

СОГЛАСОВАНО

Начальник Специализированного
депозитария ООО «ЦДФ»

УТВЕРЖДЕНО

Генеральный директор
ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»

_____ Н.А. Лазарева
По Доверенности № 0716-Д/089 от 01.10.2016 г.

_____ А.С. Тыцки

«23» декабря 2016 г.

«23» декабря 2016 г.

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
«БАЛТИНВЕСТ – РОССИЙСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЛТИНВЕСТ УК»
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ ОТ «23» ДЕКАБРЯ 2016 г.)

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАИ ФОНДА НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

I. Общие положения

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» (далее – Фонд), доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» (далее – Управляющая компания) 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 расчета 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» и иных нормативных актов Банка России.

Настоящие Правила применяются с 1 января 2017 года.

Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23 часа 59 мин. по московскому времени.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на 23 часа 59 мин. по московскому времени на дату передачи.

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- в случае приостановления выдачи и погашения инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи и погашения;
- в случае прекращения Фонда - на дату возникновения основания его прекращения;
- 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.

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, применяется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов

Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации».

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

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.

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.

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;
- недвижимое имущество;
- дебиторская задолженность по финансовым инструментам;
- облигации приобретенные;
- инвестиционные 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;
- иные не указанные выше финансовые обязательства.

2.3. Сроки финансовых инструментов

Финансовые инструменты являются краткосрочными, если срок их исполнения/погашения 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 со сроком исполнения/погашения более чем 12 месяцев с даты их признания являются долгосрочными.

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

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

2.5. Номинальная стоимость

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

2.6. Рыночная ставка и способ ее определения

Рублевая рыночная ставка определяется по состоянию на:

- дату первоначального признания;
- дату изменения ключевой ставки Банка России;
- дату изменения условий договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

В качестве рыночной ставки используются средневзвешенные процентные ставки по кредитам/депозитам на сопоставимый срок, раскрываемые на официальном сайте Банка России, которые рассчитаны не ранее, чем за месяц до даты первоначального признания/изменения условий договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

В случае, если средневзвешенная процентная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты первоначального признания актива/обязательства, тогда устанавливается, имел ли место факт изменения ключевой ставки Банка России с момента расчета средневзвешенной ставки до момента признания актива/обязательства.

Если факта изменения ключевой ставки Банка России не было, тогда используется средневзвешенная ставка.

Если ключевая ставка Банка России менялась, тогда для определения рыночной ставки используется средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

В случае изменения ключевой ставки Банка России: если средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты изменения ключевой ставки Банка России, для определения рыночной ставки используется последняя известная средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

В качестве рыночной ставки используются публикуемые на официальном сайте Банка России средневзвешенные процентные ставки (по кредитным и депозитным операциям без учета ПАО Сбербанк) на сопоставимый срок, рассчитанные не ранее, чем за месяц до даты первоначального

признания/изменения условий договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

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

Валютная рыночная ставка определяется по состоянию на:

- дату первоначального признания;
- дату изменения условий договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

В качестве валютной рыночной ставки используются публикуемые на официальном сайте Банка России средневзвешенные процентные ставки по кредитным и депозитным операциям в долларах США и евро (% годовых) на сопоставимый срок, рассчитанные не ранее, чем за месяц до даты первоначального признания/изменения условий договоров, действующих на момент признания актива или обязательства.

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 расчетов.

В составе дебиторской и кредиторской задолженности учитывается изменение справедливой стоимости подлежащего получению актива, которое возникает в течение периода между датой заключения сделки и датой расчетов.

2.8. Дебиторская задолженность, признанная нереальной к взысканию

Если существует высокая вероятность того, что дебиторская задолженность не будет погашена, Управляющая компания вправе списать данную задолженность на основании экспертной оценки.

2.9. Определение рынков для измерения справедливой стоимости

Основными 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:

- Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»;
- 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.

Частичное восстановление дебиторской задолженности производится с соблюдением следующего принципа: после частичного восстановления дебиторской задолженности, оставшаяся дебиторская задолженность остается обесцененной на тот же процент, что и сумма дебиторской задолженности до восстановления.

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

3.1. Финансовые инструменты. Финансовые активы

3.1.1 Ценные бумаги

По ценным бумагам, приобретенным/реализованным по сделкам, заключенным на стандартных условиях, критерием признания является:

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

Критерием прекращения признания является:

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

По ценным бумагам, приобретенным/реализованным в результате внебиржевых сделок, критерием признания является:

- дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;
- дата приема ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг, в случае, если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов).

Критерием прекращения признания является:

- дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого в специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо;
- дата передачи ценной бумаги Фондом, определенная условиями договора, подтвержденная актом приема передачи ценных бумаг, если документарные ценные бумаги не подлежат учету на счетах депо (за исключением депозитных сертификатов).

3.1.2 Справедливая стоимость ценных бумаг

Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный рынок (Уровень 1)

Для оценки ценных бумаг, основным рынком для которых является Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС» (далее – Московская биржа), применяются цены в порядке убывания приоритета (для облигаций цены увеличиваются на сумму накопленного купонного дохода):

- цена последней сделки (bid) на момент окончания торговой сессии российского организатора торговли на рынке ценных бумаг на дату определения стоимости чистых активов;
- цена закрытия на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов;

- средневзвешенная цена на момент окончания торговой сессии российской биржи на дату определения стоимости чистых активов.

