

«УТВЕРЖДЕНЫ»

«СОГЛАСОВАНО»

Генеральный директор
Общества с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания «БФА»
Черепанова Н.А.

«04» марта 2016 г.

Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
«Специализированный депозитарный
центр»
Козловский В.А.

«04» марта 2016 г.

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости
«Строительные инвестиции» под управлением Общества с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания «БФА»**

Оглавление

I. Общие положения	4
II. Понятия и определения.....	5
2.1. Экспертные оценки.....	5
2.2. Финансовые инструменты.....	6
2.3. Сроки финансовых инструментов.....	7
2.4. Сроки дебиторской и кредиторской задолженностей по прочим активам и обязательствам.....	7
2.6. Рыночная ставка и способ ее определения.....	7
2.7. Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях.....	8
2.8. Дебиторская задолженность признанная нереальной к взысканию.....	8
2.9. Определение рынков для измерения справедливой стоимости.....	8
2.10. Уровни исходных данных.....	9
2.11. Модель оценки по приведенной стоимости будущих потоков платежей.....	9
2.12. Просроченная дебиторская задолженность.....	9
III. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) и методы определения стоимости активов и величин обязательств.....	10
3.1. Финансовые инструменты. Финансовые активы.....	10
3.1.1. Вложения в ценные бумаги.....	10
3.1.2. Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных валютных счетах.....	12
3.1.3. Денежные требования по кредитным договорам или договорам займа.....	13
3.1.4. Дебиторская задолженность с финансовыми инструментами.....	14
3.2. Финансовые инструменты. Финансовые обязательства.....	14
3.2.1. Денежные обязательства по кредитным договорам или договорам займа. (Далее – займы/кредиты полученные).....	14
3.2.2. Кредиторская задолженность по финансовым инструментам.....	15
3.3. Прочие активы и обязательства.....	15
3.3.1. Недвижимое имущество.....	15
3.3.2. Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью.....	15
3.3.3. Право аренды недвижимого имущества.....	16
3.3.7. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция.....	18
3.3.8. Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества.....	18
3.4. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность.....	19
3.4.1. Дебиторская задолженность с прочими активами.....	19
3.4.3. Операционная аренда.....	19
3.4.4. Кредиторская задолженность с прочими активами.....	20
3.4.5. Операционная аренда:.....	20
3.4.6. Налоговые платежи.....	21
3.4.7. Задолженность по паям:.....	21
3.4.8. Задолженность по выплате вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику, аудиторы.....	22

IV.	Прочая информация необходимая для определения стоимости чистых активов	22
4.1.	Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения	22
4.2.	Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту	24
4.3.	Порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда	25
4.4.	Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов Фонда	25

I. Общие положения

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов (далее – «Правила») **закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Строительные инвестиции»** (далее – «Фонд») разработаны в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – «Указание») и иных нормативных актов Банка России.

- 1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов применяются с даты вступления в силу зарегистрированных в установленном порядке Центральным банком Российской Федерации изменений и дополнений в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Развитие регионов» под управлением ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент», связанных с передачей прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» к ООО «УК «БФА».
- 1.2. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23 часа 59 минут 59 секунд по московскому времени.
- 1.3. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, определяется по состоянию 23 часа 59 минут 59 секунд по московскому времени на дату передачи.
- 1.4. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда определяется:
 - на дату завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
 - в случае приостановления выдачи и погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи и погашения;
 - в случае прекращения паевого инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения;после завершения формирования Фонда и по календарный месяц, предшествующий месяцу, в котором Фонд исключен из реестра паевых инвестиционных фондов:
 - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
 - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев;
 - на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;
 - в случае если Правилами доверительного управления Фондом предусмотрена возможность выдачи дополнительных инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении;

- в случае если Правилами доверительного управления Фондом предусмотрена возможность выдачи дополнительных инвестиционных паев - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.

Во всем ином, не указанном в настоящих Правилах в части определения стоимости активов и величины обязательств по справедливой стоимости, применяются Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года).

Во всем ином, не указанном в настоящих Правилах в части критериев признания и прекращения признания, применяются Международные стандарты финансовой отчетности, введенные в действие на территории Российской Федерации.

