|  |  |
| --- | --- |
| «СОГЛАСОВАНО»Генеральный директорООО «СДК «Гарант»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Есаулкова Т.С.«21» декабря 2017 г. | «УТВЕРЖДЕНО»Генеральный директорООО «УК КапиталЪ ПИФ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Шемендюк Р.Н.Приказ №25 от «21» декабря 2017 г. |

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ**

**в Правила определения стоимости чистых активов**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости**

 **«СтройКапиталЪ»**

**(с внесенными изменениями)**

Изложить Правила определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтройКапиталЪ» в следующей редакции:

**«Правила определения стоимости чистых активов**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтройКапиталЪ»**

1. Общие положения

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтройКапиталЪ» (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.

Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда (далее – стоимость чистых активов), в том числе порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, порядок определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.

Настоящие Правила подлежат применению с 01 января 2018 года.

Изменения и дополнения в Правила могут быть внесены в следующих случаях:

- внесения изменений в нормативно-правовые акты и нормативные акты в сфере финансовых рынков, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов;

- получения Управляющей компанией и/или Специализированным депозитарием ответа Банка России на запрос, касающийся порядка определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов;

- получения и/или размещения на сайте Банка России рекомендаций, информационных писем и иных разъяснений, касающихся определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов;

- приобретения в состав имущества паевого инвестиционного фонда нового вида активов;

- необходимости применения более достоверных методов оценки на постоянной основе;

- возникновения иных обстоятельств, влекущих необходимость внесений изменений и дополнений в Правила.

Данные, подтверждающие расчёты величин, произведенные в соответствии с Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчёта.

Копии отчётов оценщиков, использованных в течение последних трёх лет при определении стоимости чистых активов Фонда, не позднее трёх рабочих дней с даты использования при расчёте стоимости чистых активов в полном объёме раскрываются на сайте Управляющей Компании Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Копии отчётов оценщиков, использованных в течение трёх последних лет при определении стоимости чистых активов, предоставляются по требованию владельцев инвестиционных паёв Фонда. Плата, взимаемая за предоставление указанных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Правила с внесёнными изменениями и дополнениями предоставляются Управляющей Компанией Фонда по требованию заинтересованных лиц.

Правила, а также изменения и дополнения в Правила подлежат раскрытию Управляющей Компанией Фонда на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в сроки, предусмотренные Указанием. На сайте Управляющей Компании Фонда должны быть доступны Правила, действующие в течение трех последних календарных лет, и все изменения и дополнения, внесенные в Правила за три последних календарных года.

1. Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов

Стоимость чистых активов 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.

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в редакции, действующей на день определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, с учетом требований Правил.

Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее - отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Активы (обязательства) принимаются к расчёту стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.

Стоимость актива может определяться на основании отчета оценщика, если:

* 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;
* оценка стоимости активов произведена оценщиком не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов.

При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного Фонда (далее – «резерв на выплату вознаграждения»), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

* на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
* в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
* в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
* после завершения (окончания) формирования Фонда – ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
* на последний рабочий день срока приёма заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паёв;
* на дату составления списка владельцев инвестиционных паёв в случае частичного погашения инвестиционных паёв без заявления требований владельцев инвестиционных паёв об их погашении.

Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.

Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на час и минуты московского времени, соответствующие 23 час. 59 мин. даты, на которую рассчитывается стоимость чистых активов того часового пояса, на котором совершена наиболее поздняя сделка (операция) с имуществом Фонда в дату расчета стоимости чистых активов, или раскрыты наиболее поздние данные (с учетом разницы во времени), требуемые для определения справедливой стоимости активов (обязательств).

Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом.

В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, то указанные стоимости определяются в рублях.

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

1. Критерии признания, прекращения признания и методы определения справедливой стоимости активов и обязательств
	1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости денежных средств на расчетных счетах в кредитных организациях

Денежные средства на расчетных счетах в кредитных организациях признаются на основании выписок по указанным счетам, предоставленных соответствующими кредитными организациями на дату расчета стоимости чистых активов в том размере, который указан в соответствующих выписках кредитных организаций.

