



Проблемы учета и оценки операций с паями ЗПИФов.

Борис Колмаков, СРА, генеральный директор «Аргъют Аудит» (ООО)

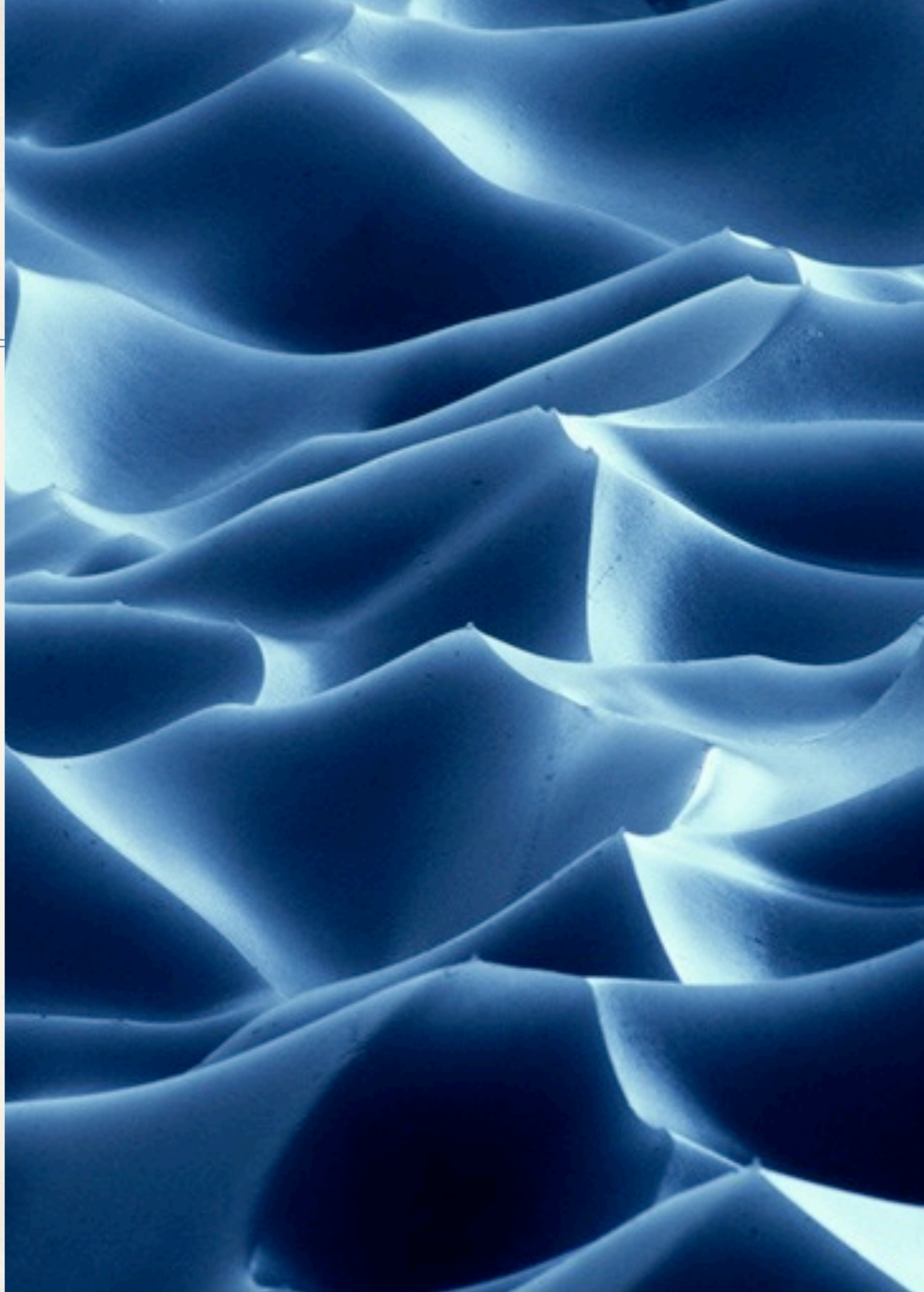
19 Ноября 2009 Года



Herz said that while the accounting profession “did not cause the crisis and accounting will not end it,” the crisis highlighted the need for tighter disclosure (NPC speech, June 2009)

Преимущества ЗПИФ

- Целевое использование переданных в фонд активов и контроль затрат
- Оперативность управления активами и принятия решений
- Снижение издержек управления проблемной задолженностью на этапе взыскания
- Повышение эффективности взыскания (а именно, соотношения время взыскания / справедливая стоимость полученных активов)
- Сохранение стоимости заложенного имущества и имущества, перешедшего к кредитору в результате действий по взысканию задолженности и предотвращение обесценения имущества, в том числе в результате хищения, мошенничества и прямого ущерба от действий третьих лиц (в том числе бывших собственников имущества)
- Снижение репутационных рисков первоначального кредитора (Банка)



Примеры.

- Коммерческая недвижимость с долгосрочными договорами аренды (долгосрочным обременением).
- Земля и земельные угодья с определенным разрешенным использованием (назначением)
- «Долгострой»
- Жильё (с жильцами!!!!)