II. Понятия и определения

2.1. Экспертные оценки

Экспертная оценка – это выводы о справедливой стоимости активов и обязательств. Экспертной оценкой может считаться:

- отчет оценщика, составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же в соответствии с Международным [стандартом](#) финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации [приказом](#) Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (далее – отчет 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. При определении справедливой стоимости на основании отчета оценщика, дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость. 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. В случае, если Управляющей компании Фонда стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение справедливой стоимости имущества, оценка осуществляется по необходимости.

Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона «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.

- суждение компетентного сотрудника/консультанта (далее – экспертное суждение), которое основывается на применении совокупности подходов, методов и оценочных процедур, которые обеспечивают процесс сбора и анализа данных, проведение расчётов и оформление результатов в виде экспертной оценки (далее – экспертное суждение).

2.2. Финансовые инструменты

Финансовый инструмент – это договор, влекущий за собой одновременно образование финансового актива у одной стороны и финансового обязательства или долевого инструмента у другой.

Финансовые активы:

- денежные средства и их эквиваленты;
- депозиты в банке;
- дебиторская задолженность по финансовым инструментам;
- займы выданные;
- облигации приобретенные;
- долговые инструменты;
- инвестиции в акции других компаний;
- паи паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, в том числе акции (паи) иностранных инвестиционных фондов;
- депозитарные расписки;
- иные, не указанные выше, финансовые активы.

Финансовые обязательства:

- кредиторская задолженность по финансовым инструментам;
- займы полученные;
- иные не указанные выше финансовые обязательства.

2.3. Сроки финансовых инструментов

Финансовые инструменты являются краткосрочными, если срок их исполнения/погашения составляет не более чем 12 месяцев с даты их признания или срок их исполнения не определен. Эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Финансовые инструменты, срок исполнения/погашения которых составляет более чем 12 месяцев с даты их признания, являются долгосрочными.

2.4. Сроки дебиторской и кредиторской задолженностей по прочим активам и обязательствам

Дебиторская/кредиторская задолженность является краткосрочной, если срок ее погашения составляет не более чем 12 месяцев с даты ее признания или срок ее погашения не определен. Эффект дисконтирования оценивается как несущественный и дисконтирование не применяется.

Дебиторская/кредиторская задолженность является долгосрочной, если срок ее погашения составляет более чем 12 месяцев с даты ее признания.

Дебиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, оценивается по стоимости имущества, подлежащего получению, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

2.5. Номинальная стоимость

Номинальная стоимость – денежная оценка актива/обязательства в соответствии с его балансовой стоимостью.

2.6. Рыночная ставка и способ ее определения

Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания (за исключением активов/обязательств, признанных до 01.01.2016);
- на первый рабочий день 2016 года (для активов/обязательств, признанных до 01.01.2016);
- на дату изменения ключевой ставки Банка России

В качестве рыночной ставки используется последняя опубликованная на официальном сайте Банка России средневзвешенная процентная ставка для нефинансовых организаций по кредитам/депозитам на сопоставимый срок.

В случае, если за период между последним днем месяца, за который была опубликована средневзвешенная ставка для нефинансовых организаций по кредитам/депозитам, и датой признания актива/обязательства ключевая ставка Банка России изменилась, тогда для определения рыночной ставки используется средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России. Если факта изменения ключевой ставки Банка

России не было, тогда используется последняя опубликованная на официальном сайте Банка России средневзвешенная ставка.

Ставка по договору признается рыночной, если ее отклонение от рыночной ставки составляет не более 20%.

2.7. Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях

Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях - покупка или продажа финансового актива согласно договору, условия которого требуют поставки актива в течение периода времени, установленного правилами или соглашениями, принятыми на соответствующем рынке. Стандартными условиями принимаются условия, действующие на биржевых рынках.

Признание и прекращение признания покупки или продажи финансовых активов на стандартных условиях осуществляется с использованием учета по **дате заключения сделки**.

Дата признания/прекращения признания производных финансовых инструментов является дата заключения сделки.

Финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости без учета затрат по сделке, затрат на транспортировку, и налогов, включенных в стоимость сделки.

