

**ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ С
ВНЕСЕННЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ ЗАКРЫТОГО
ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
«ПЕРВОБАНК-НЕДВИЖИМОСТЬ»
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ»
на 2016 год**

[паи фонда предназначены для не квалифицированных инвесторов]

Оглавление

| | |
|---|----|
| I. Общие положения..... | 3 |
| II. Понятия и определения | 4 |
| 2.1. Экспертные оценки | 4 |
| 2.2. Финансовые инструменты | 4 |
| 2.3. Сроки финансовых инструментов | 5 |
| 2.4. Сроки дебиторской и кредиторской задолженностей по прочим активам и обязательствам..... | 5 |
| 2.5. Номинальная стоимость | 5 |
| 2.6. Рыночная ставка и способ ее определения | 5 |
| 2.7. Покупка или продажа финансовых активов на стандартных условиях..... | 6 |
| 2.8. Дебиторская задолженность признанная нереальной к взысканию..... | 6 |
| 2.9. Определение рынков для измерения справедливой стоимости | 6 |
| 2.10. Уровни исходных данных | 7 |
| 2.11. Модель оценки по приведенной стоимости будущих потоков платежей..... | 7 |
| 2.12. Просроченная дебиторская задолженность | 7 |
| III. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) и методы определения стоимости активов и величин обязательств | 8 |
| 3.1. Финансовые инструменты. Финансовые активы | 8 |
| 3.1.1. Вложения в ценные бумаги..... | 8 |
| 3.1.2. Производные финансовые инструменты | 10 |
| 3.1.3. Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных валютных счетах | 10 |
| 3.1.4. Дебиторская задолженность с финансовыми инструментами..... | 10 |
| 3.2. Прочие активы и обязательства..... | 11 |
| 3.2.1. Недвижимое имущество | 11 |
| 3.2.2. Право аренды недвижимого имущества..... | 11 |
| 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)..... | 11 |
| 3.3. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность..... | 12 |
| 3.3.1. Дебиторская задолженность с прочими активами | 12 |
| 3.3.2. Кредиторская задолженность с прочими активами | 12 |
| 3.3.3. Налоговые платежи..... | 13 |
| 3.3.4. Авансы полученные/выданные..... | 13 |
| 3.3.5. Задолженность по паям: | 13 |
| 3.3.6. Задолженность по выплате вознаграждений агенту, управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, оценщику, аудитору..... | 13 |
| IV. Прочая информация необходимая для определения стоимости чистых активов | 14 |
| 4.1. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения | 14 |
| 4.2. Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту | 15 |
| 4.3. Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов Фонда | 15 |

I. Общие положения.

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения чистых активов (далее – «Правила») **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость»** (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 СЧА применяются с 1 января 2016 года.
- 1.2. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 24 часа 00 мин. московского времени.
- 1.3. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, определяется по состоянию на 24 часа 00 мин. московского времени на дату передачи.
- 1.4. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда определяется:
 - в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
 - в случае прекращения паевого инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения;
 - после завершения формирования закрытого паевого инвестиционного фонда: ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
 - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, погашение и обмен 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, 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.
- 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;
- векселя полученные;
- облигации приобретенные;
- инвестиции в акции других компаний;
- производные финансовые инструменты;
- зкладные;

- паи паевых 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;
- производные финансовые инструменты;
- иные не указанные выше финансовые активы.

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.

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 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. Если средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты первоначального признания актива/обязательства, в этом случае 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 России изменялась, тогда для определения рыночной ставки используется средневзвешенная ставка, измененная на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

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 датой заключения сделки.

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 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

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.

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, 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 справедливой стоимости по краткосрочным финансовым инструментам | Способ/модель определения справедливой стоимости по долгосрочным финансовым инструментам |
|---|---|---|
| Облигации российских и иностранных эмитентов (с учетом купона) | Экспертная оценка или модель оценки по приведенной стоимости | |
| 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 | |
| Векселя | Экспертная оценка | |
| Закладные, удостоверяющие права залогодержателя по обеспеченным ипотекой кредитным договорам или договорам займа и по договорам об ипотеке | Номинальная стоимость с учетом начисленных в соответствии с условиями договора процентов | Модель оценки по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки по кредитам |
| 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. Производные финансовые инструменты

Критерии признания:

- в дату заключения сделки на приобретение согласно отчету брокера

Критерии прекращения признания:

- в дату заключения сделки на реализацию согласно отчету брокера

Измерение справедливой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых инструментов по фьючерсным и опционным договорам (контрактам) признается равной сумме расчетов по вариационной марже и отражается в составе денежного остатка на счете брокера в виде нетто-расчетов.

3.1.3. 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.

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. Прочие активы и обязательства

3.2.1 Недвижимое имущество.

Критерии 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

Критерии прекращения 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

Определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

3.2.2 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.

3.2.3 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)

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).

Определение стоимости:

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

3.3. Прочая дебиторская и кредиторская задолженность

3.3.1. 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

3.3.2. 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.

3.3.3. *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. 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.

3.3.4. *Авансы полученные/выданные.*

Отражаются по номинальной стоимости.

3.3.5. *Задолженность по паям:*

Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам признается в соответствии с условиями начисления, определенными в ПДУ, в первый день выплаты. Прекращение признания происходит в момент списания денежных средств по выплате дохода с расчетного счета фонда.

Кредиторская задолженность по выдаче 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 фонда согласно отчету регистратора.

Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признается в дату внесения расходной записи о погашении (списания при обмене) паев согласно отчету регистратора. Прекращение признания происходит в дату списания денежных средств с расчетного счета фонда в счет выплаты (перечисления по обмену) денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда.

3.3.6. *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 и (или) обмене 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, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, 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 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 минимальный 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 минимальный 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.

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.

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).

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

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компании, 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 также 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 невозможности произвести сверку расчетов стоимости чистых активов Фонда.