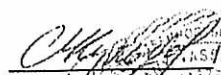


Согласовано
АО «ОСД»


М. В. Мишенин
«22» декабря 2017 г.

«Общество с ограниченной ответственностью»
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ДЕПОЗИТАРИЙ
МОСКВА

Утверждены
Приказом ООО «УК «Альва-Финанс»
от 21 декабря 2017 г. № 28


С. П. Кулибарисова

ООО «УК «Альва-Финанс»
ИНН 77-07-000000
ОГРН 1157707000000
МОСКВА

ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Тополь»
под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альва-Финанс»
(новая редакция)

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс» (далее - Правила), разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и Указанием Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.2. Настоящие Правила составлены в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации. Настоящие Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс» (далее – Фонд), в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда, порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

1.3. Настоящие Правила содержат:

- а) критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств);
- б) методы определения стоимости активов и величин обязательств, в том числе:
 - описание источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств);
 - порядок их выбора;
 - порядок конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;
 - порядок признания рынков активов и обязательств активными;
 - критерии выбора способов и моделей оценки стоимости в зависимости от видов активов и обязательств;
 - перечень активов, подлежащих оценке оценщиком периодичность проведения такой оценки;
- в) время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов;
- г) периодичность (даты) определения стоимости чистых активов;
- д) порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения или положение о том, что такой резерв не включается в состав обязательств;
- е) порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией Фонда и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов;
- ж) дату и время, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, или порядок их определения.

Настоящие Правила могут также определять порядок осуществления иных процедур в целях расчета стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда в случаях, предусмотренных действующим законодательством и нормативными актами Банка России.

1.4. Изменения и дополнения в настоящие Правила не могут быть внесены (за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов):

- в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования Фонда;
- в период с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев Фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения Фонда.

1.5. Настоящие Правила вступают в силу с 01 января 2018 г.

1.6. Настоящие Правила (изменения и дополнения в них) утверждаются исполнительным органом управляющей компании Фонда по согласованию со специализированным депозитарием Фонда (его исполнительным органом).

1.7. Настоящие Правила раскрываются на сайте управляющей компании Фонда www.alvafinance.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Изменения и дополнения, вносимые в настоящие Правила, раскрываются на сайте управляющей компании Фонда www.alvafinance.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил, с внесенными изменениями и дополнениями.

1.8. Настоящие Правила (изменения и дополнения в них) представляются управляющей компанией Фонда 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". К изменениям и дополнениям в Правила прилагается пояснение причин внесения этих изменений и дополнений.

1.9. Во всем остальном, что не прописано в настоящих Правилах, управляющая компания руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, и иными нормативными актами Банка России (в т.ч. приказами и иными локальными нормативными документами).

2. Порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда.

2.1. Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда (далее – активы) и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – обязательства), на момент определения стоимости чистых активов.

2.2. Стоимость активов и величина обязательств Фонда, подлежащих исполнению за счет указанных активов, определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

2.3. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «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.

2.4. 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 (далее – МСФО).

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

В случае если Управляющей компанией Фонда стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение справедливой стоимости актива, оценка актива оценщиком осуществляется по необходимости.

Задание оценщику на оценку актива должно включать условие соответствия методов оценки требованиям МСФО. Оценка должна осуществляться таким образом, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

2.6. Стоимость актива определяется 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.

2.7. При определении стоимости чистых активов в состав обязательств Фонда включается резерв на выплату вознаграждения:

- управляющей компании;
- специализированному депозитарию;
- аудиторской организации;
- оценщику Фонда;
- лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда,

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

(далее – резерв на выплату вознаграждения), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом.

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

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

2.8. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

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

Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов. Данный пункт применяется с учетом требований пункта 2.5 настоящих Правил в случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика.

2.9. Стоимость чистых активов определяется по состоянию на 23.59.59 московского времени.

2.10. Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом. В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, указанные стоимости определяются в рублях Российской Федерации.

2.11. Стоимость активов и величина обязательств, выраженная в иностранной валюте, принимается в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения стоимости чистых активов.

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

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

2.13. Результаты определения стоимости чистых активов Фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов, за исключением определения стоимости чистых активов Фонда до завершения его формирования.

3. Основные положения по оценке активов и обязательств Фонда

В данном разделе описываются методы и порядок определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", на основании которых рассчитывается стоимость чистых активов Фонда.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается в расчете стоимости чистых активов, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

Уровень 1 – рыночные котировки на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);

Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;

Уровень 3 – модели оценки, в которые существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в расчете стоимости чистых активов на периодической основе, Фонд определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на каждую дату определения стоимости чистых активов.

Для целей определения справедливой стоимости Фонд классифицировал активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

В случаях, установленных настоящими Правилами, возможно использование отчетов оценщика, при этом в случаях отсутствия отчета оценщика справедливую стоимость определить невозможно.

3.1. Финансовые инструменты (активы и обязательства)

Финансовый инструмент - это договор, в результате которого возникает финансовый актив у одного предприятия и финансовое обязательство или долевой инструмент - у другого.

Финансовый актив - это актив, являющийся:

- а) денежными средствами;
- б) долевым инструментом другого предприятия;
- в) правом, обусловленным договором:
 - получить денежные средства или иной финансовый актив от другого предприятия;
 - обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другим предприятием на условиях потенциально выгодных для Фонда;
- г) договором, расчет по которому будет или может быть осуществлен путем поставки собственных долевого инструментов, и являющимся:
 - непроизводным инструментом, по которому Фонд получит или может быть обязан получить переменное количество собственных долевого инструментов;
 - производным инструментом, расчет по которому будет или может быть произведен иным способом, чем обмен фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное количество собственных долевого инструментов. Для этих целей права, опционы или варранты на приобретение фиксированного количества собственных долевого инструментов предприятия по фиксированной сумме любой валюты относятся к долевым инструментам, если предприятие предлагает эти права, опционы или варранты на пропорциональной основе всем своим владельцам, которые относятся к одному классу непроизводственных долевого инструментов, принадлежащих предприятию. Также для этих целей собственные долевого инструменты, налагающие на предприятие обязательство по поставке другой стороне пропорциональной доли чистых активов предприятия только при ликвидации и классифицируемые как долевого инструменты в соответствии с пунктами 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации», которые являются договорами на получение или поставку собственных долевого инструментов в будущем.

Финансовое обязательство - это обязательство, являющееся:

- а) обусловленным договором обязательством:
 - передать денежные средства или иной финансовый актив другому предприятию;
 - обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другим предприятием на условиях, потенциально невыгодных для Фонда;
- б) договором, расчет по которому будет или может быть осуществлен путем поставки собственных долевого инструментов, и являющимся:

- непроизводным инструментом, по которому Фонд предоставит или может быть обязано передать переменное количество собственных долевых инструментов;
- производным инструментом, расчет по которому будет или может быть произведен иным способом, чем обмен фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное количество собственных долевых инструментов предприятия. Для этих целей собственные долевые инструменты предприятия не включают финансовые инструменты с правом обратной продажи, классифицируемые как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16А и 16В МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации», инструменты, налагающие на предприятие обязательство по поставке другой стороне пропорциональной доли чистых активов предприятия только при ликвидации и классифицируемые как долевые инструменты в соответствии с пунктами 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации», или инструменты, являющиеся договорами на получение или поставку собственных долевых инструментов в будущем.

В качестве исключения, инструмент, удовлетворяющий определению финансового обязательства, классифицируется как долевой инструмент, если он имеет все характеристики и удовлетворяет всем условиям, предусмотренным в пунктах 16А и 16В или пунктах 16С и 16D МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации».

Долевой инструмент - это договор, подтверждающий право на остаточную долю в активах предприятия, оставшихся после вычета всех его обязательств.

Инструмент с правом обратной продажи - это финансовый инструмент, дающий владельцу право продать инструмент обратно его эмитенту за денежные средства или другие финансовые активы или который автоматически возвращается его владельцу при возникновении неопределенного события в будущем, смерти или ухода на пенсию владельца инструмента.

3.2. Критерии признания

Фонд признает финансовый актив или финансовое обязательство в своей отчетности тогда и только тогда, когда Фонд становится стороной по договору, определяющему условия соответствующего инструмента (п. 3.1.1 МСФО (IFRS) 9).

Фонд отражает приобретение и реализацию финансовых активов и обязательств на стандартных условиях (приложение А МСФО (IFRS) 9) по дате расчетов. Дата расчетов - дата осуществления поставки актива Фонду или Фондом. Учет по дате расчетов предусматривает:

- а) признание актива в день его получения Фондом;
- б) прекращение признания актива и признания прибыли или убытка от выбытия на дату его поставки Фондом.

Все финансовые активы и обязательства оцениваются первоначально по справедливой стоимости.

Для целей настоящих Правил, регламентирующих применение Указаний Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) от «25» августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» Фонд не классифицирует финансовые активы и обязательства на оцениваемые по справедливой стоимости и оцениваемые по амортизируемой стоимости. Фонд оценивает все финансовые активы и обязательства только по справедливой стоимости.

3.3. Справедливая стоимость финансовых инструментов: общие положения

На каждую дату определения стоимости чистых активов Фондом проводится анализ изменения стоимости финансовых активов и обязательств. В рамках такого анализа Фонд проверяет основные исходные данные, которые применялись при последней оценке, и сравнивает с информацией, используемой при проведении текущей оценки.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми на дату определения стоимости чистых активов осуществляется на активном рынке, рассчитывается на основании рыночных котировок, без вычета затрат по сделке.

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется на основе рыночных цен на аналогичные финансовые инструменты или с использованием различных моделей оценки, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка или суждения.