2.8. Дебиторская задолженность признанная нереальной к взысканию

Если существует высокая вероятность того, что дебиторская задолженность не будет погашена, в том числе в случае выявления факта банкротства, ликвидации должника, тогда управляющая компания вправе списать данную задолженность на основании экспертного суждения.

2.9. Определение рынков для измерения справедливой стоимости

Основным рынком признается торговая площадка, по которой за предыдущий календарный месяц определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

При условии возможности проведения сделок купли/продажи, торговая площадка выбирается из числа торговых площадок, представленных следующими фондовыми биржами:

- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);

- Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- Корейская биржа (Korea Exchange);
- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- Насдак (Nasdaq);
- Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

2.10. Уровни исходных данных

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых измеряется, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости:

- Уровень 1 – Рыночные котировки цен на основном (активном) рынке по оцениваемым активам или обязательствам (без каких-либо корректировок),
- Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, не являются наблюдаемыми на рынке.

2.11. Модель оценки по приведенной стоимости будущих потоков платежей

Приведенная стоимость рассчитывается по формуле:

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

где:

ДП_n – будущий n-ый денежный поток в виде подлежащих к получению процентов/суммы долга на дату оценки;

i – рыночная ставка, определенная в п.2.6.;

Д_n – количество календарных дней между датой оценки и датой будущего n-го платежа;

N – всего оставшихся денежных потоков.

2.12. Просроченная дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, срок погашения которой истек, определяется как просроченная дебиторская задолженность.

В целях определения справедливой стоимости просроченной дебиторской задолженности, дебиторская задолженность ранжируется в зависимости от срока просрочки и процента возможной неоплаты просроченной задолженности.

Срок просрочки дебиторской задолженности	Процент возможной неоплаты просроченной дебиторской задолженности
до 90 дней	0%
91 – 180 дней	30%
181 – 365 (366) дней	50%
более 365 (366) дней	100%

По истечении каждого срока, справедливая стоимость определяется как уменьшенная на сумму денежных средств в размере соответствующего процента возможной неоплаты от первоначальной стоимости просроченной дебиторской задолженности. Сумма просроченной дебиторской задолженности, являющаяся суммой возможной неоплаты, списывается на убытки и подлежит восстановлению в случае, если будет установлено обратное.

III. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) и методы определения стоимости активов и величин обязательств

3.1. Финансовые инструменты. Финансовые активы

3.1.1. Вложения в ценные бумаги

По ценным бумагам приобретенным/ реализованным по сделкам, заключенным на стандартных условиях.

Критерии признания:

- дата совершения сделки.

Критерий прекращения признания:

- дата совершения сделки.

Внебиржевые сделки.

Критерии признания:

Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо:

- дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;

Если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов):

- дата приема ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг.

Критерий прекращения признания:

Если ценная бумага, подлежит учету на счете депо:

- дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;

Если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов):

- дата передачи ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг.

Дебиторская задолженность по купонному доходу.

Критерии признания

- в последний день купонного периода

Критерий прекращения признания:

- в дату фактического исполнения эмитентом обязательства по выплате купонного дохода;
- в дату признания ее нереальной к взысканию

Дебиторская задолженность по дивидендам.

Критерии признания

- в дату фиксации реестра лиц, имеющих право на получение дивидендов;
- по экспертному суждению

Критерий прекращения признания:

- в дату фактического исполнения обязательства по выплате дивидендов
- в дату признания ее нереальной к взысканию

Измерение справедливой стоимости.

Выбор методов измерения справедливой стоимости определяется в соответствии с иерархией источников справедливой стоимости.

Уровень 1:

Если основным рынком является иностранная фондовая биржа, тогда берется цена закрытия рынка (closing prices).

Если основным рынком является фондовая биржа ЗАО «Фондовая биржа ММВБ», тогда берется котировка Рыночная цена (2) (для облигаций увеличивается на сумму накопленного купонного дохода).

Справедливая стоимость, определенная Уровнем 1, может применяться для оценки ценных бумаг в течение 30 календарных дней.

Если в течение 30 календарных дней отсутствует цена закрытия/ Рыночная цена (2), применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 2.

