

«УТВЕРЖДЕНЫ»

Приказ 128/УК от 21.12.2016 г.

«СОГЛАСОВАНО»

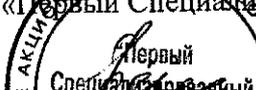
Генеральный директор

ООО "Цитадель Э.М.", ДУ ЗПИФ
недвижимости "Панорама"


«22» декабря 2016 г.

Генеральный директор

Закрытого акционерного общества
«Первый Специализированный Депозитарий»


«22» декабря 2016 г.

Закрытое акционерное общество
«Первый Специализированный
Депозитарий»
Г.Р. № П-66/03-17
МОСКВА * 91.06.07.

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА № 1

**определения стоимости чистых активов и величины обязательств,
подлежащих исполнению за счет указанных активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «Панорама» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент"**

I. Общие положения.....	3
II. Понятия и определения.....	5
2.1. Экспертная оценка.....	5
2.2. Финансовые инструменты.....	5
2.3. Краткосрочные и долгосрочные финансовые активы и финансовые обязательства, требования и обязательства по финансовым инструментам.....	6
2.4. Краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность по прочим активам и обязательствам.....	6
2.5. Номинальная стоимость	6
2.6. Рыночная ставка процента и способ ее определения.....	6
2.7. Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях.....	7
2.8. Требования по финансовым инструментам, активы и дебиторская задолженность по прочим активам и операциям признанные нереальными ко взысканию.....	7
2.9. Требования по финансовым инструментам, активы и дебиторская задолженность по прочим активам и операциям, срок погашения по которым истек	7
2.10. Определение рынков для измерения справедливой стоимости ценных бумаг.....	8
2.11. Уровни исходных данных.....	9
2.12. Модель оценки по приведенной стоимости будущих потоков платежей.....	9
III Критерии признания и прекращения признания активов и обязательств и методы определения стоимости активов и величин обязательств	9
3.1. Финансовые активы.....	9
3.1.1. Вложения в ценные бумаги. Критерии признания/прекращения признания.....	9
3.1.2. Вложения в ценные бумаги. Измерение справедливой стоимости.....	10
3.1.3. Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных валютных счетах ...	11
3.2. Финансовые обязательства.....	11
3.2.1. Денежные обязательства по кредитным договорам или договорам займа	11
3.3. Задолженность по операциям с финансовыми инструментами.....	12
3.3.1. Требования по финансовым инструментам	12
3.3.2. Обязательства по финансовым инструментам.....	12
3.4. Прочие активы и обязательства.....	12
3.4.1. Недвижимое имущество.....	12
3.4.2. Право аренды недвижимого имущества.....	13
3.4.3. Имущественные права из договоров ДДУ.....	13
3.5. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность	14
3.5.1. Дебиторская задолженность по прочим активам	14
3.5.2. Кредиторская задолженность по прочим активами.....	14
3.5.3. Налоговые платежи.....	14
3.5.4. Авансы полученные/выданные.....	15
3.5.5. Задолженность по паям.....	15
3.5.6. Задолженность по выплате вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику, аудиторам.....	15
IV. Прочая информация, необходимая для определения стоимости чистых активов.....	16
4.1. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения.....	16
4.2. Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.....	17
4.3. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов Фонда.....	17

В связи с внесением изменений и дополнений в порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения, "Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Панорама» на 2017 год изложены в следующей редакции:

I. Общие положения.

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" (далее – Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" (далее - Управляющая компания) разработаны в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее –Указание), в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах"), Федеральным законом от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

1.1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 1 января 2017 года.

1.2. Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА не могут быть внесены в следующие периоды:

- в период с даты начала до даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
- в период с даты принятия решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда и до завершения соответствующей процедуры;
- после даты возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда.

за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов, в частности:

- внесения изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов;
- приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется справедливая стоимость ценных бумаг;
- внесения изменений в список организаторов торговли;
- изменения инвестиционной декларации Фонда;
- приобретения в состав имущества Фонда нового вида активов;
- необходимости применения более достоверных методов оценки.