Суждение производится с учетом таких факторов, как временная стоимость денег, размер процентных ставок, уровень кредитного риска, волатильность инструмента, уровень рыночного риска и других применимых факторов при наличии такой информации.

3.4. Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Активный рынок - рынок, на котором сделки с активом или обязательством заключаются с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Для целей определения справедливой стоимости ценных бумаг, составляющих имущество паевого инвестиционного фонда, используются модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок, и модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определен активный рынок.

Основной рынок – рынок (из числа активных) с наибольшим объемом и суммой торгов в отношении соответствующего актива на дату определения стоимости чистых активов из всех площадок, к которой управляющая компания имеет доступ и имеет возможность продать актив без существенных дополнительных денежных и временных затрат.

Активным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам на российской или иностранной бирже, признается доступная и наблюдаемая биржевая площадка (российская или иностранная биржи из списка, установленного Приложением № 1 к Правилам определения СЧА), в случае ее соответствия одновременно следующим критериям на дату определения СЧА:

- Количество сделок по ценной бумаге за последние 10 (десять) торговых дней – 10 (Десять) и более;
- Совокупный объем сделок в денежном выражении по ценной бумаге за последние 10 (десять) торговых дней превысил 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.
- Наличие на дату оценки по ценной бумаге одной из следующих котировок:
 - цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии;
 - средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии;
 - цена закрытия на момент окончания торговой сессии.

Основным рынком для российских ценных бумаг признается:

- ✓ Московская биржа, если Московская биржа является активным рынком.
- ✓ В случае если Московская биржа не является активным рынком – российская биржевая площадка из числа рынков, установленных Приложением № 1 к Правилам СЧА, к которым Управляющая компания имеет доступ, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 дней.
- ✓ При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

Основным рынком для иностранных ценных бумаг признается:

- ✓ иностранная биржа или российская биржа из числа рынков, установленных Приложением № 1 к Правилам СЧА, к которым Управляющая компания имеет доступ, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за предыдущие 30 дней.
- ✓ При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При этом величины объема сделок в

валюте котировки переводятся в рубли по курсу Банка России на дату определения СЧА. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

3.5. Критерии прекращения признания

Фонд прекращает признание финансового актива тогда и только тогда, когда (п. 3.2.3 МСФО (IFRS) 9):

(а) истекает срок действия предусмотренных договором прав на денежные потоки от этого финансового актива или

(б) он передает этот финансовый актив (п. 3.2.4-3.2.5 МСФО (IFRS) 9) и данная передача соответствует требованиям для прекращения признания, а именно:

- если Фонд передает практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен прекратить признание данного финансового актива и отдельно признать в качестве активов или обязательств все права и обязанности, которые были созданы или сохранены при передаче.
- если Фонд сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен продолжить признание данного финансового актива.
- если Фонд не передает и не сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, то он должен определить, сохранил ли он контроль над данным финансовым активом. В этом случае:
 - если Фонд не сохранил контроль, то он должен прекратить признание данного финансового актива и отдельно признать в качестве активов или обязательств все права и обязанности, которые были созданы или сохранены при передаче.
 - если Фонд сохранил контроль, то он должен продолжить признание данного финансового актива в объеме своего продолжающегося участия в этом финансовом активе (см. пункт 3.2.16 МСФО (IFRS) 9).

Фонд должен прекратить признание финансового обязательства (или часть финансового обязательства) тогда и только тогда, когда оно погашено, т. е. когда предусмотренная договором обязанность исполнена, аннулирована или прекращена по истечении срока. (п. 3.3.1 МСФО (IFRS) 9)

4. Нефинансовые активы

Критерии признания

Нефинансовые активы признаются с момента выполнения двух условий:

- 1) Произошел переход существенных рисков и преимуществ, связанных с активами к Фонду, в результате чего высока вероятность поступления в Фонд будущих экономических выгод
- 2) Актив поддается надежной оценке

Критерии прекращения признания

Нефинансовые активы прекращают признаваться с момента передачи Фондом существенных рисков и преимуществ, связанных с активами.

Порядок оценки нефинансовых активов

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом (п. 27 МСФО 13).

5. Активы

5.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях

Критерии признания (прекращения признания) активов

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах признаются активом с даты зачисления на счета Фонда, открытые Управляющей компанией для учета имущества Фонда, в кредитных организациях.

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета Фонда, открытого Управляющей компанией для учета имущества Фонда;
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
- с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства;
- с даты внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) о ликвидации кредитной организации.

С даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации или с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства денежные средства на счетах в кредитной организации переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

При заключении соглашения с банком о неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете, сумма, оговоренная в таком соглашении как неснижаемый остаток, для целей оценки обособляется, начиная со дня вступления соглашения в силу либо с даты, указанной в заявке на размещение, и оценивается по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости краткосрочных депозитов. Сумма остатка денежных средств выше неснижаемого остатка оценивается исходя из положений данного пункта. На день, следующий за днем истечения срока действия соглашения о неснижаемом остатке, обособление суммы неснижаемого остатка для целей оценки прекращается и весь остаток денежных средств на расчетном счете оценивается исходя из положений данного пункта.

В случае, если на остаток денежных средств на расчетном счете банком начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, такие проценты признаются в качестве дебиторской задолженности Фонда до момента их зачисления банком на расчетный счет Управляющей компании, открытый для учета имущества Фонда. Дебиторская задолженность в сумме накопленных процентных доходов оценивается в сумме, исчисленной исходя из условий соответствующего соглашения с банком в отношении базы начисления процента и процентной ставки, за период, прошедший со дня предыдущего зачисления процентов на расчетный счет, или с момента начала действия такого соглашения, если проценты еще не зачислялись.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость денежных средств на расчетных счетах признается в сумме их остатка на расчетных счетах Фонда.

Денежные средства:

- перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату определения стоимости чистых активов не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также
- перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату определения стоимости чистых активов не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление денежных средств на расчетный счет – получателя

признаются в качестве дебиторской задолженности и оцениваются в сумме перечисленных денежных средств.

Источники данных

Официальный сайт Банка России.

Информация, раскрытая в Едином государственном реестре юридических лиц.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.2. Чеки

Критерии признания (прекращения признания) активов

Чеки, полученные от сторонней организации на имя Управляющей компании действующей как доверительный управляющий Фонда, признаются активом с даты получения.

Чек прекращает признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств по чеку на счет УК как доверительного управляющего
- с даты истечения установленного срока для предъявления чека к оплате.
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;

- с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства;
- с даты внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) о ликвидации кредитной организации (актив исключается из состава активов Фонда).

Выдаваемые чеки признаются денежными средствами до момента их исполнения.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливой стоимостью денежных средств чека признается их номинальная стоимость.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.3. Денежные средства во вкладах (депозитах) в кредитных организациях, депозитные (сберегательные) сертификаты

Критерии признания (прекращения признания) активов

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах (депозитах) в кредитных организациях, депозитные (сберегательные) сертификаты признаются активом:

- с даты зачисления на депозитные счета Фонда, открытые управляющей компанией для учета имущества Фонда, в кредитных организациях;
- с даты переуступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;
- с даты акта приема передачи при приобретении депозитного сертификата в соответствии с договором.

Денежные средства, в том числе иностранная валюта, во вкладах (депозитах) в кредитных организациях, депозитные (сберегательные) сертификаты прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (дата списания суммы вклада с депозитного счета);
- с даты переуступки прав требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора третьему лицу;
- с даты акта приема передачи при списании депозитного сертификата в соответствии с договором;
- с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации;
- с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации кредитной организации;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

С даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии кредитной организации или с даты раскрытия сообщения в официальном доступном источнике о применении к кредитной организации процедуры банкротства денежные средства в размере основной суммы депозита и начисленных процентов переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

В случае нарушения сроков исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (депозита), денежные средства в размере основной суммы депозита и начисленных процентов, переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Для целей настоящих Правил вклад (депозит) является краткосрочным, если срок полного возврата денежных средств по такому вкладу (депозиту) не установлен договором (в том числе, определяется моментом востребования или иными условиями) или составляет не более одного года с даты его признания либо с даты изменения условий соответствующего договора вклада (депозитного договора) в части сокращения срока полного возврата средств вклада (депозита) в случае такого изменения. Для краткосрочных вкладов (депозитов) эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Вклад (депозит) со сроком полного возврата средств более одного года с даты его признания либо с даты изменения условий соответствующего договора вклада (депозитного договора) в части продления (пролонгации) срока полного возврата средств вклада (депозита) в случае такого изменения для целей настоящих Правил является долгосрочным. Для долгосрочных депозитов применяется модель оценки по

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием текущей рыночной ставки, учитывающей риски по депозиту на дату определения стоимости чистых активов.

Классификация вклада (депозита) в качестве краткосрочного или долгосрочного не пересматривается, за исключением случаев изменения условий соответствующего договора в части изменения срока вклада (депозита). В указанном случае срок определяется с даты вступления в силу соответствующих изменений.

Справедливая стоимость краткосрочных вкладов (депозитов) признается равной сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму начисленных процентов, рассчитанных нарастающим итогом на дату определения стоимости чистых активов по ставке, предусмотренной договором, и уменьшенной на сумму полученных процентов нарастающим итогом на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость долгосрочных вкладов (депозитов) определяется с использованием модели оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{Д_n/365}}$$

где:

ДП – сумма платежа (в виде основной суммы депозита и процентов), подлежащая получению за n-ый платежный период;

ставка – средневзвешенная ставка по депозитам для нефинансовых организаций в соответствующей валюте, определенная в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ по процентным ставкам (http://cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat).