Уровень 2:

Исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке

Финансовый инструмент	Способ/модель определения	Способ/модель определения справедливой стоимости по
-----------------------	---------------------------	---

	справедливой стоимости по краткосрочным финансовым инструментам	долгосрочным финансовым инструментам
Облигации российских и иностранных эмитентов (с учетом купона)	Экспертная оценка или модель оценки по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки по депозитам	
Еврооблигации	Используется средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой Bloomberg. Если в течение 30 календарных дней отсутствует цена закрытия, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 3.	
Акции российских и иностранных обществ, российские и иностранные депозитарные расписки, акции(паи) иностранных инвестиционных фондов	Экспертная оценка	
Паи российских инвестиционных фондов	Экспертная оценка или последняя расчетная стоимость пая определенная на последнюю дату, предшествующую дате расчета СЧА	
Дебиторская задолженность по купонному доходу и по частичному погашению основного долга	Номинальная стоимость; Экспертная оценка по истечении 30 дней с даты, в которую дебиторская задолженность должна была быть погашена	
Дебиторская задолженность по дивидендам	Номинальная стоимость; Экспертная оценка по истечении 90 дней с даты признания	

Уровень 3:

Не наблюдаемые исходные данные. Применяется только экспертная оценка.

3.1.2. Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных валютных счетах

Критерии признания:

- дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный валютный) на основании выписки с указанного счета;

Критерии прекращения признания:

- дата списания денежных средств с соответствующего банковского счета (расчетного, депозитного, транзитного валютного) на основании выписки с указанного счета;
- в дату признания их нереальными к взысканию
- дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности)

Измерение справедливой стоимости денежных средств на счетах

Справедливая стоимость денежных средств на счетах определяется как номинальная стоимость

Измерение справедливой стоимости денежных средств во вкладах

Справедливая стоимость краткосрочных депозитов определяется как сумма номинальной стоимости с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов.

Справедливая стоимость долгосрочных депозитов определяется с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

Методика оценки справедливой стоимости денежных средств во вкладах, описанная в данном разделе, распространяется также на оценку вложений в следующие инструменты:

- Соглашения с банками о неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете.

3.1.3. Денежные требования по кредитным договорам или договорам займа

Критерии признания:

- дата зачисления денежных средств на банковский счет должника на основании выписки с указанного счета или дата списания денежных средств с банковского счета фонда на основании выписки с указанного счета.
- дата приобретения прав требования в результате совершения сделки по договору уступки.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения должником обязательств по возврату займа/кредита на основании выписки
- дата реализации прав требования в результате совершения сделки по договору уступки
- дата признания задолженности по возврату денежных средств нереальной к взысканию

Измерение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочных займов/кредитов определяется как номинальная стоимость с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов.

Справедливая стоимость долгосрочных займов/кредитов оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

Дебиторская задолженность по займам/кредитам, срок погашения которых истек, оценивается как просроченная дебиторская задолженность.

3.1.4. Дебиторская задолженность с финансовыми инструментами

Критерии признания:

- дата передачи финансовых инструментов согласно критериям прекращения их признания
- дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения контрагентом обязательств по погашению задолженности
- дата реализации прав требования в результате совершения сделки по договору
- дату признания задолженности по возврату денежных средств нереальной к взысканию

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как номинальная стоимость.

Справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

3.2. Финансовые инструменты. Финансовые обязательства

3.2.1 Денежные обязательства по кредитным договорам или договорам займа. (Далее – займы/кредиты полученные)

Критерии признания:

- согласно условиям договора, дата зачисления денежных средств на банковский счет фонда на основании выписки с указанного счета или дата списания денежных средств с банковского счета кредитора на основании выписки с указанного счета.

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения фондом обязательств по возврату займа/кредита

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочных займов/кредитов полученных определяется как номинальная стоимость с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов.

Справедливая стоимость долгосрочных займов/кредитов полученных оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

3.2.2. Кредиторская задолженность по финансовым инструментам

Критерии признания:

- дата получения финансовых инструментов согласно критериям их признания

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения фондом обязательств по погашению задолженности

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как номинальная стоимость.

Справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

3.3. Прочие активы и обязательства

3.3.1. Недвижимое имущество

Критерии признания:

с наиболее ранней из дат:

- с даты приема по акту приемки-передачи объекта недвижимости либо с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество

Критерии прекращения признания:

с наиболее ранней из дат:

- с даты передачи по акту приемки-передачи объекта недвижимости либо с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

3.3.2. Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью

Критерии признания:

- дата совершения нотариально удостоверенной сделки, направленной на приобретение доли в уставном капитале общества;
- дата внесения в единый государственный реестр юридических лиц соответствующей записи при совершении нотариально удостоверенной сделки, направленной на приобретение доли в уставном капитале общества;
- дата внесения в единый государственный реестр юридических лиц соответствующей записи на основании правоустанавливающих документов, в случаях, не требующих нотариального удостоверения сделки, в том числе в результате учреждения (создания) общества либо увеличения уставного капитала существующего общества в результате вклада Управляющей Компании Фонда, принимаемой в это общество;
- иных обстоятельств, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Критерии прекращения признания:

- дата совершения нотариально удостоверенной сделки, направленной на отчуждение доли в уставном капитале общества;
- дата внесения в единый государственный реестр юридических лиц соответствующей записи при совершении нотариально удостоверенной сделки, направленной на отчуждение доли в уставном капитале общества;
- дата внесения в единый государственный реестр юридических лиц соответствующей записи на основании правоустанавливающих документов, в случаях, не требующих нотариального удостоверения сделки, в том числе в результате ликвидации общества;

иных обстоятельств, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость доли в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью определяется на основании экспертной оценки с учетом условий указанных в п. 2.1.

3.3.3. Право аренды недвижимого имущества

Критерии признания:

- дата приема недвижимости по акту приема – передачи/иному документу

Критерии прекращения признания:

- дата возврата недвижимости по акту приема – передачи/иному документу
- дата передачи Фондом прав и/или обязанностей по договору аренды недвижимого имущества третьему лицу
- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости прав аренды:

Стоимость прав аренды определяется на основании экспертной оценки.

Стоимость прав аренды земельного участка, на котором находится объект недвижимости, входящий в состав активов Фонда, может отдельно не определяться, если она учитывается оценщиком в справедливой стоимости такого объекта недвижимости.

3.3.4. Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Договор ДДУ)

Критерии признания:

- дата государственной регистрации Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр);

- дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

Критерии прекращения признания:

- дата передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами;
- дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).
- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости:

Стоимость имущественных прав из Договоров ДДУ определяется на основании экспертной оценки.

3.3.5. Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания) 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 - **Инвестиционный договор (контракт))**

Критерии признания:

- дата заключения Инвестиционного договора (контракта) либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в Инвестиционном договоре (контракте);
- дата заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из Инвестиционного договора (контракта) либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в Инвестиционном договоре (контракте).

Критерии прекращения признания:

- дата передаточного акта или иного документа о передаче объекта инвестиционного строительства застройщиком и принятие его инвестором, подписанный сторонами;
- дата заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из Инвестиционного договора (контракта) либо иная дата прекращения имущественных прав, указанная в Инвестиционном договоре (контракте).
- дату прочего прекращения прав и обязательств по Инвестиционному договору (контракту) в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости:

Стоимость имущественных прав из Инвестиционного договора (контракта) определяется на основании экспертной оценки.

3.3.6. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда

Критерии признания:

- дата заключения договора, либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в договоре
- дата заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из договора, либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в договоре

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения договора заказчиком
- дата передачи прав по договору третьему лицу
- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости:

Сумма денежных средств, перечисленная в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости.

3.3.7. Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция

Критерии признания:

- дата заключения договора, либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в договоре
- дата заключения соглашения или иного документа об уступке прав требования из договора, либо иная дата возникновения имущественных прав, указанная в договоре

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения договора заказчиком
- дата передачи прав по договору третьему лицу
- дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Определение стоимости:

Сумма денежных средств, перечисленная в оплату соответствующих договоров на дату определения стоимости.

3.3.8. Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества

Критерии признания:

- дата ее получения Фондом по акту приема-передачи

Критерии прекращения признания:

- дата завершения строительства/реконструкции
- дата передачи ее Фондом по акту приема-передачи

Определение стоимости:

Справедливая стоимость проектной документации определяется на основании экспертной оценки. В случае если Управляющей компании Фонда стало известно о фактах, которые могли существенно повлиять на изменение стоимости проектной документации, экспертная оценка осуществляется дополнительно.

