Приложение 2

**Влияние обязательств по договорам аренды на собственные средства (помесячно):**

**На примере 2-х договоров АО «НПФ «Будущее»:**

**Договор 1:**

* Долгосрочный договор, срок с 01.06.2016 до 31.10.2022.
* Без обеспечительного платежа с 2018 г., обеспечительный платеж в размере 3 месяцев в 2016-2017 г.
* Условия оплаты - предоплата за месяц ежемесячного расхода.
* Расторжение договора с уведомлением за 10 месяцев, расторжение договора с 31.10.2020, стратегия фонда предполагает расторжение с 31.10.2020.
* Ставка заемных средств – 25%.
* Площадь аренды 1733,58 Квадратных метров.
* Ставка аренды по графику (рост 3% в год, на 2018 - 2019 – особые условия (550 долларов США за кв. м. без НДС).
* Курс доллара США для расчета 69,4706 рублей за один доллар США.
* НДС включен в стоимость аренды в соответствии с ст.170 НК РФ

**Влияние на размер собственных средств 2018 г. при применении МСФО (IAS) 17 «Аренда»,** в тыс. руб.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели баланса для расчета норматива | январь | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь |
| Дебиторская  Задолженность | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 | 6513 |
| Кредиторская  Задолженности | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Поскольку имеется условие предоплаты за месяц, то эффект на собственные средства отсутствовал. Кредиторская задолженность по счету за текущий месяц закрывалась с предоплатой, осуществленной в предыдущем месяце. Аванс за следующий месяц отражался в дебиторской задолженности и в расчете собственных средств по Указанию № 4028-У считался с коэффициентом 0. По сути единственным влиянием учета аренды по МСФО 17 на собственные средства было уменьшение денежных средств при оплате аренды за месяц.

**Влияние на размер собственных средств в 2018 г. при применении МСФО 16 (Активы за вычетом обязательств по договору аренды),** в тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели баланса для расчета норматива | январь | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь |
| Дебиторская  задолженность | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 | 6 513 |
| Право пользования  помещением | 359 443 | 353 137 | 346 831 | 340 525 | 334 219 | 327 913 | 321 606 | 315 300 | 308 994 | 302 688 | 296 382 | 290 076 |
| Амортизация  актива | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 | 6 306 |
| Обязательства  по  договору аренды | 407 158 | 406 771 | 406 384 | 405 997 | 405 610 | 405 222 | 404 835 | 404 448 | 404 061 | 403 674 | 403 287 | 402 899 |
| Итого эффект по 4028-У | -47 716 | -53 635 | -59 553 | -65 472 | -71 391 | -77 310 | -83 229 | -89 148 | -95 066 | -100 985 | -106 904 | -112 823 |

**Расчет по МСФО 16 на весь срок договора по годам:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет по Указанию №4028-У при применении МСФО 16 в случае принятия к расчету по 4028-У разницы актива и пассива по учету аренды (в тыс. руб.)** | | | | | |  |
| Показатели  баланса для  расчета норматива | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| Дебиторская  задолженность | 10 498 | 9 583 | 6 513 | 10 844 | 11 169 | 11 504 |
| Право пользования  помещением | 441 421 | 365 749 | 290 076 | 214 404 | 138 732 | 63 060 |
| Амортизация актива | 44 142 | 75 672 | 75 672 | 75 672 | 75 672 | 75 672 |
| Обязательства по договору аренды | 459 529 | 407 545 | 402 899 | 311 718 | 227 061 | 101 260 |
| **Итого эффект на собственные средства по 4028-У** | **- 18 109** | **- 41 797** | **- 112 823** | **- 97 314** | **- 88 328** | **- 38 200** |

Разъяснения:

Необходимо учитывать, что в то же время, в расчете эффекта на собственные средства при применении стандарта МСФО 17 эффект каждого месяца и года был нулевой.

Нагрузка на капитал по ГК РФ составляет с 2018 г. по 31.10.2020 полных 22 месяца арендной ставки, при этом, дисконтирование таких обязательств приводит к сумме 115 879 тыс. руб. по состоянию на 01.01.2019. На 01.01.2019 согласно таблице, приведенной выше, сумма обязательств будет равна 112 823 тыс. руб., что близко к дисконтированному обязательству   
с 01.01.2019 и до срока расторжения по условиям договора.

