

СОГЛАСОВАНО
Генеральный директор
АО «ОСД»

УТВЕРЖДЕНЫ
Генеральный директор
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

_____ М.С. Пашенин

_____ А.В. Прояев

21.12.2016 г.

21.12.2016 г.

м.п.

м.п.

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ
в Правила определения стоимости чистых активов Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»

(далее - Правила определения стоимости чистых активов)

1. Изложить абзац 5 пункта 4.3. «Недвижимое имущество» Правил определения стоимости чистых активов в новой редакции:

Старая редакция

Недвижимое имущество признается активом с момента перехода рисков и выгод, вытекающих из права собственности, к покупателю. Момент перехода к покупателю таких рисков и выгод зависит от конкретных условий договоров купли-продажи. Учитывая невозможность анализа условий отдельно взятого договора и отслеживания момента сдачи объекта недвижимости для целей настоящих правил недвижимое имущество признается (прекращает признаваться) активом:

- с даты подписания распорядительной записки (в случае включения имущества в состав активов фонда при выдаче дополнительных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда);
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- в остальных случаях с наиболее ранней из дат:
 - с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
 - с даты государственной регистрации недвижимого имущества (при наличии оригинала документа, подтверждающего права на недвижимое имущество, например, свидетельства о регистрации права или выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

Новая редакция

Недвижимое имущество признается активом с момента перехода рисков и выгод, вытекающих из права собственности, к покупателю. Момент перехода к покупателю таких рисков и выгод зависит от конкретных условий договоров купли-продажи. Учитывая невозможность анализа условий отдельно взятого договора и отслеживания момента сдачи объекта недвижимости для целей настоящих правил недвижимое имущество признается (прекращает признаваться) активом:

- с даты подписания распорядительной записки (в случае включения имущества в состав активов фонда при выдаче дополнительных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда);
- с даты вступления в силу соответствующего решения суда;
- с даты внесения записи в государственный кадастр недвижимости
- в остальных случаях с наиболее ранней из дат:
 - с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
 - с даты государственной регистрации недвижимого имущества (при наличии оригинала документа, подтверждающего права на недвижимое имущество, например, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

2. Изложить абзац 1 пункта 4.4. «Право аренды недвижимого имущества» Правил определения стоимости чистых активов в новой редакции:

Старая редакция

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

Новая редакция

Права аренды недвижимого имущества, приобретенные Управляющей компанией Фонда по договору купли-продажи, 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).

3. Изложить абзац 8 пункта 4.6. «Облигации» Правил определения стоимости чистых активов в новой редакции:

Старая редакция

Справедливая стоимость облигаций, не допущенных к торгам, а также в случае если котировка на покупку облигаций не может быть определена на дату определения стоимости чистых активов либо присутствуют условия, указанные выше, определяется на основе метода эффективной процентной ставки 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, допущенных к торгам, - Ставки рынка ГКО-ОФЗ, раскрываемые на сайте Центрального банка РФ в разделе «Базы данных» (http://www.cbr.ru/hd_base/?Prtid=gkoofz_mr) +1% (долгосрочные ставки)

Ставка для облигаций, не допущенных к торгам, - Ставки рынка ГКО-ОФЗ, раскрываемые на сайте Центрального банка РФ в разделе «Базы данных» (http://www.cbr.ru/hd_base/?Prtid=gkoofz_mr) +2% (долгосрочные ставки)

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.

Новая редакция

Справедливая стоимость облигаций, не допущенных к торгам, а также в случае если котировка на покупку облигаций не может быть определена на дату определения стоимости чистых активов либо присутствуют условия, указанные выше, определяется на основе метода эффективной процентной ставки 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, - Ставки бескупонной доходности, раскрываемые на сайте Банка России в разделе «Базы данных» - «Срочная структура процентных ставок».

(<http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp>) +1% (необходимо использовать столбец «5» в строке «Срок», обозначающий срок до погашения 5 лет)

Ставка для облигаций, выпущенных в валюте Российской Федерации, не допущенных к торгам, - Ставки бескупонной доходности, раскрываемые на сайте Банка России в разделе «Базы данных» - «Срочная структура процентных ставок»

(<http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp>) +2% (необходимо использовать столбец «5» в строке «Срок», обозначающий срок до погашения 5 лет)

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.

4. Изложить абзац 9 пункта 4.9. «Дебиторская задолженность» Правил определения стоимости чистых активов в новой редакции:

Старая редакция

Дебиторская задолженность прекращает признаваться активом в момент исполнения сделок, в результате совершения которых она возникла, в том числе в момент включения в состав активов

паевого инвестиционного фонда подготовленной проектно-сметной документации, либо в дату заключения договора уступки права требования (цессии), по которому она продается, при условии наличия акта выполненных работ.

Новая редакция

Дебиторская задолженность прекращает признаваться активом в момент исполнения сделок, в результате совершения которых она возникла, в том числе в момент включения в состав активов паевого инвестиционного фонда подготовленной проектно-сметной документации, либо в дату вступления в силу договора уступки права требования (цессии), по которому она продается, при условии наличия акта выполненных работ.

5. Изложить абзац 26 пункта 4.9. «Дебиторская задолженность» Правил определения стоимости чистых активов в новой редакции:

Старая редакция

Классификация дебиторской задолженности в качестве краткосрочной или долгосрочной не пересматривается за исключением случаев изменения условий соответствующих договоров в части продления (продлонгации) срока возврата средств по договору.

Новая редакция

Классификация дебиторской задолженности в качестве краткосрочной или долгосрочной не пересматривается, в том числе на отчетные даты, за исключением случаев заключения дополнительных соглашений к договорам, изменяющих условия соответствующих договоров в части изменения срока возврата средств по договору, при этом для отнесения дебиторской задолженности к краткосрочной или долгосрочной рассматривается период - с даты вступления в силу соответствующего дополнительного соглашения до даты полного возврата средств по договору.

6. Изложить абзацы 30 и 33 пункта 4.9. «Дебиторская задолженность» Правил определения стоимости чистых активов в новой редакции:

Старая редакция

В случае если между последним днем публикуемого месяца и датой определения стоимости чистых активов произошло изменения ключевой ставки Центрального банка РФ, то это изменение следует прибавить к ставке.

Новая редакция

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 к ставке при определении справедливой стоимости дебиторской задолженности в 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.

7. Удалить абзац 5 пункта 8 «Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов» Правил определения стоимости чистых активов в новой редакции.

8. Настоящие изменения и дополнения вступают в силу с 01 января 2017 г.