3.4. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность

3.4.1. Дебиторская задолженность с прочими активами

Критерии признания:

- дата, установленная договором или иными документами

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения обязательств
- реализации задолженности
- дата признания ее нереальной к взысканию

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как номинальная стоимость.

Справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам

3.4.2. Незавершенные расчеты

Дебиторская задолженность по незавершенным сделкам с активами Фонда признается в момент исполнения Фондом обязательств по договору и возникновения права на получение денежных средств от контрагента.

Предоплаты денежных средств контрагентам по договорам оказания услуг, приобретения активов, признаются в момент списания денежных средств со счета Фонда в пользу соответствующих контрагентов.

Предоплаты денежных средств контрагентам по договорам прекращают признаваться в момент оказания услуг, приобретения активов в соответствии с условиями договоров.

Предоплаты, совершенные по договорам, по которым срок исполнения обязательства контрагента не истек на отчетную дату, оцениваются в сумме перечисленных денежных средств. В случае, если просрочен срок исполнения обязательства контрагентом, такие предоплаты оцениваются как просроченная дебиторская задолженность.

Предоплаты денежных средств по договорам приобретения (инвестирования в строительство) объектов недвижимости не признаются в качестве отдельного актива и учитываются при оценке справедливой стоимости соответствующих договоров.

3.4.3. Операционная аренда

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который

производится арендный платеж месяц/квартал/полугодие/год) признается в момент окончания текущего расчетного периода. В случае, если последний день такого периода является нерабочим днем, дебиторская задолженность в сумме арендного платежа за весь расчетный период признается на последний рабочий день периода с учетом нерабочих дней после даты расчета. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу.

В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода/последним рабочим днем текущего расчетного периода, дополнительно признается дебиторская задолженность в сумме доли арендного платежа, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и рассчитывается по формуле:

$$ДЗ = P * \frac{t - t_0 + 1}{t_1 - t_0 + 1},$$

где:

P – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

t – дата оценки,

t_0 – дата начала расчетного периода,

t_1 – дата окончания расчетного периода.

3.4.4. Кредиторская задолженность с прочими активами

Критерии признания:

- дата, установленная договором или иными документами

Критерии прекращения признания:

- дата прекращения обязательств

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется как номинальная стоимость .

Справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

3.4.5. Операционная аренда:

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором, кредиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж месяц/квартал/полугодие/год) признается в момент окончания текущего расчетного периода. В случае, если последний день такого периода является нерабочим днем, дебиторская задолженность в сумме арендного платежа за весь расчетный период признается на последний рабочий день периода с учетом нерабочих дней после даты расчета. Кредиторская задолженность прекращает

признаваться в дату списания денежных средств в счет оплаты задолженности Фондом. Если арендная плата оплачена Фондом авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания отраженной ранее в качестве актива предоплаты по соответствующему авансу. В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода/последним рабочим днем текущего расчетного периода, дополнительно признается кредиторская задолженность в сумме рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и рассчитывается по формуле:

$$КЗ = P * \frac{t - t_0 + 1}{t_1 - t_0 + 1}$$

где:

P – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

t – дата оценки,

t_0 – дата начала расчетного периода,

t_1 – дата окончания расчетного периода.

3.4.6. Налоговые платежи

Кредиторская задолженность по уплате налогов признается в том размере и в том отчетном периоде, в котором возникает обязательство по его уплате в соответствии с налоговым законодательством. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет погашения задолженности по уплате налогов.

Дебиторская задолженность по налогам признается в учете в размере остатка такой задолженности на дату расчета СЧА. Прекращение признания происходит в момент зачисления денежных средств на расчетный счет фонда или в момент зачета дебиторской задолженности в счет кредиторской задолженности по налогам.

3.4.7. Задолженность по паям:

Кредиторская задолженность по выдаче паев признается в дату включения денежных средств/иного имущества, предусмотренного правилами доверительного управления, переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество фонда. Прекращение признания происходит в дату внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр фонда согласно отчету лица, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев.

Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признается в дату внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора. Прекращение признания происходит в дату списания

денежных средств с расчетного счета фонда в счет выплаты денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда.