Дебиторская задолженность на конец каждого года равна сумме арендного платежа за следующий месяц (условия предоплаты – месяц вперед). Динамика дебиторской задолженности в таблице отражает разные ставки. В 2016-2017 году ставки по договору были выше, чем в 2018-2019 годах. До ноября 2016 г. (период индексации) ставка была 800 долларов за метр без НДС и БАМ, далее до 31.10.2017 - 824 доллара, затем до 01.06.2018 – 848,7 долларов, после чего ставка была снижена до 550 долларов за метр по дополнительному соглашению.

Обязательства рассчитаны на 31.12.2016 путем ретроспективного применения МСФО 16 к сроку начала договора, расчет произведен следующим образом: дисконтированные обязательства на весь срок договора увеличиваются на сумму процентов по дисконтированию   
на каждую отчетную дату на срок договора, и уменьшаются на осуществленные выплаты.

**Договор 2:**

* Долгосрочный договор, срок с 01.06.2016 до 31.10.2022.
* Обеспечительный платеж 3 месяца.
* Условия оплаты - предоплата за месяц ежемесячного расхода.
* Расторжение договора с уведомлением за 1 месяц.
* Ставка аренды 7,2 тыс. руб. в год за кв. метр
* Ставка заемных средств – 25%.
* Площадь аренды 2103,7 квадратных метров.
* НДС включен в стоимость аренды в соответствии с ст. 170 НК РФ.

**Влияние на средства в 2018 г. при применении стандарта МСФО 17,** в тыс. руб.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели баланса для расчета норматива | январь | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь |
| Дебиторская  задолженность | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 |
| Кредиторская  задолженность | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Итого эффект на собственные средства по 4028-У** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

**Влияние на размер собственных средств в 2018 г. при применении стандарта МСФО 16,** в тыс. руб.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели баланса для расчета норматива | январь | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь |
| Дебиторская  задолженность | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 | 1510 |
| Право пользования  помещением | 54882 | 53920 | 52957 | 51995 | 51082 | 50070 | 49108 | 48145 | 47183 | 46221 | 45258 | 44296 |
| Амортизация актива | 962 | 962 | 962 | 962 | 962 | 962 | 962 | 962 | 962 | 962 | 962 | 962 |
| Обязательства по договору аренды | 64884 | 64252 | 63620 | 62987 | 62355 | 61723 | 61091 | 60459 | 59826 | 59194 | 58562 | 57930 |
| **Итого эффект на собственные средства по 4028-У** | -10 002 | -10 332 | -10 662 | -10 993 | -11 323 | -11 653 | -11 983 | -12 313 | -12 643 | -12 974 | -13 304 | -13 634 |

**Расчет по Стандарту МСФО 16 на весь срок договора по годам:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет по 4028-У при применении МСФО 16 за 2018 и в случае принятия к расчету по 4028-У разницы актива и пассива по учету аренды** | | | | | | |
| Показатели баланса для расчета норматива | 31.12.2016 | 31.12.2017 | на 31.12.18 | на 31.12.19 | на 31.12.20 | на 31.12.21 |
| Дебиторская задолженность | 1510 | 1510 | 1589 | 1589 | 1589 | 1589 |
| Право пользования помещением | 67393 | 55844 | 44296 | 32747 | 21167 | 9619 |
| Амортизация актива | 6739 | 11549 | 11549 | 11549 | 11580 | 11549 |
| Обязательства по договору аренды | 71240 | 65516 | 57930 | 47095 | 33334 | 15890 |
| **Итого эффект на собственные средства по 4028-У** | **-3847** | **-9672** | **-13634** | **-14348** | **-12167** | **-6271** |

В расчете нагрузки на капитал при применении стандарта МСФО17 эффект каждого месяца и года отсутствовал.

По данному договору эффект на собственные средства при расчете по стандарту МСФО16 больше, чем дисконтированный поток по ГК РФ. При применении в расчете по 4028-У расчета эффект на собственные средства в трактовке стандарта МСФО16 не всегда будет согласовываться с обязательствами по ГК РФ. В предыдущем договоре объяснения приведены с целью показать, что при таком методе расчета нагрузка на капитал (эффект на собственные средства) будет достаточно справедлива для данного крупного договора. Несмотря на это, в остальных случаях, когда обязательства по выезду составляют от одного до нескольких месяцев согласно стандартной рыночной практике, расчет по 4028-У в трактовке МСФО16 будет выше, но не ниже обязательств по ГК РФ, и нагрузка на капитал будет покрывать обозримый отчетный период при отсутствии намерений выезда.