В случае отсутствия на дату расчета стоимости чистых активов выписки кредитной организации, денежные средства признаются в размере остатка, отраженного в выписке по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате расчета стоимости чистых активов.

В случае если на остаток денежных средств на расчетном счете кредитной организацией начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, такие проценты признаются в качестве дебиторской задолженности.

Денежные средства, перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату расчета стоимости чистых активов не получена выписка из кредитной организации, подтверждающая зачисление денежных средств на соответствующий расчетный счет, признаются в качестве дебиторской задолженности по денежным средствам «в пути» до дня зачисления указанных денежных средств на расчетный счет Фонда и оцениваются в размере перечисленных денежных средств.

Прекращение признания денежных средств происходит в следующие даты:

* дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;
* дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в актив «прочая дебиторская задолженность»);
* дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка в порядке, установленном действующим законодательством).
	1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости депозитов

Депозит в банке признается в качестве актива с:

- момента поступления денежной суммы депозита на счет по депозиту, открытый на имя Фонда в кредитной организации

- даты переуступки права требования о выплате суммы депозита и начисленных процентов на основании договора уступки.

Прекращение признания депозита осуществляется:

* с даты возврата депозита на расчетный счет в соответствии с условиями договора с кредитной организацией (далее – договор депозита);
* с даты фактической переуступки права требования о выплате суммы депозита и начисленных процентов на основании договора уступки;
* с даты внесения сведений в ЕГРЮЛ о прекращении деятельности кредитной организации в порядке установленном законом о государственной регистрации юридических лиц в случае ее ликвидации;
* с даты публикации решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации на официальном сайте Банка России.

По истечении срока размещения депозита в соответствии с условиями договора депозита сумма депозита и начисленные проценты признаются в составе прочей дебиторской задолженности.

Справедливая стоимость депозитов, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:

в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если срок погашения вклада «до востребования», или если договор депозита может быть расторгнут вкладчиком досрочно при условии выплаты процентов, начисленных на день возврата депозита по ставке, предусмотренной договором, или если условиями договора депозита предусмотрено право на уменьшение суммы депозита путем снятия части депозита и суммы процентов, начисленных на эту часть на дату снятия, при этом минимальная сумма депозита не ограничена и ставка процентов, предусмотренная договором при этом не изменяется;

 в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если срок погашения вклада не более 366 календарных дней и ставка по договору соответствует рыночной.

 в сумме определенной с использованием приведенной к дате расчета стоимости чистых активов стоимости будущих денежных потоков - в иных случаях.

Ставка по договору соответствует рыночной, если ее отклонение от рыночной составляет не более 10%;

Процентная ставка по рублевому депозиту признается рыночной, если выполнено условие:

$r\_{оц.ср.рын.}-10\%\leq r\_{деп}\leq r\_{оц. ср.рын.}+10\%$,

*где:*

$r\_{деп}$ – процентная ставка, определенная в договоре депозита,

$r\_{оц.ср.рын.}$ – оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки, определенная по формуле:

$r\_{оц.ср.рын.}=r\_{ср.рын.}+(КС\_{д.о.}-КС\_{ср.})$,

где:

$r\_{ср.рын.}$ – средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях (в целом по Российской Федерации), публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц наиболее близкий к дате расчета стоимости чистых активов, по депозитам, со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату расчета стоимости чистых активов до даты возврата депозита согласно условиям договора депозита,

$КС\_{д.о.}$ – ключевая ставка Банка России, установленная на дату расчета стоимости чистых активов,

$КС\_{ср.}$ – средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка $r\_{ср.рын.}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России рассчитывается по формуле:

$$КС\_{ср.}=\frac{\sum\_{i}^{}КС\_{i}\*T\_{i}}{T},$$

где:

$T$ – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

$КС\_{i}$ – ключевая ставка Банка России, действовавшая в *i*-ом периоде календарного месяца,

$T\_{i}$ – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка $КС\_{i}$.