Следует использовать данные раздела «Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях, долларах США и евро» в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций, со сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменение ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить (вычесть) к ставке, при определении справедливой стоимости вклада (депозита), размещенного в валюте Российской Федерации. Указанную корректировку следует применять до даты опубликования на сайте Центрального банка РФ средневзвешенной ставки по депозитам для нефинансовых организаций за месяц, в котором состоялось изменение ключевой ставки.

Если существует обоснованно доступная информация о том, что рыночные ставки по депозитам в долларах США и евро с последнего дня месяца, по которому доступна статистика Центрального банка РФ, до даты определения стоимости чистых активов, существенно изменились, то за ставку следует принять процент по депозиту в соответствующей валюте в той кредитной организации, где размещены средства на депозит, актуальный на дату определения стоимости чистых активов с учетом срока, оставшегося до срока погашения оцениваемого депозита.

Если депозит размещен в валюте отличной от российского рубля, доллара США или евро, то за ставку следует принять процент по депозиту в соответствующей валюте в той кредитной организации, в которой размещены средства на депозит, актуальный на дату определения стоимости чистых активов с учетом срока, оставшегося до срока погашения оцениваемого депозита. Процент по депозиту определяется на основании информации, доступной на официальном сайте банка.

Д – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой соответствующего будущего платежа по депозиту;

N – количество будущих платежных периодов;

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

Источники данных

Депозитные договоры.

Официальный сайт Банка России.

Официальные сайты кредитных организаций, в которых размещены депозиты.

Информация, раскрытая в Едином государственном реестре юридических лиц.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.4. Денежные требования, вытекающие из кредитных договоров и договоров займа

Критерии признания (прекращения признания) активов

Денежные требования, вытекающие из договоров займа, заключенных управляющей компанией Фонда, признаются активом на дату фактического перечисления заемщику денежных средств по договору.

Денежные требования, вытекающие из кредитных договоров и договоров займа, приобретенных управляющей компанией Фонда по договорам уступки прав требования (цессии), признаются активом с даты переуступки.

Денежные требования, вытекающие из кредитных договоров и договоров займа, прекращают признаваться активом:

- с даты исполнения всех обязательств по кредитному договору или договору займа;
- с даты получения Фондом соответствующего решения суда;
- с даты переуступки прав требования (цессии) на основании договора;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации заемщика, при условии ликвидации поручителя либо при условии прекращения поручительства;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации заемщика в случаях, когда денежное требование обеспечено залогом;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации поручителя, при условии ликвидации заемщика;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по кредитному договору или договору займа в соответствии с законодательством или условиями договора.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Для целей настоящих Правил кредит (займ) является краткосрочным, если срок полного возврата средств по такому кредиту (займу) не установлен договором (в том числе, определяется моментом востребования или иными условиями) или составляет не более одного года с даты признания прав требования по кредиту (займу) (либо с даты изменения условий соответствующего договора в части сокращения срока полного возврата кредита (займа) в случае такого изменения). Для краткосрочных кредитов (займов) эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Кредит (займ) со сроком полного возврата средств более одного года с даты его признания либо с даты изменения условий соответствующего договора в части продления (пролонгации) срока полного возврата кредита (займа) в случае такого изменения для целей настоящих Правил является долгосрочным. Для долгосрочных кредитов (займов) применяется модель оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием средней рыночной ставки по аналогичным займам, которая отражает риски, связанные с денежными требованиями на дату определения стоимости чистых активов.

Классификация кредита (займа) в качестве краткосрочного или долгосрочного не пересматривается, за исключением случаев изменения условий соответствующего договора в части изменения срока возврата средств по кредиту (займу). В указанном случае срок определяется с даты вступления в силу соответствующих изменений.

Справедливая стоимость денежных требований по краткосрочным кредитам (займам) признается равной сумме остатка основного долга, увеличенной на сумму начисленных процентов, рассчитанных на дату определения стоимости чистых активов по ставке, предусмотренной договором.

Справедливая стоимость денежных требований по долгосрочным кредитам (займам) определяется с использованием модели оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{Д_n/365}}$$

где:

ДП – сумма платежа, подлежащая получению в рамках погашения денежного требования, за n-ый платежный период.

Для требования 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 активов;

ставка – средневзвешенная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в соответствующей валюте, определенная в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ по процентным ставкам (http://cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat).

Следует использовать данные раздела «Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро» в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций, в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства, со сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменение ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить (вычесть) к ставке при определении справедливой стоимости денежных требований по кредитам (займам), выданным в валюте Российской Федерации. Указанную корректировку следует применять до даты опубликования на сайте Центрального банка РФ средневзвешенной ставки по кредитам для нефинансовых организаций за месяц, в котором состоялось изменение ключевой ставки.

Если существует обоснованно доступная информация о том, что рыночные ставки по кредитам в долларах США и евро с последнего дня месяца, по которому доступна статистика Центрального банка РФ, до даты определения стоимости чистых активов, существенно изменились, то за ставку следует принять процент по кредитам ПАО Сбербанк России (официальный сайт – www.sberbank.ru) в долларах США или евро, актуальный на дату определения стоимости чистых активов с учетом срока, оставшегося до срока погашения оцениваемого денежного требования.

Для денежных требований, номинированных в валюте, отличной от российского рубля, доллара США и евро применяется ставка, аналогичная требованиям, номинированным в долларах США.

Д – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой соответствующего будущего платежа по договору;

N – количество будущих платежных периодов;

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

Дополнительные критерии выбора методов оценки денежных требований:

В случае наличия информации, явно свидетельствующей о невозможности получения от заемщика какого-либо денежного возмещения в рамках договора, обеспеченного поручителем, в том числе в случае нарушения сроков исполнения обязательств по договору более чем на 30 (тридцать) дней, денежное требование по соответствующему договору считается требованием к поручителю. В случае наличия информации о ликвидации поручителя, либо наличия иной обоснованно доступной информации, явно свидетельствующей о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора от поручителя, в том числе по истечении одного года с момента возникновения первого просроченного платежа по договору, денежное требование по соответствующему договору считается требованием к заемщику, при этом справедливая стоимость денежного требования признается равной нулю.

В случае наличия информации о ликвидации заемщика, денежное требование по соответствующему договору считается требованием к поручителю. В случае наличия обоснованно доступной информации, явно свидетельствующей о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора от поручителя, в том числе по истечении одного года с момента возникновения первого просроченного платежа по договору, справедливая стоимость денежного требования по соответствующему договору признается равной нулю. В случае наличия информации о ликвидации поручителя, денежное требование исключается из состава активов Фонда.

В случае наличия информации явно свидетельствующей о невозможности получения от заемщика какого-либо денежного возмещения в рамках договора, обеспеченного залогом, в том числе в случае нарушения сроков исполнения обязательств по договору более чем на 30 (тридцать) дней, справедливая стоимость денежного требования по соответствующему договору признается равной меньшей из двух величин:

- справедливой стоимости заложенного имущества на дату определения стоимости чистых активов, определенной на основании отчета оценщика, при условии, что дата оценки стоимости заложенного имущества не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов;
- сумме оставшихся платежей по договору.

Источники данных

Договоры, на основании которых возникли денежные требования.

Отчет оценщика.

Официальный сайт Банка России.

Официальный сайт ПАО Сбербанк России.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.5. Закладные

Критерии признания (прекращения признания) активов

Закладные признаются активом с даты зачисления закладной на счет депо управляющей компании Фонда либо с даты внесения передаточной надписи на закладной с указанием, что владельцем закладной является управляющая компания ДУ Фонд.

Закладные прекращают признаваться активом:

- с даты списания закладной со счета депо управляющей компании Фонда;
- с даты внесения передаточной надписи на закладной;
- с даты подписания акта приема-передачи между залогодержателем и залогодателем для дальнейшего предоставления закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для ее аннулирования.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Для целей настоящих Правил закладная является краткосрочной, если срок полного возврата средств по такой закладной составляет не более одного года с момента ее признания. Для краткосрочных закладных эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Закладная, по которой срок полного возврата средств составляет более одного года с даты ее признания, для целей настоящих Правил является долгосрочной. Для долгосрочных закладных, применяется модель оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием ставки, учитывающий риски по аналогичным закладным на дату определения стоимости чистых активов.

Классификация закладных в качестве краткосрочных или долгосрочных не пересматривается.

Справедливая стоимость краткосрочной закладной признается равной сумме остатка основного долга, увеличенной на сумму начисленных процентов, рассчитанных на дату определения стоимости чистых активов по ставке, предусмотренной договором.

Справедливая стоимость долгосрочных закладных определяется с использованием модели оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{Д_n/365}}$$

где:

ДП – сумма платежа, подлежащая получению держателем закладной в рамках погашения денежных требований за n-ый платежный период.

Ставка (для закладных в рублях) – средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам по Российской Федерации, определенная в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ (<http://cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>).

Следует использовать данные раздела «Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях (всего по Российской Федерации)» (средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменение ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить (вычесть) к ставке при определении справедливой стоимости закладных, выпущенных в валюте Российской Федерации. Указанную корректировку следует применять до даты опубликования на сайте Центрального банка РФ средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам по Российской Федерации за месяц, в котором состоялось изменение ключевой ставки.

Д – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой соответствующего будущего платежа по закладной;

N – количество будущих платежных периодов;

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

Справедливая стоимость закладной с даты исполнения по ней всех обязательств признается равной нулю.

В случае наличия информации о банкротстве (ликвидации) должника по закладной, либо наличия иной информации, явно свидетельствующей о невозможности получения какого-либо денежного возмещения по закладной, в том числе в случае нарушения сроков исполнения обязательств по договору более чем на 30 (тридцать) дней, справедливая стоимость закладной признается равной меньшей из двух величин:

- справедливой стоимости заложенного имущества на дату определения стоимости чистых активов, определенной на основании отчета оценщика, при условии, что дата оценки стоимости заложенного имущества не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов;
- сумме оставшихся платежей по договору.