1.3. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений.

1.4. Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА)

- раскрываются Управляющей компанией на веб-сайте www.citadel-am.ru в сети Интернет не позднее дня начала срока формирования Фонда;

- изменения и дополнения в Правила определения СЧА раскрываются Управляющей компанией на веб-сайте www.citadel-am.ru в сети Интернет не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил определения СЧА, с внесенными изменениями и дополнениями.
- 1.5. Результаты определения стоимости чистых активов фонда (далее СЧА) Фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов.
 - 1.6. СЧА Фонда определяется по состоянию на 24:00 московского времени.
 - 1.7. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда определяется по состоянию на 24:00 московского времени.
 - 1.8. СЧА определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.
 - 1.9. СЧА определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда (далее – активы), и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – обязательства), на момент определения стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.
 - 1.10. СЧА Фонда определяется:
 - 1.10.1. на дату завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
 - 1.10.2. в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;
 - 1.10.3. в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
 - 1.10.4. после завершения (окончания) формирования Фонда СЧА Фонда определяется:
 - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
 - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение инвестиционных паев.
 - 1.11. СЧА Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов Фонда, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в рублях.
 - 1.12. В случаях изменения данных, на основании которых была определена СЧА Фонда, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной СЧА и отклонение СЧА на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.
 - 1.13. 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)

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

II. Понятия и определения

2.1. Экспертная оценка

2.1.1. Экспертная оценка – это выводы о справедливой стоимости активов и обязательств.

2.1.2. 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.
- 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 расчетов и оформление результатов в виде мотивированного суждения.

2.2. Финансовые инструменты.

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

2.2.2. Финансовые активы:

- денежные средства в рублях и иностранной валюте на счетах в кредитных организациях;
- депозиты, размещенные в кредитных организациях;

- требования, возникшие по операциям с финансовыми инструментами;
- облигации;
- российские и иностранные депозитарные расписки;
- паи паевых инвестиционных фондов, в том числе акции (паи) иностранных инвестиционных фондов;
- иные не указанные выше финансовые активы.

2.2.3. Финансовые обязательства:

- обязательства, возникшие по операциям с финансовыми инструментами;
- кредиты, полученные от кредитных организаций;
- займы полученные;
- иные не указанные выше финансовые обязательства.

2.3. Краткосрочные и долгосрочные финансовые активы и финансовые обязательства, требования и обязательства по финансовым инструментам

2.3.1. Финансовые активы и финансовые обязательства, требования и обязательства по финансовым инструментам, признаются 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 незначительный и дисконтирование не применяется.

2.3.2. Финансовые активы и финансовые обязательства, требования и обязательства по финансовым инструментам признаются долгосрочными, если срок их исполнения/погашения превышает 12 месяцев с даты их признания.

2.4. Краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность по прочим активам и обязательствам

2.4.1. Дебиторская и кредиторская задолженность по прочим активам и обязательствам признаются 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 незначительный и дисконтирование не применяется.

2.5. Номинальная стоимость

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

2.6. Рыночная ставка процента и способ ее определения

2.6.1. В качестве рыночной ставки процента используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам/депозитам на сопоставимый срок, раскрываемая на официальном сайте Банка России, которая рассчитана не ранее чем за месяц на дату первоначального признания. В случае, если средневзвешенная 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 изменялась, тогда для определения рыночной ставки процента используется средневзвешенная

ставка измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

2.6.2. Ставка процента по финансовому активу или финансовому обязательству признается рыночной, если ее отклонение от рыночной ставки процента составляет не более 20%.

2.6.3. Рыночная ставка процента определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания финансового актива или финансового обязательства (за исключением признанных до 01.01.2016);
- на дату изменения ключевой ставки Банка России

2.7. Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях.

2.7.1. 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.

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

2.8. Требования по финансовым инструментам, активы и дебиторская задолженность по прочим активам и операциям признанные нереальными ко взысканию.