В том случае, если процентная ставка по депозиту не признана рыночной, или в случае, если справедливая стоимость депозитов определяется с использованием метода приведенной к дате расчета стоимости чистых активов стоимости будущих денежных потоков, в качестве рыночной признается ставка:

$$r\_{рын.}=\left\{\begin{array}{c}r\_{оц. ср.рын.}+10\%, если r\_{деп}>r\_{оц. ср.рын.}+10\%\\r\_{оц. ср.рын.}-10\%, если r\_{деп}<r\_{оц. ср.рын.}-10\%\end{array}\right.$$

Формула расчета приведенной стоимости (PV) представлена в Приложении 1 к настоящим Правилам

Справедливая стоимость депозита не может быть ниже суммы денежных средств, которую получил бы Фонд в случае досрочного расторжения договора депозита на дату расчета стоимости чистых активов.

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания *i*-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор.

Ставка дисконтирования, используемая для определения приведенной стоимости будущих денежных потоков, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, потоки денежных средств дисконтируются по рыночной ставке.

Ставка дисконтирования определяется на дату определения СЧА.

* 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости дебиторской задолженности
		1. Общие положения признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность, если настоящими Правилами не предусмотрено иное, признается в день, когда у Фонда возникает право требования на результат оказания услуг, выполнения работ, на имущество или право на получение денежных средств от контрагента в соответствии с законодательством и/или судебным актом или договором.

Признание дебиторской задолженности Фонда прекращается в наиболее раннюю из дат, если настоящими Правилами не предусмотрено иное:

* исполнения обязательства должником;
* передачи Фондом соответствующего права требования третьему лицу;
* с даты внесения в ЕГРЮЛ сведений о прекращении деятельности должника в связи с его ликвидацией в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* с даты завершения конкурсного производства в отношении должника;
* прочего прекращения права требования в соответствии с законодательством или договором.

Порядок определения справедливой стоимости дебиторской задолженности (применяется во всех случаях, если настоящими Правилами не предусмотрено иное):

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами со сроком исполнения «до востребования» или срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышает 180 дней признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания более 180 дней, но не превышающий 366 дней и справедливая стоимость такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов в разрезе каждого основания возникновения составляет не более 5% от последней определенной стоимости чистых активов, признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

В иных случаях справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, определяется по приведенной к дате расчета стоимости чистых активов стоимости платежа (PV), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки $r\_{рын.}$. Формула расчета приведенной стоимости (PV) представлена в Приложении 1 к настоящим Правилам.

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

$$r\_{рын.}=r\_{ср.рын.}+(КС\_{д.о.}-КС\_{ср.}),$$

где:

$r\_{ср.рын.}$ – средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте Банка России за месяц наиболее близкий к дате расчета стоимости чистых активов, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (в целом по Российской Федерации), в той же валюте, что и оцениваемая дебиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату расчета стоимости чистых активов до погашения оцениваемой задолженности,

$КС\_{д.о.}$ – ключевая ставка Банка России, установленная на дату расчета стоимости чистых активов,

$КС\_{ср.}$ – средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка $r\_{ср.рын.}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России рассчитывается по формуле:

$$КС\_{ср.}=\frac{\sum\_{i}^{}КС\_{i}\*T\_{i}}{T},$$

где:

$T$ – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

$КС\_{i}$ – ключевая ставка Банка России, действовавшая в *i*-ом периоде календарного месяца,

$T\_{i}$ – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка $КС\_{i}$.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению имуществом, возникшей по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, признается равной справедливой стоимости имущества, подлежащего получению, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по выданным авансам, а именно по предоплатам определяется в сумме фактически перечисленных денежных средств на дату расчета стоимости чистых активов, если срок исполнения обязательства контрагента (срок погашения) не истек.