Если дата определения стоимости чистых активов не является торговым днем российской биржи, справедливая стоимость берется на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем российской биржи с даты предыдущего расчета стоимости чистых активов.

Для оценки ценных бумаг, основным рынком для которых является иностранная фондовая биржа, используется цена спроса (bid last) на иностранной бирже на дату определения стоимости чистых активов (для облигаций цена увеличивается на сумму накопленного купонного дохода).

Если дата определения стоимости чистых активов не является торговым днем иностранной биржи, справедливая стоимость берется на дату, являющуюся наиболее поздним торговым днем иностранной биржи после даты предыдущего расчета стоимости чистых активов.

Если ценная бумага одновременно допущена к торгам российским организатором торговли на рынке ценных бумаг и прошла процедуру листинга на иностранной фондовой бирже при определении основного рынка учитываются как российские биржи, так и иностранные биржи, являющиеся активными рынками.

Справедливая стоимость, определенная в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определяется активный рынок (Уровень 1), может применяться для оценки ценных бумаг в течение 30 дней. Если в течение 30 дней отсутствуют котировки, для ценных бумаг применяются модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке (Уровень 2).

Наблюдаемыми торговыми площадками в целях определения справедливой стоимости ценных бумаг являются торговые площадки, приведенные в п. 2.9.

Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке (Уровень 2)

Для определения справедливой стоимости облигаций российских и иностранных эмитентов (с учетом накопленного купонного дохода) используется экспертная оценка.

Для определения справедливой стоимости еврооблигаций применяется средняя цена закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемая информационной системой «Блумберг» (Bloomberg). Если в течение 30 дней отсутствует цена закрытия рынка, для еврооблигаций применяются модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определяется активный рынок (Уровень 3).

Для определения справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным и по выплате номинальной стоимости долговой ценной бумаги или ее части используется экспертная оценка по истечении 30 дней с даты, в которую дебиторская задолженность должна была быть погашена.

Модели оценки стоимости ценных бумаг, для которых не определяется активный рынок (Уровень 3)

Ненаблюдаемые исходные данные. Применяется только экспертная оценка.

Стоимость дефолтных (проблемных) ценных бумаг

Если в отношении эмитента ценной бумаги возбуждена процедура банкротства/эмитент признан банкротом, справедливая стоимость ценной бумаги признается равной нулю с даты официального опубликования сообщения.

Инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов

Справедливая стоимость инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов и акций акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов, равна стоимости паев или акций, раскрытых управляющей компанией соответствующего фонда или акционерным инвестиционным фондом, соответственно, на дату, наиболее близкую к дате оценки.

3.1.3 Дебиторская задолженность по ценным бумагам (частичному погашению номинала и купонам)

Для дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам, критерием признания является:

- последний день купонного периода, предусмотренный условиями выпуска ценной бумаги.

Критерием прекращения признания является:

- дата фактического исполнения эмитентом обязательства по выплате процентного (купонного) дохода;
- дата признания ее нереальной к взысканию.

Для дебиторской задолженности по погашению/частичному погашению номинальной стоимости долговой ценной бумаги, критерием признания является:

- дата, установленная условиями выпуска ценной бумаги.

Критерием прекращения признания является:

- дата фактического исполнения эмитентом обязательства по погашению/частичному погашению номинальной стоимости долговой ценной бумаги;
- дата признания ее нереальной к взысканию.

Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в размере, определенном в соответствии с условиями выпуска на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам и/или по выплате части номинальной стоимости долговой ценной бумаги признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о дефолте по обязательству, с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной бумаге) процедуры банкротства/признания банкротом.

3.1.4 Денежные средства на счетах и во вкладах в кредитных организациях в том числе на транзитных валютных счетах

Критерием признания является:

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

Критерием прекращения признания является:

- дата списания денежных средств с соответствующего банковского счета (расчетного, депозитного, транзитного валютного) на основании выписки с указанного счета;
- дата признания денежных средств нереальными к взысканию;
- дата Решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации;
- дата раскрытия в доступном источнике информации о введении в отношении кредитной организации процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности).

Справедливая стоимость денежных средств на счетах определяется по номинальной стоимости.

Денежные средства, перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату оценки не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером, признаются в качестве переводов в пути и оцениваются в сумме перечисленных средств.

Денежные средства, перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату оценки не получена выписка кредитной организации, подтверждающая зачисление указанных

денежных средств на расчетный счет, признаются в качестве переводов в пути и оцениваются в сумме перечисленных средств.

Справедливая стоимость краткосрочных депозитов (менее 12 месяцев) определяется как сумма номинальной стоимости с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов. Если на момент первоначального признания ставка по депозиту признана рыночной, в дальнейшем она не пересматривается и метод оценки не изменяется.