2.8.1. В случае, если существует высокая вероятность того, что требования по финансовым инструментам, активы и дебиторская задолженность по прочим активам и операциям не будут погашены, тогда Управляющая компания в праве их списать на расходы на основании Экспертного суждения.

2.9. Требования по финансовым инструментам, активы и дебиторская задолженность по прочим активам и операциям, срок погашения по которым истек.

2.9.1. Требования по финансовым инструментам, активы и дебиторская задолженность по прочим активам и операциям срок погашения по которым истек, определяется как просроченная задолженность.

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

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

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

2.10. Определение рынков для измерения справедливой стоимости ценных бумаг

2.10.1. Основным рынком признается торговая площадка из числа активных рынков, 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 из числа активных рынков с наибольшим количеством сделок по ценным бумагам за данный период.

2.10.2. 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. При отсутствии информации об объеме сделок по кол-ву ценных бумаг, используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При этом величины объема сделок в валюте котировки переводятся в рубли по курсу Банка России на дату расчета СЧА.

2.10.3 Торговая площадка считается неактивным рынком если:

- ценная бумага не допущена к торгам на российской бирже и не прошла процедуру листинга на иностранной бирже или
- корректная котировка отсутствует в течение 30 календарных дней.

2.10.4. Наблюдаемыми (доступными) торговыми площадками признаются торговые площадки, представленные 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).

2.11. Уровни исходных данных

2.11.1. 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 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.

2.12. Модель оценки по приведенной стоимости будущих потоков платежей.

2.12.1. 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 процента, определенная в п.2.6.;

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

N – всего оставшихся денежных потоков

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

3.1. Финансовые активы.

3.1.1. Вложения в ценные бумаги. Критерии признания/прекращения признания.

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

Критерии признания:

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

Критерий прекращения признания:

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

3.1.1.2. По ценным бумагам приобретенным/ реализованным на внебиржевом рынке:

Критерии признания:

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

Критерий прекращения признания:

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

3.1.1.3. По задолженности по выплате купонного дохода

Критерии признания:

-в последний день купонного периода.

Критерий прекращения признания:

-в дату фактического исполнения эмитентом обязательства по выплате купонного дохода, подтвержденного выпиской с расчетного счета Фонда;

- в дату признания долга нерезальным к взысканию, на основании экспертного суждения.

3.1.2. Вложения в ценные бумаги. Измерение справедливой стоимости.

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

Уровень 1:

Если основным рынком является иностранная фондовая биржа, то для расчета СЧА используется 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, применяются способы определения справедливой стоимости в соответствии с Уровнем 2.

Уровень 2:

Исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке:

Финансовый актив	Способ/модель определения справедливой стоимости
Облигации российских и иностранных эмитентов (с учетом купона)	Экспертная оценка или модель оценки по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки по депозитам
Еврооблигации	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.
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
Задолженность по выплате купонного дохода и по частичному погашению основного долга	Номинальная стоимость; Экспертная оценка по истечению 30 дней с даты, в которую дебиторская задолженность должна была быть погашена

Уровень 3:

Не наблюдаемые исходные данные.

Применяется только экспертная оценка.

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

Критерии признания:

-в дату зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный валютный), подтвержденного выпиской с указанного счета;

Критерии прекращения признания:

-в дату списания денежных средств с соответствующего банковского счета (расчетного, депозитного, транзитного валютного), подтвержденного выпиской с указанного счета;

-в дату решения Банка России об отзыве лицензии банка, раскрытия в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности)

- в дату признания их нереальными к взысканию.

Измерение справедливой стоимости :

-справедливая стоимость денежных средств на счетах определяется как номинальная стоимость;

-справедливая стоимость денежных средств во вкладах для краткосрочных депозитов определяется как сумма номинальной стоимости с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов;

- справедливая стоимость денежных средств во вкладах для долгосрочных депозитов определяется с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

3.2. Финансовые обязательства.

3.2.1. Денежные обязательства по кредитным договорам или договорам займа.

Критерии признания:

-согласно условиям договора в дату зачисления денежных средств на банковский счет Фонда, подтвержденного выпиской с указанного счета или дата списания денежных средств с банковского счета кредитора, подтвержденного выпиской с указанного счета.