Дебиторская задолженность, возникшая на основании судебного акта, признается в день вступления судебного акта в законную силу в размере, указанном в судебном акте. При этом, если судебный акт принят по сделке, совершенной с активами Фонда, по которой ранее в составе активов Фонда была признана дебиторская задолженность, и изменяет ее размер, дебиторская задолженность по указанной сделке оценивается в фактическом размере, указанном в судебном акте, со дня вступления указанного акта в законную силу, при этом срок просрочки определяется с даты первоначального признания и справедливая стоимость такой дебиторской задолженности определяется с учетом процента обесценения, определенного на дату расчета стоимости чистых активов.

Дебиторская задолженность, возникшая на основании судебного акта, вступившего в законную силу (далее – Судебный акт), считается просроченной по истечении 14 календарных дней с даты вступления в законную силу Судебного акта (далее – Срок оплаты).

Дебиторская задолженность, возникшая на основании Судебного акта, признанная в составе активов Фонда до 01.01.2018 года, считается просроченной с даты вступления в силу Правил в настоящей редакции при условии истечения Срока оплаты до 01.01.2018 года.

Дебиторская задолженность, возникшая на основании Судебного акта, признанная в составе активов Фонда до 01.01.2018 года, Срок оплаты которой не истек к указанной дате, считается просроченной по истечении 14 календарных дней с даты вступления в законную силу Судебного акта.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, срок погашения которой на дату расчета стоимости чистых активов истек (просроченная дебиторская задолженность, в т.ч. по предоплатам), определяется по формуле:

$$ДЗ= ДЗ\_{ном}\*\left(1-BD\right),$$

где:

$ДЗ\_{ном}$ – номинальная сумма дебиторской задолженности,

$BD$ – процент обесценения дебиторской задолженности, определяемый следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Срок просрочки** | **Процент обесценения** |
| Не более 180 дней | 0% |
| От 181 дня, но не более 365 дней | 25% |
| От 366 дней, но не более 546 дней | 50% |
| От 547 дней, но не более 729 дней | 75% |
| 730 дней и более  | 100% |

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности Управляющей Компании перед Фондом.

Дебиторская задолженность управляющей компании перед Фондом признается с даты, когда у Фонда возникает право требования денежных средств от управляющей компании.

Прекращение признания дебиторской задолженности управляющей компании перед Фондом осуществляется в день ее погашения или в день прекращения оснований для права требования.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности управляющей компании перед Фондом, независимо от оснований ее возникновения, определяется в размере фактического обязательства, подлежащего оплате.

В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением Фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного Правилами доверительного управления Фондом, дебиторская задолженность управляющей компании в размере такого превышения определяется на дату возникновения такого превышения, на основании бухгалтерской справки, составленной управляющей компанией, и согласованной специализированным депозитарием, признается в составе прочих доходов Фонда и учитывается в составе дебиторской задолженности до момента ее погашения.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности по операционной аренде

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период по постоянной части арендной платы (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в момент окончания текущего расчетного периода. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу.

В случае расчета стоимости чистых активов на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода по постоянной части арендной платы, при этом дата расчета стоимости чистых активов является последним рабочим днем расчетного периода по постоянной части арендной платы, дебиторская задолженность признается в полном размере арендного платежа за текущий расчетный период, если договором аренды не предусмотрено иное.

В иных случаях расчета стоимости чистых активов на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, дополнительно (в день расчета стоимости чистых активов) признается дебиторская задолженность в сумме доли арендного платежа, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты расчета стоимости чистых активов. Такая задолженность рассчитывается по формуле:

$$ДЗ=P\*\frac{t-t\_{0}+1}{t\_{1}-t\_{0}+1},$$

где:

$P$ – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

$t$ – дата расчета стоимости чистых активов,

$t\_{0}$ – дата начала расчетного периода,

$t\_{1}$ – дата окончания расчетного периода.

Дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период, по переменной части арендной платы признается и определяется на дату формирования соответствующего документа о расчете переменной части арендной платы.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка.

Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, признается с даты вступления в силу соглашения с кредитной организацией о размещении денежных средств на расчетном счете в форме неснижаемого остатка либо с даты начала начисления процентов в соответствии с заключенным соглашением.

