по договору больше) / уменьшенной (если ставка по договору меньше) на 10 (Десять)%.

Ставка дисконтирования определяется по состоянию на дату определения СЧА, включая:

* дату первоначального признания актива (обязательства);

В качестве рыночной ставки применяется:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Описание*** | ***Выбрать верное, поставив Х*** |
| средневзвешенная процентная ставка в рублях и иностранной валюте, на срок, сопоставимый **с оставшимся сроком, установленным договором по состоянию на дату определения ставки дисконтирования**, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка), определенная в соответствии **со свернутой шкалой** | Х |
| средневзвешенная процентная ставка в рублях и иностранной валюте, на срок, сопоставимый **с оставшимся сроком, установленным договором по состоянию на дату определения ставки дисконтирования**, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка), определенная в соответствии **с развернутой шкалой** |  |
| средневзвешенная процентная ставка в рублях и иностранной валюте, **на срок более 1 года**, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка) |  |
| ключевая ставка, установленная Банком России |  |

В случае внесения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки **для активов (обязательств) признанных до вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА** новаярыночная ставка применяется с даты вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА.

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания/ после первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

* ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания;
* если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании последняя раскрытая средневзвешенная ставка;
* если ключевая ставка Банка России изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

Средневзвешенная ставка определяется в отношении каждого вида актива (обязательства) в соответствии со следующей таблицей:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Вид актива/******обязательства*** | ***Средневзвешенная ставка*** | ***Источники информации*** |
| Вклад (депозит) | Средневзвешенная процентная ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России. | Официальный сайт Банка России <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat>, Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро. |
|  Дебиторская задолженность | Средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России.  | Официальный сайт Банка России <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat>, Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации. |

**Приложение 4**

**Метод корректировки справедливой**

**стоимости актива при возникновении**

 **события, ведущего к обесценению**

**Метод корректировки справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению**

В случае просрочки исполнения обязательства должником (далее по тексту просрочка должника) по таким видам, как дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, денежные средства во вкладах, права требования по кредитам (в т.ч. удостоверенные закладными)/займам (включая займы выданные) сумма денежного потока, определенная в соответствии с условиями договора, дата которого равна или менее даты определения СЧА (до фактической даты платежа), дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии у кредитной организации (брокера), корректируется путем умножения на коэффициент обесценения в соответствии с таблицей:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Описание*** | ***Выбрать верное, поставив Х*** |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Коэффициент обесценения*** | ***Просрочка с даты ее полного погашения*** | ***Период применения коэффициента с даты ее полного погашения*** |
| 100 % | до 30 дней  | 1 по 30 день |
| 90% | от 31 до 60 дней  | с 31 по 60 день |
| 75% | от 61 до 90 дней | от 61 до 90 дней |
| 50% | от 91 до 180 дней | от 91 до 180 дней |
| 25% | от 181 до 365/366 дней | от 181 до 365/366 дней |
| 0% | более 365/366 дней | более 365/366 дней |

 |  |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Коэффициент обесценения*** | ***Просрочка с даты ее полного погашения*** | ***Период применения коэффициента с даты ее полного погашения*** |
| 100 % | до 90 дней  | 1 по 90 день |
| 70% | от 91 до 180 дней  | с 91 по 180 день |
| 50% | от 181 до 365/366 дней | от 181 до 365/366 дней |
| 0% | более 365/366 дней | более 365/366 дней |

 | х |

**Приложение 5**

**Кредиторская задолженность**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Виды обязательств*** | ***Критерии признания*** | ***Критерии прекращения признания*** | ***Справедливая стоимость*** |
| Кредиторская задолженность по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов | * Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к ПИФ от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность
 | * Дата исполнения обязательств ПИФ по договору
 | Справедливая стоимость обязательств, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется. |
| Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев ПИФ | * Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество ПИФ
 | * Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр ПИФ согласно отчету регистратора
 |
|   | *
 | *
 |
| Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев ПИФ (перечислении денежных средств при обмене паев) | * Дата внесения расходной записи о погашении (списании при обмене) инвестиционных паев ПИФ согласно отчету регистратора
 | * Дата выплаты (перечисления по обмену) суммы денежной компенсации за инвестиционные паи ПИФ согласно банковской выписке
 |
| Кредиторская задолженность перед агентами по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев ПИФ | * Дата осуществления операции выдачи и (или) погашения паев в реестре инвестиционных паев ПИФ по заявке агента
 | * Дата перечисления суммы скидок/надбавок агенту из ПИФ согласно банковской выписке
 |
| Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам (права владельцев инвестиционных паев) | * Дата возникновения обязательства по выплате дохода (в том числе дата указанная в сообщении о выплате дохода по инвестиционным паям в соответствии с информацией НКО АО НРД или официальным сайтом (официальным письмом) управляющей компании)
 | * Дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ /отчетом брокера ПИФ
* Дата ликвидации управляющей компании, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства)
 |
| Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев ПИФ при погашении и (или) обмене инвестиционных паев ПИФ | * Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке
 | * Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке
 |
| Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества ПИФ | * Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору
 | * Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке
 |
| Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику *(только для ИПИФ/ЗПИФ),* лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества ПИФ в соответствии с требованиями действующего законодательства | * Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) ПИФ по соответствующим договорам или в соответствии с правилами ДУ ПИФ
 | * Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке
 |
| Кредиторская задолженность по договорам аренды, когда арендатором является ПИФ  | * Дата возникновения обязанности согласно условиям договора
 | * Дата перечисления суммы с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке
 |
| Кредиторская задолженность по сделкам купли – продажи активов ПИФ (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) и передача активов ПИФ в аренду | * Дата получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке
 | * Дата возникновения обязательства по сделке согласно условиям договора
 |
| Резерв на выплату вознаграждения  | * Наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ

 | * В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения
* По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ
 | Справедливая стоимость обязательств, включается в расчет СЧА в сумме, определенной в соответствии с [Приложением 2](#приложение_2) |