Критерии прекращения признания:

-в дату исполнения фондом обязательств по возврату займа/кредита, подтвержденного выпиской с банковского счета Фонда;

Измерение справедливой стоимости:- справедливая стоимость краткосрочных займов/кредитов определяется как номинальная стоимость с учетом начисленных на дату расчета СЧА 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.

3.3. Задолженность по операциям с финансовыми инструментами

3.3.1. Требования по финансовым инструментам

Критерии признания:

- в дату передачи финансовых активов лицу, в отношении которого возникают требования, подтвержденной выпиской с расчетного счета, со счета депо Фонда, актом приема-передачи, иным документом;

Критерии прекращения признания:

- дата исполнения контрагентом обязательств по погашению требований подтвержденного выпиской с расчетного счета, со счета депо Фонда, актом приема-передачи, иным документом;

- дата реализации прав требования в результате совершения сделки по договору;

- в дату признания требований нереальными ко взысканию.

Измерение справедливой стоимости:

-справедливая стоимость краткосрочных требований определяется как номинальная стоимость;

-справедливая стоимость долгосрочных требований оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по депозитам.

3.3.2. Обязательства по финансовым инструментам.

Критерии признания:

- в дату получения финансовых активов от лица, в отношении которого возникают обязательства, подтвержденной выпиской с расчетного счета, со счета депо Фонда, актом приема-передачи, иным документом.

Критерии прекращения признания:

- в дату исполнения Фондом погашения обязательств, подтвержденного выпиской с расчетного счета, со счета депо Фонда, актом приема-передачи, иным документом.

Измерение справедливой стоимости:

-справедливая стоимость краткосрочных обязательств определяется как номинальная стоимость;

-справедливая стоимость долгосрочных обязательств оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам.

3.4. Прочие активы и обязательства

3.4.1. Недвижимое имущество.

Критерии признания:

-в дату государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Критерии прекращения признания:

- в дату государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Измерение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика

3.4.2. Право аренды недвижимого имущества.

Критерии признания:

- в дату приема недвижимости по акту приема – передачи или иному документу.

Критерии прекращения признания:

- в дату возврата недвижимости по акту приема – передачи или иному документу;

- в дату передачи Фондом прав и/или обязанностей по договору аренды недвижимого имущества третьему лицу;

- в дату прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Измерение справедливой стоимости:

-справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является Фонд, признается равной нулю. При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора;

-отдельный актив в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости (составляющий активы фонда или права аренды которого составляют активы фонда), арендодателем по которому является Фонд, не признается. Признаются в качестве отдельного обязательства кредиторская задолженность по полученным предоплатам или в качестве отдельного актива дебиторской задолженности в размере начисленного за истекший период дохода;

-справедливая стоимость прав по договору финансовой аренды определяется на основании экспертной оценки.

3.4.3. 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 – ДДУ)

Критерии признания:

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

-в дату 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:

- в дату передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами;

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

Измерение справедливой стоимости:

-справедливая стоимость договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, признается на основании экспертной оценки.

3.5. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность

3.5.1. Дебиторская задолженность по прочим активам

Критерии признания:

-в дату перечисления денежных средств, передачи активов, подписания акта выполненных работ, оказанных услуг лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Критерии прекращения признания:

- в дату исполнения обязательств;
- в дату реализации задолженности согласно договору уступки;
- в дату признания ее нереальной к взысканию.

Измерение справедливой стоимости:

-справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности определяется как номинальная стоимость.

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

3.5.2 Кредиторская задолженность по прочим активами.

Критерии признания:

-дата перечисления денежных средств, лицу, в отношении которого возникает кредиторская задолженность, дата перехода права собственности на актив к Фонду, подписания акта выполненных работ, оказанных услуг.

Критерии прекращения признания:

-дата исполнения обязательств.

Измерение справедливой стоимости:

-справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности определяется как номинальная стоимость;

-справедливая стоимость долгосрочной задолженности оценивается с использованием метода приведенной стоимости денежных потоков с использованием рыночной ставки по кредитам;

3.5.3. Налоговые платежи.