Прекращение признания дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, осуществляется в наиболее раннюю из дат:

* фактического получения соответствующих денежных средств на расчетный счет Фонда;
* даты раскрытия информации на официальном сайте о решении Банка России об отзыве лицензии кредитной организации;
* даты внесения в ЕГРЮЛ сведений о прекращении деятельности кредитной организации в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц в случае ее ликвидации.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, определяется в размере процентов, начисленных на дату расчета стоимости чистых активов, по ставке, предусмотренной соглашением с кредитной организацией.

* 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости кредиторской задолженности
		1. Общие положения признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность, если иное не установлено настоящими Правилами, признается в день возникновения обязательства Фонда по передаче имущества или выплате денежных средств в соответствии с законодательством или договором.

Признание кредиторской задолженности прекращается с даты (если иное не установлено настоящими Правилами):

* исполнения обязательства Фондом;
* внесения в ЕГРЮЛ сведений о ликвидации контрагента в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством или договором.

Порядок определения справедливой стоимости кредиторской задолженности (применяется во всех случаях, если настоящими Правилами не предусмотрено иное):

Справедливая стоимость кредиторской задолженности со сроком «до востребования» признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 180 дней признается равной фактической сумме обязательства Фонда на дату определения стоимости чистых активов Фонда.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания составлял более 180 дней, но не превышал 366 дней и сумма задолженности в разрезе каждого основания возникновения не превышает 5% от последней определенной стоимости чистых активов, признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышает 366 дней или сумма кредиторской задолженности в разрезе каждого основания возникновения превышает 5% от последней определенной стоимости чистых активов на дату признания и срок погашения этой задолженности в момент первоначального признания превышает 180 дней, признается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки $r\_{рын.}$. Формула расчета приведенной стоимости (PV) представлена в Приложении 1 к настоящим Правилам.

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

$$r\_{рын.}=r\_{ср.рын.}+(КС\_{д.о.}-КС\_{ср.}),$$

где:

$r\_{ср.рын.}$ – средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате расчета стоимости чистых активов, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (в целом по Российской Федерации), в той же валюте, что и оцениваемая кредиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату расчета стоимости чистых активов до погашения оцениваемой задолженности,

$КС\_{д.о.}$ – ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату расчета стоимости чистых активов,

$КС\_{ср.}$ – средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка $r\_{ср.рын.}$.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка ЦБ РФ рассчитывается по формуле:

$$КС\_{ср.}=\frac{\sum\_{i}^{}КС\_{i}\*T\_{i}}{T},$$

где:

$T$ – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

$КС\_{i}$ – ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в *i*-ом периоде календарного месяца,

$T\_{i}$ – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка $КС\_{i}$.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению имуществом, возникшей по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, равна справедливой стоимости имущества, подлежащего передаче, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности по полученным предоплатам определяется в сумме фактически полученных денежных средств на дату расчета стоимости чистых активов.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности по договорам операционной аренды

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором, кредиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в момент окончания текущего расчетного периода. Кредиторская задолженность прекращает признаваться в дату списания денежных средств в счет оплаты задолженности Фондом. Если арендная плата оплачена Фондом авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания отраженной ранее в качестве актива предоплаты по соответствующему авансу.

В случае расчета стоимости чистых активов на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, при этом дата расчета стоимости чистых активов является последним рабочим днем расчетного периода, кредиторская задолженность признается в полном размере арендного платежа за текущий расчетный период, если договором аренды не предусмотрено иное.

В иных случаях расчета стоимости чистых активов на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, дополнительно признается кредиторская задолженность по оплате доли арендного платежа в сумме, рассчитанной пропорционально количеству дней с начала расчетного периода до даты расчета стоимости чистых активов. Такая задолженность признается в день расчета стоимости чистых активов и рассчитывается по формуле:

$$КЗ=P\*\frac{t-t\_{0}+1}{t\_{1}-t\_{0}+1},$$

где:

$P$ – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

$t$ – дата расчета стоимости чистых активов,

$t\_{0}$ – дата начала расчетного периода,

$t\_{1}$ – дата окончания расчетного периода.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности по выплате дохода по инвестиционным паям Фонда

Кредиторская задолженность по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев признается в день оформления приказа о начислении кредиторской задолженности Фонда по выплате дохода по инвестиционным паям Фонда в соответствии с правилами доверительного управления Фондом.