3.4.8. Задолженность по выплате вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику, аудитору

Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении инвестиционных паев, признается в момент зачисления денежных средств на расчетный счет фонд со счета управляющей компании. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет погашения задолженности перед управляющей компанией.

Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, признается ежемесячно в последний рабочий день месяца в размере определенном ПДУ и договорами с соответствующими лицами. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет погашения задолженности перед указанными лицами.

Кредиторская задолженность по вознаграждениям аудитору, оценщику, признается в момент отражения в учете фонда документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг). Прекращение признания происходит в дату списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет погашения задолженности перед указанными лицами и по иным основаниям.

Кредиторская задолженность по вознаграждению членам инвестиционного комитета (если Правилами доверительного управления Фондом предусмотрена выплата вознаграждения членам инвестиционного комитета) признается в дату начисления и в размере определяемыми Правилами доверительного управления Фондом. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет погашения задолженности перед указанными лицами.

IV. Прочая информация необходимая для определения стоимости чистых активов

4.1. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения), включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда и определяется, исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом.

Размер резерва для начисления в каждую дату определения СЧА рассчитывается по формуле:

$$R=(X*Y/ Z)*D,$$

где:

R - размер резерва к начислению на дату определения СЧА;

X -указанный в ПДУ суммарный размер вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, бирже, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в процентном выражении;

Y - СЧА на последнюю дату ее определения;

Z -количество рабочих дней в соответствующем году;

D -количество рабочих дней с даты предшествующего определения СЧА по текущую дату определения СЧА включительно;

Если в ПДУ размер вознаграждения указан как в процентном так и в фиксированном рублевом выражении, то резерв рассчитывается по формуле:

$$R=(X*Y/ Z)*D+(V*D/Z),$$

где:

R - размер резерва к начислению на дату определения СЧА;

X -указанный в ПДУ суммарный размер вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда, бирже, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в процентном выражении;

Y - СЧА на последнюю дату ее определения;

Z -количество рабочих дней в соответствующем году;

D -количество рабочих дней с даты предшествующего определения СЧА по текущую дату определения СЧА включительно;

V -фиксированная рублевая сумма годового вознаграждения.

Если в течение календарного года вступали в силу изменения в ПДУ в части размера вознаграждения, то параметры «X» и «V» рассчитывается пропорционально количеству дней действия и округляются до двух знаков после запятой.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного календарного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.

При недостаточности резерва для выплаты вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, сумма превышения выплачивается за счет собственных средств управляющей компании.

Не использованный в течение отчетного календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в последний рабочий день календарного года после расчета СЧА и признается в составе прочих доходов следующего календарного года.

4.2. Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту

Справедливая стоимость активов и обязательств, определенная в валюте, отличной от российского рубля подлежит пересчету в рубли по официальному курсу,

установленному Банком России на дату оценки. В том случае, если официальный курс валюты Банком не установлен, для пересчета в рубли используется кросс курс, определяемый следующим образом:

Кросс курс = $CUR/USD * USD/RUR$

где,

USD/RUR – официальный курс Доллара США, установленный Банком России на дату оценки

CUR/USD – курс валюты, в которой выражена справедливая стоимость, к Доллару США на день предшествующий дате оценки, полученный по данным информационного агентства Bloomberg.

Купонный доход, выраженный в валюте, пересчитывается в рубли по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату расчета СЧА и округляется до 8-го знака после запятой.

4.3. Порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и определения расчётной стоимости инвестиционного пая 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 расчёта среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.

$$СГСЧА = \frac{\sum_{t=1}^d СЧА_t}{D}$$

где

- количество рабочих дней в текущем календарном году;

$СЧА_t$ - стоимость чистых активов, рассчитанная в соответствии с настоящими Правилами за исключением дня d. Если на рабочий день t СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года, а если расчет СЧА в календарном году до даты d не производился – на последний рабочий день предыдущего года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой.

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

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, Управляющей компании необходимо в кратчайший срок предпринять все необходимые меры для урегулирования возникших разногласий. Стороны вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, а так же иных документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

В случае не достижения урегулирования расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов.

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, специализированный депозитарий извещает Банк России о не возможности произвести сверку расчетов стоимости чистых активов Фонда.