Критерии признания:

-обязательство по уплате налогов признаются в том отчетном периоде, в котором оно возникает в соответствии с налоговым законодательством;

-требование в отношении налоговых платежей признается в момент его возникновения на основании составленных в соответствии с налоговым законодательством деклараций и расчетов, актов и решений органов федеральной налоговой службы, решений суда.

Критерии прекращения признания:

- отношении обязательств -дата списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет погашения задолженности по уплате налогов;

-в отношении требований- момент зачисления денежных средств на расчетный счет Фонда или в момент взаимозачета зачета требований и обязательств по налогам.

Измерение справедливой стоимости:

Номинальная стоимость налоговых требований и обязательств.

3.5.4. Авансы полученные/выданные.

Критерии признания:

- дата получения или списания денежных средств на/с расчетного счета Фонда в качестве полученного/выданного аванса

Критерии прекращения признания:

- дата получения или списания денежных средств на/с расчетного счета Фонда в качестве возврата полученного/выданного аванса, зачета полученного/выданного аванса в оплату выполненных работ, оказанных услуг.

Измерение справедливой стоимости:

-номинальная стоимость.

3.5.5. Задолженность по паям:

Критерии признания:

-задолженность по выплате доходов пайщикам признается в соответствии с условиями начисления, определенными в ПДУ, в первый день возникновения обязательства по выплате.

- задолженность по выдаче паев признается в дату включения денежных средств переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество фонда.

- задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признается в дату внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора.

Критерии прекращения признания:

- в дату списания денежных средств с расчетного счета Фонда в счет выплаты денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда, подтвержденного выпиской с указанного счета;

- в дату внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора (в отношении задолженности по выдаче паев);

Измерение справедливой стоимости:

-номинальная стоимость.

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

Критерии признания:

- 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;

- задолженность по выплате вознаграждения 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;

-задолженность по выплате вознаграждения аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, признается в момент отражения в учете фонда документа, подтверждающего факт выполнения работ или оказания услуг.

Критерии прекращения признания:

-в дату списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет погашения задолженности, подтвержденного выпиской с указанного счета;

Измерение справедливой стоимости:

-номинальная стоимость

IV. Прочая информация, необходимая для определения стоимости чистых активов.

4.1. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения.

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

4.1.2. Резерв на выплату вознаграждения состоит из двух частей: резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и резерва на выплату вознаграждения Инфраструктурным организациям.

4.1.3. 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.

4.1.4. Уменьшение одной части резерва для восполнения недостаточности другой не допускается.

4.1.5. 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.

4.1.6. 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.

4.1.7. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и Инфраструктурным организациям начисляется в размере указанном в правилах доверительного управления для вознаграждений указанным лицам.

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

4.2.1. 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.

4.2.2. В случае, если Центральным банком Российской Федерации не установлен прямой курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств) к рублю, то используется кросс-курс такой валюты, определенной через американский доллар (USD).

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

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

4.3.1. 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.

4.3.2. В случае выявления ошибки в расчете стоимости чистых активов и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, Специализированный депозитарий и Управляющая компания осуществляют следующие действия:

- в случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, определить, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов;
- если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, перерасчет стоимости чистых активов, расчет сумм возврата средств владельцам инвестиционных паев или Фонду, или пересчет и изменение числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев не производится, если иное не установлено правилами доверительного управления Фондом. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения;
- в случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Специализированный депозитарий совместно с Управляющей компанией определяет новую стоимость чистых активов, а также стоимость пая при приобретении и при погашении и обмене паев и, осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления вносятся в регистры учета текущим днём;
- специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о выявленном отклонении и факте его устранения;
- специализированный депозитарий не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня выявления расхождений в определении стоимости чистых активов, подлежащих пересчету, направляет уведомление в Банк России.

4.3.3. 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, специализированный депозитарий извещает Банк России о невозможности произвести сверку расчетов стоимости чистых активов Фонда.