

«СОГЛАСОВАНО»

«23» мая 2017г.

Генеральный директор

АО «Специализированный депозитарий

«ИНФИНИТУМ»

_____ П.И. Прасс

«УТВЕРЖДЕНО»

«23» мая 2017г.

Генеральный директор

ООО «УК «ОРЕОЛ»

_____ /Д.В. Сукманов/

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ №1
В ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО
ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ «ПРОЕКТНЫЙ»**

1. Изложить в новой редакции Приложение №2. «Методика определения справедливой стоимости активов и величины обязательств» раздел III Дебиторская и кредиторская задолженность (Прочая дебиторская задолженность (в т.ч. сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов):

1. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, до наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора/соглашения (в том числе мирового соглашения), определяется в следующем порядке:

- 1.1. если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности до наступления срока погашения признается равной ее остатку на дату оценки.

- 1.2. в иных случаях с момента признания до наступления срока полного погашения задолженности, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности признается равной сумме, рассчитанной по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной рыночной ставке, либо, при наличии у Управляющей компании финансового плана деятельности должника в течение срока полного погашения задолженности, - признается равной значению в отчете Оценщика Фонда по итогам оценки, проводимой не реже одного раза в течение шести календарных месяцев.

- 1.3. если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение более чем одного года с момента ее признания, и доля такой задолженности на дату ее признания относительно стоимости активов (общая оценочная стоимость активов, включая дебиторскую задолженность) составляет не более 5%, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности до наступления срока погашения признается равной остатку такой задолженности на дату оценки. При этом в целях настоящего пункта доля задолженности рассчитывается отдельно по каждому договору, заключенному с одним дебитором.

2. Порядок определения рыночной ставки:

- 2.1. Рыночная ставка определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания

- 2.2. В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по кредитам).

Для определения рыночной ставки применяется средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным на срок, сопоставимый со сроком, установленным договором.

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана, ранее чем за месяц первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце признания задолженности.
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки на дату признания используется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам.
- если ключевая ставка Банка России изменилась, для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам изменяется на то же количество пунктов, на которое изменилась ключевая ставка Банка России.

3. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, с даты наступления срока ее полного погашения, установленного условиями договора, определяется в следующем порядке:

- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок до 90 дней – с 1 по 90 день принимается равной остатку такой задолженности на дату ее полного погашения, определенную договором;
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 90 дней – принимается равной нулю;
- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 90 дней при наличии у Управляющей компании письменного обязательства должника с указанием срока погашения данной задолженности и финансового плана деятельности должника в течение указанного срока, - принимается равной значению в отчете Оценщика Фонда по итогам оценки, проводимой не реже одного раза в течение шести календарных месяцев.

4. Авансы, выданные за счет имущества фонда, включаются в расчет СЧА в размере их остатка на дату расчета СЧА.

Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней, включаются в расчет СЧА в размере остатка такой задолженности на дату расчета СЧА.

5. Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении должника процедуры банкротства.

Денежные средства в размере требований к должнику, в отношении которого возбуждена процедура банкротства или который признан банкротом, не включаются в расчет СЧА.

6. Дебиторская задолженность УК перед фондом, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.

7. Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудитором, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, биржей, указанными в ПДУ, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.

2. Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов Фонда подлежат применению с **31 мая 2017г.**