В случае если во вступившем в силу решении суда закладная будет признана недействительной, денежные требования по соответствующему договору переходят в состав дебиторской задолженности Фонда.

Источники данных

Бланки закладных с приложением графиков платежей и сопутствующих договоров.

Отчет оценщика.

Официальный сайт Банка России.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.6. Недвижимое имущество

Критерии признания (прекращения признания) активов

Недвижимое имущество признается активом:

- с наиболее ранней из дат:
 - с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
 - с даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе подтвержденной выпиской из Единого государственного реестра недвижимости;
- с даты получения Фондом соответствующего решения суда;
- с даты внесения записи о кадастровом учете в Единый государственный реестр недвижимости о разделе/межевании/объединении объектов недвижимости, входящих в состав активов Фонда.

Недвижимое имущество прекращает признаваться активом:

- с наиболее ранней из дат:
 - с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
 - с даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе подтвержденной выпиской из Единого государственного реестра недвижимости;
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- с даты внесения записи о кадастровом учете в Единый государственный реестр недвижимости о разделе/межевании/объединении объектов недвижимости, входящих в состав активов Фонда.
- с даты прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость составляющего активы Фонда земельного участка, на котором находится здание, строение или сооружение, составляющие указанные активы, доли в праве общей собственности на такой земельный участок, права аренды такого земельного участка или права пользования таким

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

земельным участком может отдельно не определяться, если его стоимость учитывается в справедливой стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

Источники данных

Отчет оценщика.

Порядка признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо

5.7. Право аренды недвижимого имущества

(арендатором является управляющая компания, действующая в качестве доверительного управляющего Фонда)

Критерии признания (прекращения признания) активов

Права аренды недвижимого имущества, приобретенные Управляющей компанией Фонда, признаются (прекращают признаваться) активом с даты перехода прав по договору на приобретение прав аренды (договора купли-продажи, договора уступки прав требования, соглашения о замене стороны).

Права аренды недвижимого имущества, возникшие по договору операционной аренды, заключенному управляющей компанией Фонда в качестве арендатора, не отвечают критериям признания нематериального актива и не признаются нематериальным активом в соответствии с пунктом 49 МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» из-за невозможности надежно оценить затраты на его создание. Обязательства по договору операционной аренды включаются в состав кредиторской задолженности Фонда в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость прав аренды недвижимого имущества, приобретенных Управляющей компанией Фонда, определяется на основании отчета оценщика.

Источники данных

Отчет оценщика.

Порядка признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.8. Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации,

Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, далее вместе именуемые – Имущественные права.

Критерии признания (прекращения признания) активов

Имущественные права, признаются активом:

- с даты подписания договора на строительство (создание) объекта недвижимости, если иное не установлено в таком договоре;
- с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
- с даты вступления в силу договора уступки прав требования (если иное не установлено в таком договоре) либо с даты государственной регистрации договора уступки прав требования (в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации).

Имущественные права прекращают признаваться активом:

- с даты вступления в силу договора уступки прав требования (если иное не установлено в таком договоре) либо с даты государственной регистрации договора уступки прав требования (в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации);
- с наиболее ранней из дат:
 - с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;

- с даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество (при наличии оригинала документа, подтверждающего права на недвижимое имущество);
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость имущественных прав определяется на основании отчета оценщика.

Источники данных

Отчет оценщика.

Порядка признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.9. Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости

Критерии признания (прекращения признания) активов

Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости признается активом с даты подписания акта приема-передачи между управляющей компанией Фонда и разработчиком документации/продавцом.

Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости прекращает признаваться активом:

- с даты включения построенного (созданного) объекта недвижимости в состав активов Фонда;
- с даты изменения стоимости реконструированного объекта недвижимого имущества в результате его переоценки после принятия работ по реконструкции указанного объекта;
- с даты акта приема-передачи к договору купли-продажи проектной документации;
- с даты прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость проектной документации для строительства или реконструкции объекта недвижимости определяется на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость проектной документации, на основе которой построен (создан) объект недвижимого имущества, признается равной нулю с момента включения указанного объекта в состав активов Фонда.

Справедливая стоимость проектной документации, на основе которой реконструирован объект недвижимого имущества, составляющий активы Фонда, признается равной нулю с момента изменения стоимости реконструированного объекта недвижимого имущества в результате его переоценки после принятия работ по реконструкции указанного объекта.

Справедливая стоимость проектной документации может быть признана равной нулю по решению управляющей компанией при возможности предоставления аргументированного обоснования данного решения (например, отсутствие планов по завершению объекта капитального строительства)

Источники данных

Отчет оценщика.

Порядка признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.10. Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью

Критерии признания (прекращения признания) активов

Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью признаются (прекращают признаваться) активом:

- с даты внесения в ЕГРЮЛ соответствующих записей на основании правоустанавливающих документов, в том числе в результате учреждения (создания) общества либо увеличения уставного капитала существующего общества в результате вклада Управляющей компании Фонда, принимаемой в это общество,
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

Справедливая стоимость доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью определяется на основании отчета оценщика.

Источники данных

Отчет оценщика.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.11. Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций

Критерии признания (прекращения признания) активов

Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций признаются активом с даты перехода права собственности на права участия, подтвержденной выпиской соответствующего регистрирующего органа

Права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций прекращают признаваться активом:

- с даты перехода права собственности на права участия, подтвержденной выпиской соответствующего регистрирующего органа
- с даты ликвидации эмитента, раскрытой в доступном источнике или полученной управляющей компанией Фонда.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций определяется на основании отчета оценщика.

Источники данных

Отчет оценщика.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.12. Векселя

Критерии признания (прекращения признания) активов

Векселя с именованным индоссаментом признаются активом с даты совершения именованного индоссамента.

Векселя с бланковым индоссаментом признаются активом с даты подписания акта приема-передачи между продавцом векселя и управляющей компанией Фонда.

Векселя признаются активом только при наличии оригинала ценной бумаги.

Векселя прекращают признаваться активом:

- с даты получения всей суммы денежных средств по векселю;
- с даты подписания акта приема-передачи между управляющей компанией Фонда и покупателем векселя;
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации плательщика по векселю;
- с даты истечения установленного законодательством срока предъявления векселя к погашению.

В случае если вексель был предъявлен к погашению в установленный законодательством срок, но денежные средства по нему не были получены на расчетный счет Фонда, в составе активов Фонда отражается дебиторская задолженность.

В случае если вексель не был предъявлен к погашению в срок, установленный самим векселем либо законодательством, в составе активов Фонда отражается дебиторская задолженность в размере суммы основного долга по данному векселю.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Для целей настоящих Правил вексель является краткосрочным, если срок полного возврата средств по такому векселю составляет не более одного года с даты его признания. Для краткосрочных векселей, эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Вексель, по которому срок полного возврата средств составляет более одного года с даты его признания, для целей настоящих Правил является долгосрочным. Для долгосрочных векселей применяется модель оценки по приведенной стоимости будущих денежных с использованием ставки, которая учитывает риски, связанные с приобретением векселей.

Классификация векселей в качестве краткосрочных или долгосрочных не пересматривается.

Справедливая стоимость краткосрочных векселей признается равной сумме платежа по векселю.

Справедливая стоимость долгосрочных векселей определяется с использованием модели оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{Д_n/365}}$$

где:

ДП – сумма платежа, подлежащая получению в рамках погашения векселя;

ставка – средневзвешенная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в соответствующей валюте, определенная в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ по процентным ставкам (http://cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat). Следует использовать данные раздела «Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро» в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций, в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства, со сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменение ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить (вычесть) к ставке при определении справедливой стоимости векселей, выпущенных в валюте Российской Федерации. Указанную корректировку следует применять до даты опубликования на сайте Центрального банка РФ средневзвешенной ставки по кредитам для нефинансовых организаций за месяц, в котором состоялось изменение ключевой ставки.

Д – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой соответствующего будущего платежа по векселю;

N – количество будущих платежных периодов;

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

В случае наличия информации о применении процедуры банкротства к плательщику по векселю, либо наличия иной обоснованно доступной информации, явно свидетельствующей о невозможности получения платежей по векселю, справедливая стоимость векселя признается равной нулю.

Источники данных

Бланки векселей.

Официальный сайт Банка России.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.13. Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов (акции акционерных инвестиционных фондов, паи (акции) иностранных инвестиционных фондов)

Критерии признания (прекращения признания) активов

Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов признаются активом с даты зачисления ценных бумаг на счет депо управляющей компании Фонда.

Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов прекращают признаваться активом с даты списания ценных бумаг со счета депо управляющей компании Фонда.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Уровень 1

Для определения справедливой стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА.

Уровень 2

В случае если на дату определения стоимости чистых активов отсутствуют цены основного рынка или отсутствует активный рынок справедливой стоимостью инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, признается их расчетная стоимость на дату определения стоимости чистых активов, а если на эту

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

дату расчетная стоимость инвестиционных паев не определялась, - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения стоимости чистых активов.

Источники данных

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке.
Официальные сайты управляющих компаний паевых инвестиционных фондов.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными
Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

5.14. Ипотечные сертификаты участия

Критерии признания (прекращения признания) активов

Ипотечные сертификаты участия признаются активом с даты зачисления ценных бумаг на счет депо управляющей компании Фонда.

Ипотечные сертификаты участия прекращают признаваться активом с даты списания ценных бумаг со счета депо управляющей компании Фонда.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Уровень 1

Для определения справедливой стоимости ипотечных сертификатов участия используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА.