Справедливая стоимость долгосрочных (более 12 месяцев) депозитов определяется с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

3.1.5 Дебиторская задолженность по процентам на расчетный счет

Критерием признания является:

- ежедневно до даты, установленной договором или по дате решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации.

Критерием прекращения признания является:

- дата исполнения кредитной организацией обязательств по погашению задолженности;
- дата признания задолженности по возврату денежных средств нереальной к взысканию.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентам на расчетный счет определяется в размере фактически начисленных процентов исходя из условий договора.

3.2 Финансовые инструменты. Финансовые обязательства

3.2.1 Недвижимое имущество

Критерием признания/прекращения признания недвижимого имущества является дата государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество.

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

3.2.2 Право аренды недвижимого имущества

Критерием признания прав аренды недвижимого имущества является дата приема недвижимости по акту приема – передачи/иному документу.

Критериями прекращения признания являются:

- 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.

Справедливая стоимость прав аренды определяется на основании отчета оценщика.

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.

3.2.3 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)

Критериями признания являются:

- 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).

Критериями прекращения признания являются:

- дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ДДУ;
- дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

Справедливая стоимость имущественных прав из Договоров ДДУ определяется на основании отчета оценщика.

3.3 Прочая дебиторская и кредиторская задолженность

3.3.1 Дебиторская задолженность с прочими активами

Критерием признания является дата получения первичного документа.

Критериями прекращения признания являются:

- дата исполнения обязательств;

- дата реализации задолженности;
- дата признания ее нереальной к взысканию.

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется по номинальной стоимости.

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

3.3.2 Кредиторская задолженность с прочими активами

Критерием признания является дата получения первичного документа.

Критерием прекращения признания является дата прекращения обязательств.

Справедливая стоимость краткосрочной задолженности определяется по номинальной стоимости.

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

3.3.3 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 Российской Федерации. 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 стоимости чистых активов. Прекращение признания происходит в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Фонда или в момент зачета дебиторской задолженности в счет кредиторской задолженности по налогам.

3.3.4 Государственная пошлина

Критерием признания/прекращения признания дебиторской задолженности по оплате государственной пошлины происходит одновременно в момент ее оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.5 Авансы полученные/выданные

Авансы полученные/выданные отражаются по номинальной стоимости.

3.3.6 Задолженность по инвестиционным паям

Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев признается в дату включения денежных средств, переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда. Прекращение признания происходит в дату внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр владельцев инвестиционных паев Фонда согласно отчету лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – регистратор).

Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признается в дату внесения расходной записи о погашении инвестиционных паев согласно отчету регистратора. Прекращение признания происходит в дату списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев Фонда.

3.3.7 Задолженность по выплате вознаграждений Управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику и аудитору Фонда.

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 Фонда 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 и регистратору, признается ежемесячно в последний рабочий день месяца в размере, определенном правилами доверительного управления Фондом 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 и 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.

IV. Прочая информация необходимая для определения стоимости чистых активов.

4.1 Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения

Резерв на выплату вознаграждения состоит из двух частей: резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании и резерв на выплату вознаграждения специализированному депозитарию,

регистратору, оценщику и аудитору (далее – резерв на выплату вознаграждения Инфраструктурным организациям).

Резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании и резерв на выплату вознаграждения Инфраструктурным организациям включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов и определяется в размере, указанном в правилах доверительного управления Фондом для вознаграждения указанным лицам.

Резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании и резерв на выплату вознаграждения Инфраструктурным организациям формируется нарастающим итогом в течение календарного года. Уменьшение одной части резерва на выплату вознаграждения для восполнения недостаточности другой не допускается.

При недостаточности резерва на выплату вознаграждения Инфраструктурным организациям сумма превышения выплачивается за счет собственных средств Управляющей компании.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику и аудитору.

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

4.2 Расходы при приобретении ценных бумаг

Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, в балансовую стоимость ценной бумаги не включаются и относятся на расходы в момент изменения справедливой стоимости остатка на брокерском/расчетном счете Фонда в сумме оплаченных расходов, связанных с приобретением ценных бумаг.

4.3 Изменение условий договоров, действующих на момент признания актива или обязательства

В случае, если меняются условия, влияющие на расчетную стоимость актива или обязательства, происходит перерасчет справедливой стоимости с учетом новых условий.

4.4 Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту

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 их справедливой стоимости.

При необходимости использования курса к рублю иностранной валюты, не включенной в перечень иностранных валют, официальные курсы которых по отношению к рублю устанавливаются Банком России (далее – Перечень) на дату определения курса, курс данной валюты может быть определен с использованием установленного Банком России официального курса доллара США по отношению к рублю, действующего на дату определения курса, и курса иностранной валюты, не включенной в Перечень, к доллару США на дату, предшествующую дате определения курса. В качестве курсов иностранных валют, не включенных в Перечень, к доллару США могут быть использованы котировки данных валют к доллару США, представленные в информационных системах Reuters или Bloomberg или опубликованные в газете Financial Times (в том числе в их представительствах в сети Интернет).

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

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

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенном специализированным депозитарием и Управляющей компанией, Управляющая компания обязана в кратчайшие сроки 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 целях достижения согласия по урегулированию 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.