**На примере договоров АО «НПФ «Открытие»:**

**Условия расчета по договору:**

|  |
| --- |
| * Бессрочный договор от 14.10.2015, стратегия развития не предполагает расторжение договора ранее 31.12.2021г. |
| * Обеспечительный платеж - 5 117 880 руб. (не учитывался в расчетах). * Условия оплаты - предоплата за месяц ежемесячного расхода. |
| * Отсутствие штрафов за досрочное расторжение, уведомление за 3 месяца до выезда. |
| * Ставка заемных средств – 17,32%. * Площадь аренды 2841,1 кв. метров. * НДС включен в стоимость аренды в соответствии со ст. 170 НК РФ. |

**Влияние на размер собственных средств в 2018 г. при применении стандарта МСФО 17,** в тыс. руб.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели баланса для расчета норматива | январь | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь |
| Дебиторская  задолженность | 5983 | 5983 | 5983 | 6100 | 6100 | 6100 | 6129 | 6129 | 6417 | 6585 | 5849 | 5744 |
| Кредиторская  задолженности | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Итого эффект на собственные средства по 4028-У** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

**Влияние на размер собственных средств в 2018 г. при применении стандарта МСФО,** в тыс. руб.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели баланса для расчета норматива | январь | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь |
| Дебиторская  задолженность | 5983 | 5983 | 5983 | 6100 | 6100 | 6100 | 6129 | 6129 | 6417 | 6585 | 5849 | 5744 |
| Право пользования  помещением | 205 104 | 200 740 | 196376 | 192012 | 187648 | 183284 | 178920 | 174556 | 170192 | 165828 | 161464 | 157101 |
| Амортизация актива | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 | 4364 |
| Обязательства по договору аренды | 230481 | 226410 | 222340 | 218269 | 214198 | 210128 | 206057 | 201987 | 197916 | 193845 | 189775 | 185704 |
| **Итого эффект на средства по 4028-У** | -25377 | -25671 | -25964 | -26257 | -26551 | -26844 | -27137 | -27430 | -27724 | -28017 | -28310 | -28604 |

**Сравнение расчетов по двум стандарта на каждый отчетный год:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет по 4028-У при применении МСФО17** | | | | | |
| Показатели баланса для расчета норматива | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 |
| Дебиторская задолженность | 5140 | 5118 | 5744 | 5682 | 5682 |
| Кредиторская задолженность | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Итого эффект на собственные средства по 4028-У** | - | - | - | - | - |
|  | | | | | |
| **Расчет по 4028-У при применении МСФО 16 в случае принятия к расчету по 4028-У разницы актива и пассива по учету** | | | | | |
| Показатели баланса для расчета норматива | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 |
| Дебиторская задолженность | 5140 | 5118 | 5744 | 5682 | 5682 |
| Право пользования  помещением | 261834 | 209467 | 157101 | 104 734 | 52 367 |
| Амортизация актива | 52367 | 52367 | 52367 | 52367 | 52367 |
| Обязательства по договору аренды | 273 644 | 234 551 | 185 704 | 126 046 | 68 186 |
| **Итого эффект на собственные средства**  **по 4028-У** | -11 810 | -25 084 | -28 604 | -21 313 | -15 820 |

Разъяснения:

Необходимо учитывать, что в то же время, в расчете эффекта на собственные средства при применении стандарта МСФО 17 эффект каждого месяца и года был нулевой.

**На примере договоров АО «НПФ «САФМАР»**

|  |
| --- |
| Условия договора аренды: |
| * Ставка дисконтирования 15%. |
| * Договор от 01.04.2018г. до 31.03.2023. |
| * Арендная плата в месяц без индексации - предоплата за месяц ежемесячного расхода. * Обеспечительный платеж не участвует в расчете. |
| * Отсутствие штрафов за досрочное расторжение, уведомление за 3 мес. до выезда.   **Расчет по 4028-У при применении МСФО 17,** в тыс. руб. |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Показатели баланса для расчета норматива | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь | | Дебиторская  задолженность | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | | Кредиторская  задолженности | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | **Итого эффект на собственные средства по 4028-У** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет по 4028-У при применении МСФО 16**, в тыс. руб. | | | | | |
|  | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| Дебиторская задолженность | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 |
| Право пользования помещением за вычетом амортизации | 111 958 | 85 615 | 59 272 | 32 929 | 6 586 |
| Обязательства по договору аренды | 114 323 | 92 612 | 67 683 | 38 975 | 5 962 |
| **Итого эффект на собственные средства по 4028-У** | **-2365** | **-6997** | **-8410** | **-6047** | **-623** |

Разъяснения:

Необходимо учитывать, что в то же время, в расчете эффекта на собственные средства при применении стандарта МСФО 17 эффект каждого месяца и года был нулевой.