Уровень 2

В случае если на дату определения стоимости чистых активов отсутствуют цены основного рынка или отсутствует активный рынок справедливой стоимостью ипотечных сертификатов участия признается их расчетная стоимость на дату определения стоимости чистых активов, а если на эту дату расчетная стоимость ипотечных сертификатов участия не определялась, - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения оценочной стоимости чистых активов.

Источники данных

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке.
Официальные сайты управляющих ипотечным покрытием.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными
Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

5.15. Клиринговые сертификаты участия

Критерии признания (прекращения признания) активов

Клиринговые сертификаты участия признаются (прекращают признаваться) активом на дату перехода права собственности на актив по счету депо управляющей компании Фонда.

Клиринговые сертификаты участия прекращают признаваться активом с даты их списания со счета депо управляющей компании Фонда при погашении.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Уровень 1

Для определения справедливой стоимости клиринговых сертификатов участия используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА.

Уровень 2

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

В случае если на дату определения стоимости чистых активов отсутствуют цены основного рынка или отсутствует активный рынок справедливой стоимостью клиринговых сертификатов участия, признается их расчетная стоимость на дату определения стоимости чистых активов, а если на эту дату расчетная стоимость клиринговых сертификатов участия не определялась, - на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения оценочной стоимости чистых активов.

Уровень 3

В случае, если справедливая стоимость клиринговых сертификатов участия не может быть определена на дату определения стоимости чистых активов с использованием Уровней 1 и 2, справедливая стоимость клиринговых сертификатов определяется на основании отчета оценщика. При отсутствии отчета оценщика справедливую стоимость определить невозможно.

Источники данных

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке.

Официальные сайты управляющих ипотечным покрытием.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

5.16. Акции (акции российских акционерных обществ, акции иностранных акционерных обществ)

Критерии признания (прекращения признания) активов

Акции признаются активом с даты зачисления ценных бумаг на счет депо управляющей компании Фонда.

Акции прекращают признаваться активом:

- с даты списания ценных бумаг со счета депо управляющей компании Фонда,
- с даты внесения записи о ликвидации эмитента в ЕГРЮЛ или аналогичном реестре иностранного государства, в котором зарегистрирован эмитент акции.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Уровень 1

Для определения справедливой стоимости акций, используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА.

Уровень 2

В случае если на дату определения стоимости чистых активов отсутствуют цены основного рынка либо отсутствует активный рынок для определения справедливой стоимости акций используются наблюдаемые данные в виде цен, рассчитанных Небанковской кредитной организацией закрытым акционерным обществом «Национальный расчетный депозитарий» (далее - НКО ЗАО НРД) по Методике определения справедливых рыночных цен торгуемых акций, разработанной саморегулируемой организацией Национальная фондовая ассоциация.

Уровень 3

В случае, если справедливая стоимость акций не может быть определена на дату определения стоимости чистых активов с использованием Уровней 1 и 2, справедливая стоимость акций определяется на основании отчета оценщика. При отсутствии отчета оценщика справедливую стоимость определить невозможно.

Справедливая стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате размещения этих акций путем распределения среди акционеров или путем конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости акций выпуска, по отношению к которому такой выпуск является дополнительным. Справедливая стоимость акций дополнительного выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного 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. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку акций дополнительно выпуска.

Справедливая стоимость акций с большей (меньшей) номинальной стоимостью, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных в них акций. Справедливая стоимость акций той же категории (типа) с иными правами, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций. Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации при дроблении акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, деленной на коэффициент дробления. Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации при консолидации акций, составлявших указанные активы, признается равной справедливой стоимости конвертированных акций, умноженной на коэффициент консолидации. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку акций, в которые были конвертированы акции, составлявшие активы Фонда.

Справедливая стоимость акций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество акций, в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку акций, в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы Фонда.

Справедливая стоимость акций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них акций, составлявших указанные активы, при реорганизации в форме слияния признается равной справедливой стоимости конвертированных ценных бумаг, умноженной на коэффициент конвертации. Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме разделения или выделения акционерного общества, включенных в состав активов 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 справедливая стоимость конвертированных акций, уменьшенная пропорционально доле имущества реорганизованного акционерного общества, переданного акционерному обществу, созданному в результате разделения или выделения. Положения настоящего абзаца применяются до возникновения котировки на покупку акций, включенных в состав активов Фонда.

Справедливая стоимость акций вновь созданного в результате реорганизации в форме выделения акционерного общества, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате их распределения среди акционеров реорганизованного акционерного общества, признается равной нулю. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку акций или до проведения их оценки оценщиком Фонда.

Справедливая стоимость акций признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике о возбуждении в отношении эмитента данных ценных бумаг процедуры банкротства либо с даты получения другой объективной информации, которая явно свидетельствует о неполучении будущих денежных поступлений владельцем данных ценных бумаг.

Объявленные, но не полученные дивиденды по акциям на дату определения стоимости чистых активов учитываются в составе дебиторской задолженности Фонда и оцениваются в соответствии с настоящими Правилами.

Источники данных

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке.

Официальный сайт НКО ЗАО НРД.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

5.17. Облигации

Критерии признания (прекращения признания) активов

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

Облигации признаются активом с даты зачисления ценных бумаг на счет депо управляющей компании Фонда.

Облигации прекращают признаваться активом:

- с даты списания ценных бумаг со счета депо управляющей компании Фонда,
- с даты внесения записи о ликвидации эмитента в ЕГРЮЛ или аналогичном реестре иностранного государства, в котором зарегистрирован эмитент акции.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Уровень 1

Для определения справедливой стоимости облигаций, используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА.

Уровень 2

В случае если на дату определения стоимости чистых активов **отсутствуют цены основного рынка либо отсутствует активный рынок** справедливая стоимость облигаций определяется с использованием модели оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков по следующей формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + \text{ставка})^{Д_n/365}}$$

ДП – будущие (на дату определения стоимости чистых активов) платежи, подлежащие получению держателем облигации. Если оцениваемая облигация представляет собой облигацию с плавающей ставкой купона, то будущие прогнозные будущие купонные выплаты рассчитываются с использованием ставки купона на дату определения стоимости чистых активов;

Ставка для облигаций, выпущенных в валюте Российской Федерации, допущенных к торгам, - Значения кривой бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком до погашения 5 лет, раскрываемые на сайте Банка России в рубрике «Финансовые рынки» раздела «Статистика» + 1 % (http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyrc_params&pid=finr&sid=ITM_48938).

Ставка для облигаций, выпущенных в валюте Российской Федерации, не допущенных к торгам, - Значения кривой бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком до погашения 5 лет, раскрываемые на сайте Банка России в рубрике «Финансовые рынки» раздела «Статистика» + 2 % (http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyrc_params&pid=finr&sid=ITM_48938).

Ставка для облигаций, выпущенных в долларах США, допущенных к торгам - Ставки средневзвешенной доходности, раскрываемые на сайте Cbonds в разделе «Индексы». Необходимо выбрать тип индекса Euro-Cbonds IG Russia (http://ru.cbonds.info/indexes/indexdetail/?group_id=319), далее выбрать строку Euro-Cbonds IG Russia YTM eff.

Ставка для облигаций, выпущенных в долларах США, не допущенных к торгам – Ставки средневзвешенной доходности, раскрываемые на сайте Cbonds в разделе «Индексы». Необходимо выбрать тип индекса Euro-Cbonds IG Russia (http://ru.cbonds.info/indexes/indexdetail/?group_id=319), далее выбрать строку Euro-Cbonds IG Russia YTM eff + 0,5 %

Ставка для облигаций, выпущенных в евро, допущенных к торгам – Ставки средневзвешенной доходности, раскрываемые на сайте Cbonds в разделе «Индексы». Необходимо выбрать тип индекса Euro-Cbonds IG Russia EUR (http://ru.cbonds.info/indexes/indexdetail/?group_id=493), далее выбрать строку Euro-Cbonds IG Russia EUR YTM eff.

Ставка для облигаций, выпущенных в евро, не допущенных к торгам - Ставки средневзвешенной доходности, раскрываемые на сайте Cbonds в разделе «Индексы». Необходимо выбрать тип индекса Euro-Cbonds IG Russia EUR (http://ru.cbonds.info/indexes/indexdetail/?group_id=493), далее выбрать строку Euro-Cbonds IG Russia EUR YTM eff. + 0,5 %

За основу принимается последняя публикуемая ставка.

Д – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой соответствующего будущего платежа по облигации;

N – количество будущих платежных периодов;

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

При определении справедливой стоимости облигаций с использованием модели оценки по приведенной стоимости будущих денежных потоков начисленный, но еще не полученный процентный (купонный) доход отдельно не признается, так как входит в оценочную стоимость облигации.

В случае просрочки купонных выплат, количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датами будущих поступлений средств держателем облигаций пересматривается на основании информации, доступной на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливой стоимостью облигаций при их первичном размещении признается цена отсечения, раскрываемая организатором торговли на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость облигаций, по которым исполнены обязательства по выплате суммы основного долга, признается равной нулю с даты поступления в состав активов Фонда денежных средств или иного имущественного эквивалента в счет погашения указанных облигаций.

Справедливая стоимость облигаций признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике о возбуждении в отношении эмитента данных ценных бумаг процедуры банкротства либо с даты получения другой объективной информации, которая явно свидетельствует о неполучении будущих денежных поступлений владельцем облигаций.

Справедливая стоимость облигаций дополнительного выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного 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. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций дополнительно выпуска.

Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них конвертируемых ценных бумаг, признается равной оценочной стоимости конвертированных ценных бумаг, деленной на количество облигаций, в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций, в которые были конвертированы конвертируемые ценные бумаги, составлявшие активы паевого инвестиционного фонда.

Справедливая стоимость облигаций нового выпуска, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда в результате конвертации в них облигаций, составлявших указанные активы, при реорганизации эмитента таких облигаций признается равной оценочной стоимости конвертированных облигаций. Положения настоящего абзаца применяются до даты возникновения котировки на покупку облигаций, включенных в состав активов паевого инвестиционного фонда.

Порядок определения справедливой стоимости облигаций в случае дефолта

Дефолтом признается неисполнение эмитентом обязательств по облигациям, включая биржевые облигации, в случае просрочки исполнения обязательства на срок более 7 дней или отказа от исполнения указанного обязательства в следующих случаях:

- выплата очередного процентного дохода (купона) по облигациям;
- погашение номинальной стоимости облигации (погашение части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям);
- исполнение обязательства по приобретению облигаций, если такое обязательство предусмотрено условиями выпуска (выкуп по оферте).

Техническим дефолтом признается исполнение соответствующих обязательств с просрочкой, однако в течение срока, указанного выше.

В случае нарушения эмитентом обязательств по погашению номинальной стоимости, правила определения справедливой стоимости для активного рынка, описанные выше, применяются в течение 7 календарных дней с даты окончания срока исполнения указанного обязательства (технический дефолт).

По истечении 7 дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом справедливая стоимость облигаций определяется по формуле:

$$S = \max [0; ((0,7 - (i - 7) \times 0,03) \times S_0)],$$

где:

S - справедливая стоимость облигаций на дату определения стоимости активов Фонда;

S_0 - справедливая стоимость указанных облигаций на дату истечения предусмотренного ими срока исполнения обязательств по выплате суммы основного долга;

i - количество полных календарных дней, прошедших с даты окончания срока исполнения обязательств по выплате суммы основного долга, предусмотренной указанными облигациями;

По истечении 30 календарных дней с даты окончания срока исполнения обязательств эмитентом по погашению номинальной стоимости облигации, справедливая стоимость облигаций признается равной нулю.

Источники данных

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке.

Официальный сайт НКО ЗАО НРД.

Официальный сайт Банка России

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

5.18. Операции, совершаемые на возвратной основе

Критерии признания (прекращения признания) активов

Приобретение прав собственности на ценные бумаги по операциям, совершаемым на условиях срочности, возвратности и платности (далее – операции, совершаемые на возвратной основе), является основанием для первоначального признания ценных бумаг в случае, если это влечет переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой. Операциями, совершаемыми на возвратной основе, не влекущими за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой, в целях данных Правил принимаются:

- Договоры займа ценных бумаг
- Договоры РЕПО

При передаче ценных бумаг по операциям, совершаемым на возвратной основе, не влекущим за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой, прекращение признания переданных ценных бумаг не происходит. При этом денежные средства, полученные по таким операциям, с момента их поступления и до момента возврата признаются в качестве обязательства.

При получении ценных бумаг по операциям, совершаемым на возвратной основе, не влекущим за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением ценной бумагой, признания полученных ценных бумаг не происходит. При этом денежные средства, перечисленные по таким операциям, с момента их перечисления и до момента возврата признаются в качестве активов.

В случае, если Фонд продает ценные бумаги, полученные по операциям, совершаемым на возвратной основе, то с этого момента Фонд признает обязательство по возврату данных ценных бумаг. Обязательство признается до момента обратного выкупа данных ценных бумаг Фондом или другого урегулирования обязательства по возврату полученных ценных бумаг.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость обязательств, возникших при передаче ценных бумаг по операциям, совершаемым на возвратной основе, не влекущим за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением переданной ценной бумагой, признается равной сумме денежных средств, полученных по таким операциям, с момента их поступления и до момента возврата.

Справедливая стоимость активов, возникших при получении ценных бумаг по операциям, совершаемым на возвратной основе, не влекущим за собой переход всех рисков и выгод, связанных с владением ценной бумагой, оцениваются следующим образом:

- активы, возникшие по операциям с банками - по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости депозитов;
- активы, возникшие по операциям с прочими организациями - по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости выданных займов.

В случае, если Фонд продает ценные бумаги, полученные по операциям, совершаемым на возвратной основе, то с этого момента Фонд признает обязательство по возврату данных ценных бумаг. Обязательство признается до момента обратного выкупа данных ценных бумаг Фондом или другого урегулирования обязательства по возврату полученных ценных бумаг. Такое обязательство оценивается в сумме равной справедливой стоимости проданных ценных бумаг, подлежащих возврату, определяемой в выбранном для ценных бумаг порядке.

Справедливая стоимость обязательств по возврату, проданных ценных бумаг, полученных ранее по операциям, совершаемым на возвратной основе, оценивается в сумме равной справедливой стоимости проданных ценных бумаг, подлежащих возврату, определяемой в выбранном для ценных бумаг порядке.

Источники данных

Договоры, на основании которых возникли активы / обязательства.

Источники данных, необходимые для определения справедливой стоимости ценных бумаг, определенные в соответствующих разделах Правил.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными
Не применимо.

5.19. Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги

Критерии признания (прекращения признания) активов

Российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги признаются (прекращают признаваться) активом на дату перехода (возникновения) права собственности на актив.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Для определения справедливой стоимости депозитарных расписок, используются цены основного рынка (из числа активных бирж), выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена спроса (bid) на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской или иностранной биржи на дату определения СЧА.

В случае если на дату определения стоимости чистых активов отсутствуют цены основного рынка либо отсутствует активный рынок справедливая стоимость депозитарных расписок определяется на основании отчета оценщика. При отсутствии отчета оценщика справедливую стоимость определить невозможно.

Справедливая стоимость депозитарных расписок признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике о возбуждении в отношении лица, обязанного по данным ценным бумагам, процедуры банкротства либо с даты получения другой объективной информации, которая явно свидетельствует о неполучении будущих денежных поступлений владельцем данных ценных бумаг.

Объявленные, но не полученные дивиденды по депозитарным распискам на дату определения стоимости чистых активов учитываются в составе дебиторской задолженности.

Источники данных

Данные о биржевых котировках, рассчитанных на активном (основном) рынке.
Отчет оценщика.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными
Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

5.20. Биржевые сделки со сроком расчетов T+3 и более

Биржевые сделки по покупке или продаже ценной бумаги (актива) со сроком расчетов T+3 и более до наступления наиболее ранней даты расчетов (даты оплаты или даты поставки) отражаются в учете как дебиторская или кредиторская задолженность (в разрезе каждой сделки).

Справедливой стоимостью сделки является разница между справедливой стоимостью базового актива (ценной бумаги, являющейся предметом сделки) и справедливой стоимостью суммы сделки (сумма сделки в валюте сделки, приведенная к рублю по текущему курсу валюты). Положительная разница сделки признается в составе активов Фонда, отрицательная разница – в составе обязательств Фонда.

5.19. Драгоценные металлы и их эквивалент (требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)

Критерии признания (прекращения признания) активов Драгоценные металлы признаются (прекращают признаваться) активом на дату перехода (возникновения) права собственности на актив на основании договора купли – продажи, подтвержденную актом приема-передачи.

Требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов признаются с даты перехода прав собственности согласно выписке со счета кредитной организации о зачислении на металлический счет драгоценных металлов на основании договора.

Требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов прекращают признаваться:

- с даты списания с металлического счета драгоценных металлов в соответствии с условиями договора,
- с даты принятия Банком России решения об отзыве кредитной организации (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);
- с даты внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) о ликвидации кредитной организации.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость драгоценных металлов рассчитывается исходя из цен Банка России, установленных на дату определения стоимости чистых активов.

Источники данных

Официальный сайт Банка России.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.20. Художественные ценности

Критерии признания (прекращения признания) активов Художественные ценности признаются (прекращают признаваться) активом с даты перехода (возникновения) права собственности на актив, подтвержденной актом приема.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость художественных ценностей определяется на основании отчета оценщика.

Источники данных

Отчеты оценщика.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.21. Складские свидетельства, складское свидетельство как часть двойного складского свидетельства, залоговое свидетельство (варрант) как часть двойного складского свидетельства, простое складское свидетельство.

Критерии признания (прекращения признания) активов

Складские свидетельства признаются (прекращают признаваться) активом с момента перехода права собственности на свидетельства, в соответствии с условиями соответствующего договора, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость свидетельств определяется на основании отчета оценщика.

Источники данных

Отчеты оценщика.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

5.22. Имущественные права из фьючерсных и опционных договоров (контрактов)

Критерии признания (прекращения признания) активов

Имущественные права из фьючерсных и опционных договоров (контрактов) признаются активом на дату заключения сделки с производным финансовым инструментом (открытие позиции) согласно отчету брокера.

Имущественные права из фьючерсных и опционных договоров (контрактов) прекращают признаваться активом с даты закрытия позиции (в том числе встречной сделкой), даты исполнения контракта согласно отчету брокера.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

При определении совокупной стоимостной оценки требований и обязательств используется оценка справедливой стоимости требований и обязательств. Справедливая стоимость производных финансовых инструментов (фьючерсных и опционных договоров, заключенных на торгах фондовых и валютных бирж) определяется по расчетной стоимости идентичного производного финансового инструмента (в рублях), определяемой российским организатором торговли, признаваемым основным

рынком, на дату определения стоимости чистых активов. Основным рынком для оценки производных финансовых инструментов признается Московская биржа.

В случае если контракт является маржируемым и Фондом на дату оценки отражены все расчеты по вариационной марже, справедливая стоимость производного финансового инструмента равна нулю. Расчеты по вариационной марже отражаются в составе денежного остатка на счете брокера в виде нетто-расчетов.