**Приложение 6**

**Денежные средства на счетах, в том числе**

**на транзитных, валютных счетах,**

**открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ**

|  |  |
| --- | --- |
| *Виды активов* | Денежные средства на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ |
| *Критерии признания* | Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета. |
| *Критерии прекращения признания* | * Дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;
* Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);
* Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).
 |
| *Справедливая стоимость* | Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ определяется в сумме остатка на счетах открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ.  |

**Приложение 7**

**Денежные средства во вкладах**

|  |  |
| --- | --- |
| *Виды активов* | Денежные средства во вкладах, в том числе на валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ |
| *Критерии признания* | * Дата зачисления денежных средств на соответствующий депозитный счет на основании выписки с указанного счета;
* Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.
 |
| *Критерии прекращения признания* | • Дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (возврат на счет ПИФ денежных средств по договору банковского вклада);* Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора;
* Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства во вкладах переходят в статус дебиторской задолженности);
* Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).
 |
| *Справедливая стоимость* | Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:* в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, **если срок погашения вклада «до востребования»**;
* в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором**, если срок погашения вклада не более 1 (Один) года и ставка по договору соответствует рыночной.** Ставка по договору соответствует рыночной, если ее отклонение от рыночной ставки, определенной в соответствии с [Приложением 2](#приложение_5), составляет не более 10 (Десять) %;
* в сумме определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков на весь срок вклада ([Приложение 2](#приложение_5)) **в иных случаях.**

В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком вклада действующим на дату определения СЧА причем накопление срока вклада не происходит. |
| *Дата и события, приводящие к обесценению*  | * Справедливая стоимость денежных средств во вкладах определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению ([Приложение 3](#приложение_6)), для денежного потока (вклада и процентов по вкладу), дата которого равна или менее даты определения СЧА
 |

 **Приложение 8**

**Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах**

|  |  |
| --- | --- |
| *Виды активов* | Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ |
| *Критерии признания* | Дата начала обязательства согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ |
| *Критерии прекращения признания* | * Дата окончания обязательства согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ;
* Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;
* Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);
* Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).
 |
| *Справедливая стоимость* | Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ определяется в сумме начисленных согласно условиям договора/соглашения процентов на сумму неснижаемого остатка - в случае, если условия начисления процентов позволяют рассчитать их размер на дату определения СЧА. |
| *Дата и события, приводящие к обесценению*  |  Дата аннулирования лицензии является датой наступления оснований для наступления срока исполнения обязательств. С указанной даты применяется метод корректировки справедливой стоимости ([Приложение 3](#приложение_6)) |

**Приложение 9**

**Прочая дебиторская задолженность**

|  |  |
| --- | --- |
| *Виды активов* | * Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов;
* Авансы, выданные за счет имущества ПИФ;
* Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;
* Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;
* Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;
* Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.
 |
| *Критерии признания* | * **Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ** – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету;
* **Для остальных видов активов** - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.
 |
| *Критерии прекращения признания* | * **Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ** – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно налоговому кодексу РФ;
* **Для остальных видов активов:**

- Дата исполнения обязательств перед ПИФ, согласно договору;- Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ. |
| *Справедливая стоимость* | Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:* в сумме остатка задолженности на дату определения СЧА:

- если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания до наступления срока погашения;- если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение более чем одного года с момента ее признания, и доля такой задолженности на дату ее признания относительно стоимости активов (общая оценочная стоимость активов, включая дебиторскую задолженность) составляет не более 5 (Пять) %, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности до наступления срока погашения (доля задолженности рассчитывается отдельно по каждому договору, заключенному с одним дебитором);- для авансов, выданных за счет имущества ПИФ;- для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;- для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания;- для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;- для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.* в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков ([Приложение 2](#приложение_5)) **в иных случаях с момента признания до наступления срока полного погашения задолженности.**
 |
| *Дата и события, приводящие к обесценению*  | * Справедливая стоимость прочей дебиторской признается равной 0 (Ноль), в случае официального опубликования сообщения о банкротстве в отношении контрагента - с даты официального опубликования такого сообщения.
 |

**Приложение 10**

**Недвижимое имущество**

|  |  |
| --- | --- |
| *Виды активов* | Недвижимое имущество |
| *Критерии признания* | Дата включения недвижимого имущества ПИФ – наиболее ранняя из дат:* дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;
* дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная   выпиской из ЕГРН.
 |
| *Критерии прекращения признания* | * Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат:

- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная   выпиской из ЕГРН;* Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.
 |
| *Справедливая стоимость* | Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой ПИФ является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости, составляющего активы ПИФ.  |
| *Дата и события, приводящие к обесценению*  | Справедливая стоимость объекта недвижимости признается равной 0 (Ноль):* в случае события приводящего к признанию недвижимого имущества непригодным для дальнейшего использования по целевому назначению - с даты получения официального документа о таком факте;
* в случае передачи по акту приема-передачи недвижимого имущества между сторонами по договору и не предоставлении в течение 6 (Шесть) месяцев с даты подписания такого акта приема-передачи выписки из ЕГРН, подтверждающей дату перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ.
 |