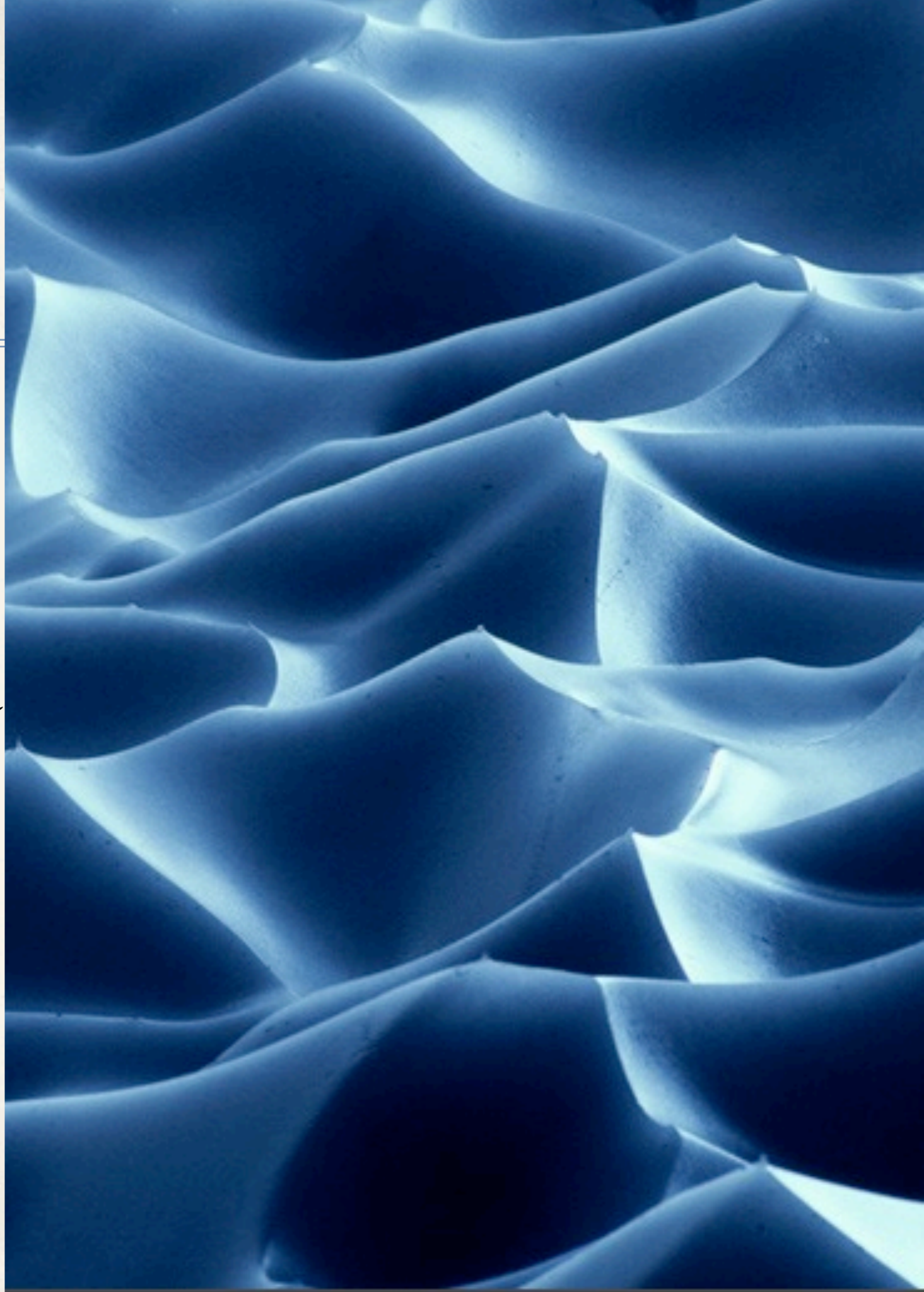
Debt-to-equity swap

- Передача долей в компаниях владеющих (контролирующих) недвижимостью
- Передача «единого имущественного комплекса» (неделимого и нерушимого (!))



Общие проблемы

- Время «трансформации» актива
- Взаимоотношения кредитора и заёмщика после передачи актива
- Ценообразование передачи
- Расходы по «поддержанию» актива и управлению им
- Последующая оценка



ЗПИФ в РСБУ

- Вид доверительного управления имуществом
- Имеет ряд налоговых преимуществ
- Регулируется отдельным законодательством
- Оценка чистых активов регламентирована приказами ФСФР РФ
- Учетная стоимость - ?



ЗПИФ в МСФО

- Финансовый / нефинансовый инструмент? -
НЕфинансовый инструмент
 - Финансовый инструмент предусматривает безусловный платеж наличными или другими финансовыми инструментами.
 - Безусловного и определенного платежа не возникает.
- Первоначальная и последующая оценка?
- Концепция справедливой стоимости
- Актив в «Погашение ранее возникшего обязательства» - метод «лучших из худших»



Пример. Информация о стоимости.

- **Страница УК: ПАЙ:** 255.23
руб. -0.01% / 8.90 \$ +0.10%
- **Страница биржи:** Информация
о торгах Цена последней сделки,
рублей 147,13 Максимальная
цена сделки, рублей 154,62
Минимальная цена сделки,
рублей 145,06 Количество
заключенных сделок, штук 8
Объем заключенных сделок,
рублей 19 632 Объем
заключенных сделок, дол. США
685

Что сейчас?

- Границы применимости стандартов
- Вопросы «юридического принуждения»
- Вопросы контроля актива
- «Вынужденная продажа» и
 - справедливая стоимость
 - котировки
 - гудвилл



Что ожидается?

- РСБУ - ??????
- Приоритет справедливой цены
- Уточнение подходов
- Концепция «наилучшего использования» для недвижимости





Борис Колмаков, СРА
аттестованный аудитор РФ
генеральный директор «Аргют Аудит» (ООО)
тел. +7 499 995-13-26
www.argued.ru

Спасибо за внимание!

Доклад не является советом, консультацией или руководством к действию и выражает только мнение его автора, которое может не совпадать с официальной позицией «Аргют Аудит» (ООО).