Источники данных

Данные о биржевых котировках основной биржи.
Отчеты брокера.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Установлен пунктом 3.4. Настоящих Правил.

Производный финансовый инструмент представляет собой актив, если совокупная стоимостная оценка содержащихся в соответствующем договоре требований к контрагенту превышает совокупную стоимостную оценку обязательств перед контрагентом по этому договору и ожидается увеличение будущих экономических выгод в результате получения активов (денежных средств или иного имущества), обмена активов или погашения обязательств на потенциально выгодных условиях.

Производный финансовый инструмент представляет собой обязательство, если совокупная стоимостная оценка содержащихся в соответствующем договоре обязательств перед контрагентом превышает совокупную стоимостную оценку требований к контрагенту по этому договору и ожидается уменьшение будущих экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств или иного имущества), обмена активов или погашения обязательств на потенциально невыгодных условиях.

6. Дебиторская задолженность

Критерии признания (прекращения признания)

- 1) Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, признается с даты передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате расчетов по прочим операциям, признается с даты передачи денежных средств лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения сделки (обязательства), в результате совершения которой она возникла, в том числе в момент включения в состав активов паевого инвестиционного фонда подготовленной проектно-сметной документации,
- с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности исполнения обязательства должником и/или получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора,
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.

Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется капитальный ремонт объекта недвижимости, составляющего активы паевого инвестиционного фонда, прекращает признаваться активом одновременно с изменением стоимости отремонтированного объекта недвижимости в результате его переоценки.

- 2) Дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии кредитной организации, признается с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии.

Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:

- с даты исполнения обязательства должником,
- с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),

- с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности получения какого-либо денежного возмещения в рамках договора,
 - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 3) Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам по эмиссионным ценным бумагам признается с даты официального опубликования сообщения о принятом эмитентом решении о выплате дохода на сайте НРД и/или информационной системы Bloomberg. При отсутствии информации на сайте НРД и/или информационной системы Bloomberg, с даты зачисления денежных средств на расчетный счет управляющей компании Фонда. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства эмитентом ценной бумаги,
 - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента ценной бумаги (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
 - с даты опубликования официального сообщения в доступном источнике, явно свидетельствующего о невозможности исполнения обязательства эмитентом ценной бумаги,
 - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 4) Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам, признается с даты признания данной ценной бумаги. Дебиторская задолженность по частичному/полному погашению номинала признается с даты частичного или полного погашения номинальной стоимости, предусмотренной условиями выпуска ценной бумаги. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства эмитентом ценной бумаги,
 - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации эмитента ценной бумаги (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
 - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 5) Дебиторская задолженность, возникшая по доходам от участия в уставных капиталах других организаций, в том числе по доходам от распределения прибыли общества с ограниченной ответственностью, признается с даты принятия соответствующего решения общим собранием участников данной организации. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства должником,
 - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
 - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 6) Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным доходам по инвестиционным паям, признается с даты публикации официального сообщения на сайте управляющей компании или с даты предоставления (раскрытия) информации управляющей компании Фонда о выплате соответствующего дохода. При отсутствии информации из вышеуказанных источников с даты зачисления денежных средств на расчетный счет управляющей компании Фонда. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства лицом, обязанным по ценным бумагам,
 - с даты исключения паевого инвестиционного фонда из реестра паевых инвестиционных фондов,

- с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 7) Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг по брокерским и иным договорам признается с даты зачисления денежных средств на брокерский счет/специальный счет, согласно отчету брокера или с даты возникновения у Фонда права требования денежных средств от брокера в результате операций с ценными бумагами. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения брокером обязательств по перечислению денежных средств с специального брокерского счета согласно отчету брокера,
 - с даты принятия Банком России решения об отзыве лицензии у кредитной организации
 - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации брокера (дата ликвидации брокера согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
- 8) Дебиторская задолженность, возникшая по решению суда, признается с даты получения Фондом соответствующего решения суда. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства должником,
 - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
 - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 9) Дебиторская задолженность, возникшая по обязательствам управляющей компании Фонда, признается как краткосрочная дебиторская задолженность в день ее выявления. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент ее оплаты.
- 10) Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, биржей, указанными в правилах доверительного управления Фондом, признается со дня ее возникновения согласно условиям договора. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства должником,
 - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
 - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 11) Предоплаты, совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента не истек на дату определения стоимости чистых активов, признаются со дня совершения указанного перечисления. Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться:
- с даты исполнения обязательства должником,
 - с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации должника (дата ликвидации должника согласно выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства),
 - с даты перехода прав требования по дебиторской задолженности в результате совершения сделки по передаче/уступке прав требования третьему лицу (лицам) в соответствии с условиями договора.
- 12) Дебиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается как краткосрочная дебиторская задолженность с наиболее ранней из дат:
- с даты составления управляющей компанией Фонда документов, содержащих информацию о размере и виде исчисленных налогов и других обязательных платежей,
 - с даты получения управляющей компанией Фонда документов, содержащих информацию о размере и виде исчисленных налогов и других обязательных платежей.
- Указанная дебиторская задолженность прекращает признаваться с даты исполнения обязательства или с даты составления управляющей компанией Фонда документов, подтверждающих дату ее прекращения.

В состав дебиторской задолженности может входить иная задолженность Фонда, предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и правилами доверительного управления Фондом.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

- 1) Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с прочими активами Фонда, признается в размере суммы перечисленных денежных средств.
Дебиторская задолженность, возникшая в результате расчетов по прочим операциям, признается в размере суммы перечисленных денежных средств.
Дебиторская задолженность, возникшая в связи с просрочкой исполнения обязательств по договорам и/или ценным бумагам, признается в размере суммы просроченных платежей и/или неполученных доходов.
Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется подготовка проектно-сметной документации, а также договоров, на основании которых осуществляется капитальный ремонт объектов недвижимости, составляющих указанные активы, признается в размере суммы денежных средств, перечисленных в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости чистых активов.
Дебиторская задолженность, возникшая по договорам, на основании которых осуществляется строительство (создание) объекта недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда, или реконструкция объектов недвижимого имущества, составляющих указанные активы, признается в размере суммы денежных средств, перечисленных в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости чистых активов.
- 2) Дебиторская задолженность, возникшая в связи с отзывом лицензии кредитной организации, признается в размере суммы денежных средств, учитываемых на счетах управляющей компании Фонда в данной кредитной организации, на дату принятия Банком России решения об отзыве лицензии.
- 3) Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам по эмиссионным ценным бумагам признается в размере суммы денежных средств, исчисленной исходя из количества ценных бумаг на счете Управляющей компании Фонда на дату фиксации реестра и размера объявленных доходов в расчете на одну ценную бумагу.
Дебиторская задолженность по причитающимся к получению дивидендам по эмиссионным ценным бумагам признается равной нулю, в случае если денежные средства не поступили на расчетный счет Управляющей компании Фонда по истечении 30 дней с даты, на которую определялся список лиц, имеющих право на получение указанных дивидендов, а также с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.
В случае если законодательством (решением эмитента) установлен иной срок для выплаты дивидендов по эмиссионным ценным бумагам, справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю по истечении установленного законодательством (решением эмитента) срока.
- 4) Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам, составляющим активы Фонда, признается в размере суммы денежных средств, исчисленной исходя из ставки купонного дохода, установленной в решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.
Дебиторская задолженность по частичному/полному погашению номинала, признается в размере суммы денежных средств, исчисленной исходя из величины соответствующей части номинальной стоимости, подлежащей погашению в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги.
Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу, а также дебиторская задолженность по частичному/полному погашению номинала по ценным бумагам признается равной нулю, в случае если денежные средства не поступили на расчетный счет Управляющей компании Фонда по истечении 30 дней с даты наступления срока исполнения обязательства по выплате процентного (купонного) дохода эмитентом (в том числе, эмитентом иностранных ценных бумаг), а также с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства.
В случае если законодательством (решением эмитента) установлен иной срок для выплаты дохода по ценным бумагам, справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю по истечении установленного законодательством (решением эмитента) срока.

- 5) Дебиторская задолженность, возникшая по доходам от участия в уставных капиталах других организаций, в том числе по доходам от распределения прибыли общества с ограниченной ответственностью, признается в сумме, установленной в соответствии с решением уполномоченных органов управления соответствующей организации.
- 6) Дебиторская задолженность, возникшая по объявленным, но не полученным доходам по инвестиционным паям признается в размере суммы денежных средств, исчисленной исходя из количества ценных бумаг на счете Управляющей компании Фонда на дату фиксации реестра и размера объявленных доходов по одному инвестиционному паю.
- 7) Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг признается в размере остатка денежных средств по данным отчета профессионального участника рынка ценных бумаг на дату определения стоимости чистых активов. В случае отсутствия на дату определения стоимости чистых активов отчета профессионального участника рынка ценных бумаг, дебиторская задолженность оценивается в сумме, отраженной в отчете по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.
- 8) Дебиторская задолженность, возникшая по решению суда, признается в размере присужденной судом суммы денежных средств.
- 9) Дебиторская задолженность, возникшая по обязательствам Управляющей компании, признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.
- 10) Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, биржей, указанными в правилах доверительного управления Фондом, признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.
- 11) Предоплаты (авансы), совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента не истек на дату определения стоимости чистых активов, признаются в размере суммы перечисленных денежных средств.
- 12) Дебиторская задолженность по налогам и другим обязательным платежам признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов и не подлежит дисконтированию и/или обесценению.