Прекращение признания кредиторской задолженности по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев происходит в день списания денежных средств с расчетного счета Фонда.

Кредиторская задолженность по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев признается в размере фактической задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности по налогам

Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда признается с даты возникновения у Фонда соответствующего обязательства по оплате налога и/или обязательного платежа в соответствии с налоговым законодательством или иным нормативным актом Российской Федерации.

Прекращение признания кредиторской задолженности по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда происходит в день списания денежных средств с расчетного счета Фонда в оплату сумм налогов (обязательных платежей) или прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством.

Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается в размере фактической задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

* 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости активов и обязательств, связанных с недвижимым имуществом
		1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости договоров строительства и договоров о приобретении недвижимого имущества

Договоры строительства и договоры о приобретении недвижимого имущества признаются активом или обязательством в период с даты вступления в силу договора до наступления одного из следующих событий:

* исполнения договора Застройщиком;
* передачи недвижимого имущества Фонду;
* передачи Фондом прав и обязанностей по договору третьему лицу;
* внесения в ЕГРЮЛ сведений о ликвидации Застройщика в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* прочего прекращения прав и обязанностей по договору в соответствии с законодательством или договором.

Договором строительства признается договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества (согласно инвестиционной декларации Фонда «имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного 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" признаются в качестве»).

Справедливая стоимость договора строительства и договора о приобретении недвижимого имущества определяется на дату расчета стоимости чистых активов следующим образом по каждому договору:

*СС договора = СС прав по договору(недвижимого имущества) – СС обязательств по договору,*

где:

*СС договора –* справедливая стоимость договора,

*СС прав по договору (недвижимого имущества) –* справедливая стоимость прав по договору строительства, а в случае приобретения недвижимого имущества справедливая стоимость недвижимого имущества, определяемая независимым оценщиком,

*СС обязательств по договору –* справедливая стоимость неисполненных обязательств Фонда по договору по состоянию на дату расчета стоимости чистых активов.

Если определенная справедливая стоимость договора является положительной, то договор признается активом, если определенная справедливая стоимость договора является отрицательной, договор признается обязательством. При этом в составе активов Фонда не признается дебиторская задолженность по договорам о приобретении недвижимого имущества в качестве отдельного актива в случае, если договор о приобретении недвижимого имущества признан в составе активов или обязательств Фонда.

Определение справедливой стоимости прав по договору (недвижимого имущества) производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Оценка справедливой стоимости обязательств по договору производится на дату расчета стоимости чистых активов по методике определения справедливой стоимости кредиторской задолженности.

Управляющая Компания предпринимает действия, направленные на получение отчета оценщика в отношении справедливой стоимости прав по договору (недвижимого имущества) в течение трех месяцев с момента заключения договора. До момента получения отчета оценщика в отношении справедливой стоимости прав по договору (недвижимого имущества), справедливая стоимость договора принимается равной нулю. С момента получения отчета оценщика справедливая стоимость договора определяется в порядке, описанном в данном разделе выше.

* + 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости недвижимого имущества

Учет поступления и выбытия недвижимого имущества в целях определения стоимости чистых активов Фонда ведется по дате поступления и дате выбытия, указанных в акте приема-передачи недвижимого имущества.

Недвижимое имущество признается активом с даты приемки недвижимого имущества по акту приема-передачи.

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой, наиболее близкой к дате определения стоимости чистых активов.

Прекращение признания недвижимого имущества активом Фонда производится в день передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи приобретателю.

При определении справедливой стоимости недвижимого имущества, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия договора аренды должны быть отражены оценщиком в отчете об оценке, отдельный актив или обязательство в отношении договора операционной аренды недвижимого имущества не признается. При этом в справедливую стоимость недвижимого имущества не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды, которые признаются в качестве отдельного обязательства или актива.