Для целей настоящих Правил, дебиторская задолженность является краткосрочной, если срок ее погашения не установлен договором (в том числе, определяется моментом востребования или иными условиями) или составляет не более одного года с даты ее признания либо с даты изменения условий соответствующего договора в части сокращения срока возврата средств по договору.

Дебиторская задолженность является долгосрочной, если срок ее погашения составляет более одного года с даты ее признания либо с даты изменения условий соответствующего договора в части продления (продлонгации) срока возврата средств по договору.

Классификация дебиторской задолженности в качестве краткосрочной или долгосрочной не пересматривается, за исключением случаев изменения условий соответствующих договоров в части изменения срока возврата средств по договору. В указанном случае классификация актива пересматривается с даты вступления в силу соответствующих изменений.

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость долгосрочной дебиторской задолженности определяется по формуле:

$$\sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1 + ставка)^{Д_n/365}}$$

где:

ДП – будущие платежи, подлежащие получению в рамках погашения дебиторской задолженности;

ставка – средневзвешенная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в соответствующей валюте, определенная в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ по процентным ставкам (http://cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat).

Следует использовать данные раздела «Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро» в целом по Российской Федерации (для нефинансовых организаций, в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства, со сроком привлечения свыше 1 года). За основу принимается ставка за последний публикуемый месяц.

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменение ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить (вычесть) к ставке при определении справедливой стоимости дебиторской задолженности в

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

рублях РФ. Указанную корректировку следует применять до даты опубликования на сайте Центрального банка РФ средневзвешенной ставки по кредитам для нефинансовых организаций за месяц, в котором состоялось изменение ключевой ставки.

Δ – количество календарных дней между датой определения стоимости чистых активов и датой ожидаемых денежных платежей;

N – количество будущих платежных периодов;

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

Дебиторская задолженность, срок погашения которой истек, за исключением дебиторской задолженности по налогам и другим обязательным платежам, определяется как просроченная дебиторская задолженность.

Справедливая стоимость просроченной дебиторской задолженности определяется по следующей методике:

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

В случае наличия фактов, свидетельствующих об обесценении величины просроченной дебиторской задолженности по сравнению с величиной, полученной в соответствии с приведенной методикой, более или менее чем на 20%, Управляющая компания вправе использовать для определения справедливой стоимости такой дебиторской задолженности отчет оценщика.

В случае определения справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее трех месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов. Стоимость просроченной дебиторской задолженности определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости дебиторской задолженности.

Отчет оценщика, содержащий оценку справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности в размере, превышающем ее номинальную стоимость, не может быть использован для расчета СЧА.

Источники данных

Договоры (соглашения, акты и иные первичные документы) на основании которых возникла дебиторская задолженность.

Официальный сайт Банка России.

Отчет оценщика.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

7. Обязательства

Кредиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает обязательство по передаче имущества или выплате денежных средств контрагенту по договору.

Критерии признания (прекращения признания) кредиторской задолженности

- 1) Кредиторская задолженность Фонда, возникшая в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащая исполнению за счет активов Фонда, в том числе задолженность 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, признается в соответствии с условиями заключенных договоров, в

том числе со дня выставления счет-фактур (подписания акта выполненных работ (оказанных услуг)).

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты исполнения Фондом обязательств по договору согласно банковской выписке.

Кредиторская задолженность Фонда по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательства по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признаются в соответствии с условиями заключенных договоров (правил доверительного управления Фондом), в том числе со дня выставления счет-фактур (подписания акта выполненных работ (оказанных услуг)).

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

- 2) Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев Фонда признается с даты включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев Фонда, в состав имущества Фонда.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора.

- 3) Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда признается с даты внесения расходной записи в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда согласно отчету регистратора.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке.

- 4) Кредиторская задолженность по передаче денежных средств в паевой инвестиционный фонд, на инвестиционные паи которого осуществляется обмен, признается с даты внесения расходной записи в реестре инвестиционных паев Фонда согласно отчету регистратора.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке.

- 5) Кредиторская задолженность по выплате доходов по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев Фонда признается в первый рабочий день по окончании отчетного периода, за который происходит начисление дохода.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты исполнения обязательств Управляющей компанией согласно банковской выписке.

- 6) Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении и (или) обмене инвестиционных паев Фонда, признается с даты получения денежных средств на расчетный счет Фонда, открытый управляющей компанией для учета имущества Фонда.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке.

- 7) Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается с наиболее ранней из дат:

- с даты составления управляющей компанией Фонда документов, содержащих информацию о размере и виде исчисленных налогов и других обязательных платежей,
- с даты получения управляющей компанией Фонда документов, содержащих информацию о размере и виде исчисленных налогов и других обязательных платежей.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

- 8) Кредиторская задолженность по договору операционной аренды, заключенному управляющей компанией Фонда в качестве арендатора, признается с даты возникновения такого обязательства в соответствии с условиями договора.

Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы задолженности с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.

- 9) Кредиторская задолженность, возникшая по решению суда, признается с даты получения Фондом соответствующего решения суда.

- Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты перечисления суммы задолженности согласно банковской выписке.
- 10) Кредиторская задолженность, возникшая по договорам займов и (или) кредитным договорам, заключенным Управляющей компанией этого Фонда в целях погашения инвестиционных паев Фонда, определяется исходя из суммы займов (кредитов) с даты возникновения такой задолженности в соответствии с условиями договора.
Указанная кредиторская задолженность прекращает признаваться обязательством с даты возврата суммы задолженности согласно банковской выписке.
 - 11) Резерв на выплату вознаграждений начисляется нарастающим итогом в течение календарного года и отражается в составе обязательств Фонда на каждую дату определения стоимости чистых активов Фонда, установленную настоящими Правилами или нормативными актами Банка России.
Резерв прекращает признаваться в дату полного использования резерва на выплату вознаграждений либо в первый календарный день по окончании отчетного года после восстановления неиспользованного в течение отчетного года резерва.

В состав кредиторской задолженности могут входить иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и правилами доверительного управления Фондом.

Кредиторская задолженность прекращает признаваться активом с даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации кредитора.

Методы определения стоимости. Критерии выбора способов и моделей оценки

Справедливая стоимость обязательств (кредиторская задолженность), включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

- 1) Справедливая стоимость кредиторской задолженности Фонда, возникшей в результате осуществления сделок с активами Фонда и подлежащей исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательств по выплате вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, обязательств по уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) управляющей компании Фонда и (или) агентам по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается равной стоимости вознаграждения (услуг, скидок, надбавок), рассчитанной исходя из условий договоров (правил доверительного управления Фондом) и указанной в первичных документах Фонда (актах оказанных услуг, выставленных счетах, иных документах, подтверждающих факт оказания услуг).
- 2) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по выдаче инвестиционных паев Фонда признается равной сумме денежных средств, поступивших в оплату инвестиционных паев этого инвестиционного фонда.
- 3) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев Фонда считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.
- 4) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по передаче денежных средств в паевой инвестиционный фонд, на инвестиционные паи которого осуществляется обмен, признается равной сумме денежных средств, рассчитанной лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев.
- 5) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по выплате доходов по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев Фонда определяется в соответствии с условиями начисления, определенными в правилах доверительного управления Фондом.
- 6) Справедливая стоимость кредиторской задолженности перед управляющей компанией, возникшей в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда при погашении и (или) обмене инвестиционных паев Фонда, считается равной сумме указанных денежных средств.
- 7) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по уплате налогов и других обязательных платежей признается в размере остатка такой задолженности на дату определения стоимости чистых активов и не подлежит дисконтированию и/или обесценению.

- 8) Справедливая стоимость кредиторской задолженности по договору операционной аренды, заключенному управляющей компанией Фонда в качестве арендатора признается в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.
- 9) Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшей по решению суда, признается в размере присужденной судом суммы денежных средств.
- 10) Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшей по договорам займов и (или) кредитным договорам, заключенным Управляющей компанией этого Фонда в целях погашения инвестиционных паев Фонда, определяется исходя из суммы займов (кредитов) и размера процентов по таким займам (кредитам).

Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждений.

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, оценщику Фонда, формируется нарастающим итогом в течение календарного года. Резерв увеличивается на сумму расчетной величины вознаграждения на каждую дату определения стоимости чистых активов за вычетом сумм каждого произведенного в текущем календарном году начисления резерва.

Расчетная величина вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, оценщику Фонда считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом, рассчитанному с начала календарного года (с даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда) до даты расчета резерва.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, оценщику Фонда уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в первый календарный день после окончания отчетного года.

Источники данных

Договоры (соглашения, акты и иные первичные документы), на основании которых возникла кредиторская задолженность.

Порядок признания рынков активов и обязательств активными

Не применимо.

8. Порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда.

Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась – на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда) до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.

Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на дату определения расчетной стоимости.

Перерасчет среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда осуществляется в случае перерасчета стоимости чистых активов.

9. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых

Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» и настоящих Правил.

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

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев, предусмотренную правилами доверительного управления Фондом.

10. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов

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

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

Внеплановая сверка проводится Специализированным депозитарием в течение одного рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:

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

При проведении сверки Специализированный депозитарий и управляющая компания Фонда 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.

При невозможности устранить выявленные расхождения в расчете стоимости чистых активов Фонда факт обнаружения расхождений фиксируется сторонами в протоколе расхождений. Протокол расхождений составляется в двух экземплярах – для управляющей компании Фонда и Специализированного депозитария.

Приложение 1. Перечень доступных и наблюдаемых биржевых площадок

Доступные и наблюдаемые биржевые площадки	Выбрать верное, поставив X
Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС"	X
Публичное акционерное общество "Санкт-Петербургская биржа"	X
Закрытое акционерное общество "Санкт-Петербургская Валютная Биржа"	X
Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ"	X