* + 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости договора аренды, в котором Фонд является арендатором

Если справедливая стоимость договора аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество – актив Фонда, включена оценщиком в справедливую стоимость этого недвижимого имущества, то признания отдельного актива или обязательства в отношении такого договора не происходит.

Договор операционной аренды Фондом земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество - актив Фонда, который не включен в справедливую стоимость этого недвижимого имущества, признается активом или обязательством в период с даты вступления в силу договора операционной аренды до момента прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Справедливая стоимость договора аренды земельного участка, который не включен в отчет оценщика при проведении оценки расположенного не нем недвижимого имущества, равна нулю в следующих случаях:

* если срок договора аренды не превышает один год;
* если договор аренды предусматривает право арендодателя регулярно пересматривать размер арендной платы.

В иных случаях, справедливая стоимость договора аренды, в котором Фонд является арендатором, определяется на основании отчета оценщика, рассчитанная как нетто-величина справедливой стоимости договорных прав и обязанностей Фонда по состоянию на дату оценки. Если справедливая стоимость договора положительна, договор признается в качестве актива, если справедливая стоимость договора отрицательная, договор признается в качестве обязательства.

Оценка справедливой стоимости договора аренды производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Если оценка справедливой стоимости производится до момента, когда станет доступным первый отчет оценщика, справедливая стоимость договора принимается равной нулю.

1. Порядок расчёта величины резерва на выплату вознаграждения

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда (далее – резерв на прочие вознаграждения).

Резерв на выплату вознаграждений начисляется (признается) и отражается в составе обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:

* даты окончания календарного года включительно;
* даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании;
* даты, на которую составляется Баланс имущества (включительно), составляющего Фонд, в связи с прекращением Фонда.

Резерв на выплату вознаграждений в Фонде начисляется нарастающим итогом в течение календарного года каждый последний рабочий день календарного месяца и отражается в составе обязательств Фонда.

Резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании и резерв на прочие вознаграждения рассчитываются в следующем порядке:

где:

- сумма очередного (текущего) начисления резерва в дату расчета;

- процентная ставка, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение Управляющей компании - размеру вознаграждения Управляющей компании относительно среднегодовой СЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

если производится расчет суммы резерва на прочие вознаграждения – совокупному размеру вознаграждений Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда относительно среднегодовой СЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

- СЧА по состоянию на конец каждого рабочего дня t, за исключением дня d. Если на рабочий день t СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года, а если расчет СЧА в календарном году не производился – на последний рабочий день предыдущего года;

- стоимость активов на дату расчета;

- стоимость обязательств на дату расчета;

 - количество рабочих дней в текущем календарном году;

t – порядковый номер рабочего дня, принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва ;

- сумма резерва на вознаграждение Управляющей компании и резерва на прочие вознаграждения, начисленная с начала текущего календарного года, не включая дату расчета;

-суммарная процентная ставка вознаграждения Управляющей компании и вознаграждений Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

- сумма резерва, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение Управляющей компании - сумме резерва на вознаграждение Управляющей компании, начисленной с начала текущего календарного года, не включая дату расчета;

если производится расчет суммы резерва на прочие вознаграждения - сумме резерва на прочие вознаграждения, начисленной с начала текущего календарного года, не включая дату расчета.

 В случае вступления в силу изменений в Правила доверительного управления Фондом, предусматривающих изменение размера вознаграждения Управляющей компании и/или совокупного размера вознаграждений Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда в отчетном году, процентная ставка рассчитывается следующим образом:

где:

- процентная ставка, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение Управляющей компании - размеру вознаграждения Управляющей компании относительно среднегодовой СЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

если производится расчет суммы резерва на прочие вознаграждения – совокупному размеру вознаграждений Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда относительно среднегодовой СЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

- процентная ставка , действовавшая с начала отчетного года;

- измененная процентная ставка ;

- действующая процентная ставка ;

- кол-во рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка ;

- кол-во рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка ;

- кол-во рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка .

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения Управляющей компании, Специализированному депозитарию, оценщику, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

Не использованные в течение календарного года резервы на выплату вознаграждений подлежат восстановлению в последний календарный день календарного года, а указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резервы были сформированы.

1. Порядок расчёта СГСЧА Фонда и определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда

Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда (далее – СГСЧА) на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась – на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда) до даты расчёта СГСЧА к числу рабочих дней за этот период.

Расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на дату определения расчётной стоимости инвестиционного пая.

Перерасчёт СГСЧА Фонда и расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда осуществляется в случае перерасчёта стоимости чистых активов.

1. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правил.

1. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей Компанией и Специализированным Депозитарием при определении стоимости чистых активов
	1. Процесс сверки СЧА

Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий на даты расчета стоимости чистых активов осуществляют обязательную сверку стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда. Для этого Управляющая Компания формирует и передает в Специализированный Депозитарий справку о стоимости чистых активов Фонда.

Специализированный Депозитарий осуществляет сверку стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда, рассчитанных Управляющей Компанией, с собственными расчётами данных показателей.

Правильность определения стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда подтверждается подписью уполномоченного лица Специализированного Депозитария и заверяется печатью Специализированного Депозитария на справке о стоимости чистых активов Фонда.

В случае обнаружения расхождений, выявленных в процессе сверки, Специализированный Депозитарий направляет Управляющей Компании информацию с результатами по сверке данных учёта имущества Фонда, с указанием позиций, по которым были обнаружены данные расхождения.

* 1. Выявление расхождений в процессе сверки СЧА

При выявлении расхождений по составу активов или обязательств при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют сверку активов и обязательств, по которым выявлены расхождения, на предмет правильности их учёта в соответствии с критериями их признания (прекращения признания).

При обнаружении расхождений по стоимости активов или обязательств при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют следующие действия:

* сверку информации, используемой для определения справедливой стоимости активов или обязательств Фонда, в том числе, её источников и порядка их выбора;
* сверку порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

После устранения выявленной причины расхождений в расчете стоимости чистых активов Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий повторно осуществляют действия, предусмотренные в пункте 1 раздела VII настоящих Правил.

* 1. Выявление ошибки в расчете СЧА и стоимости одного инвестиционного пая

В случае выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Специализированный Депозитарий и Управляющая Компания не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выявления ошибки оформляют Акт выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и проводят соответствующую процедуру корректировки ошибки.

В случае, если на дату, по состоянию на которую выявлена ошибка, отклонение стоимости актива (обязательства), использованной в расчёте, 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 (далее – «отклонения»), производится проверка, не привела ли выявленная ошибка к отклонениям, составляющим 0,1% и более от корректной стоимости чистых активов, в последующих датах.

Если рассчитанные отклонения в каждую из дат составили менее 0,1%, пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда не производится и корректировка отражается на дату выявления ошибки.

Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий принимают все необходимые меры для предотвращения повторения ошибки в будущем.

В случае, когда в какую-либо из дат оба отклонения или одно из них составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда за весь период, начиная с даты допущения ошибки.

В случае, если с момента допущения ошибки, приведшей к пересчёту стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда, осуществлялись операции по выдаче или погашению инвестиционных паев, то Управляющая Компания осуществляет расчёты с владельцами инвестиционных паев Фонда по возмещению ущерба в соответствии с требованиями законодательства.

При необходимости Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий вносят исправления в регистры учета.

Приложение №1

Приведенная к дате расчета стоимости чистых активов стоимость будущих денежных потоков (PV) рассчитывается по формуле:

$$PV= \sum\_{i=1}^{N}\frac{CF\_{i}}{(1+r)^{\frac{t\_{i-}t\_{0}}{365}}}$$

где:

$r$ – ставка дисконтирования,

$N$ – количество оставшихся на дату расчета стоимости чистых активов платежей по договору,

$CF\_{i}$ – величина *i*-го платежа,

$t\_{i}$ – дата *i*-го платежа,

$t\_{0}$ – дата расчета стоимости чистых активов.