

«СОГЛАСОВАНО»

«21» декабря 2017г.

Генеральный директор
АО "Специализированный депозитарий
"ИНФИНИТУМ"

_____/П.И. Прасс/

«УТВЕРЖДЕНО»

«21» декабря 2017г.

Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ»

_____/Д.В. Сукманов/

Правила

определения стоимости чистых активов

ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ «СТРОЙПРОЕКТ»

**под управлением Общества с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»**

(новая редакция)

1. Общие положения.

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (далее – Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» (далее – Управляющая компания) разработаны в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах") и Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее –Указание).

1.1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 1 января 2018 года.

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

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

за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов.

1.3. Результаты определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов.

1.4. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59:59 московского времени.

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

1.6. 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 в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.

1.7. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- ежемесячно на последний рабочий день каждого календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором паевой инвестиционный фонд исключен из реестра паевых инвестиционных фондов;
- в случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения;
- в случае прекращения паевого инвестиционного Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

1.8. Среднегодовая СЧА ПИФ (далее - СГСЧА) на любой день определяется как отношение суммы СЧА на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года СЧА не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования ПИФ) до даты расчета СГСЧА к числу рабочих дней в календарном году.

В целях определения СГСЧА датой, за которую определяется СЧА ПИФ, понимаются все даты определения СЧА ПИФ, указанные в настоящих Правилах определения СЧА.

1.9. Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов Фонда, а также расчетная стоимость инвестиционного пая

Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в рублях.

1.10. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов Фонда, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

2. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств)

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

2.2 Актив (обязательство) признается в составе имущества фонда, если выполнены следующие условия:

- Существует вероятность того, что организация получит (или потеряет) какие-либо будущие экономические выгоды, обусловленные объектом признания;
- Актив (обязательство) должен иметь стоимость, которая может быть надежно оценена;
- Организация принимает все риски и выгоды, связанные с правом собственности на актив (обязательство) и имеет над ним контроль.

Актив (обязательство) прекращает признаваться в составе имущества фонда, если:

- Произошло выбытие актива (обязательства) и при его выбытии не предполагается получение экономических выгод;
- Организация передает практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на актив (обязательство);
- Организация не сохранила контроль над активом (обязательством).

2.3. Порядок признания (прекращения признания) активов (обязательств) в учете Фонда с целью отражения в стоимости чистых активов представлены в Приложении 1.

3. Методы определения стоимости активов и величин обязательств

3.1. Стоимость активов и величина обязательств Фонда определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» с учетом требований Указания. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.

3.2. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «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.

3.3. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов. При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

3.4. Стоимость актива может определяться для целей настоящих Правил определения СЧА на основании отчета 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.

3.5. Методика определения справедливой стоимости активов (величины обязательств) представлена в Приложении 2.

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

4.1. Стоимость активов и величина обязательств, выраженная в иностранной валюте принимается в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения их справедливой стоимости.

4.2. 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).

5. Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком, и периодичность проведения такой оценки.

5.1. Настоящие Правила определения СЧА фонда устанавливают перечень активов, справедливая стоимость которых всегда определяется на основании отчета оценщика. Перечень представлен в Приложении 3.

5.2. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов.

Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива.

6. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и использования такого резерва, а также порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.

6.1. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику

Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения), определяется, исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом, а также используется в течение отчетного года в соответствии с Приложением №4 и включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда.

6.2. Иные резервы в Фонде не формируются и не включаются в состав обязательств Фонда.

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

7.1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенном специализированным депозитарием и Управляющей компанией, по истечении рабочего дня определения стоимости чистых активов по состоянию на день расчета стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА, специализированный депозитарий и Управляющая компания производят сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимают меры к исправлению ошибок, а также осуществляют сверку:

7.1.1. активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);

7.1.2. используемой для оценки активов Фонда информации;

7.1.3. источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;

7.1.4. порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;

7.2. Сверка проводится Управляющей компанией и специализированным депозитарием в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений.

7.3. При проведении сверки специализированный депозитарий и Управляющая компания вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения

распоряжений по счетам, копии подтверждений, высланных специализированным депозитарием, а также других документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

7.4. В случае выявления неурегулированного расхождения между Специализированным депозитарием и Управляющей компанией Фонда при определении стоимости чистых активов Фондов стороны составляют и подписывают акт о причинах расхождения данных при определении стоимости чистых активов Фонда.

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

7.5.1. В случае, если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, определить, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов.

7.5.2. Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, перерасчет стоимости чистых активов, расчет сумм возврата средств владельцам инвестиционных паев или Фонду, или пересчет и изменение числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев не производится, если иное не установлено правилами доверительного управления Фонда. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

7.5.3. В случае, если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, определяется новая стоимость чистых активов, а также стоимость пая при приобретении и при погашении инвестиционных паев. Все исправления вносятся в регистры учета текущим днём.

7.5.4. Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о выявленном отклонении и факте его устранения.

8. Порядок определения даты и времени, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.

8.1. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на дату и время передачи имущества для включения его в состав активов Фонда, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, на основании отчета оценщика.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, на основании отчета оценщика, не может быть ранее трех месяцев до даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев ПИФ.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется по состоянию на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФ.

Приложение 1. Порядок признания (прекращения признания) активов и обязательств Фонда

Актив/Обязательство	Дата признания актива/обязательства	Дата прекращения признания актива/обязательства
<p>Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных, валютных счетах Фонда</p>	<ul style="list-style-type: none"> • дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет на основании выписки с указанного счета; • дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора. 	<ul style="list-style-type: none"> • дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада/перечисления денежных средств на счета Фонда; • дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора; • дата решения Банка России отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности); • дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка
<p>Недвижимое имущество</p>	<p>с даты передачи объекта, указанной в акте приема-передачи, в соответствии с условиями договора.</p>	<p>с даты передачи объекта, указанной в акте приема-передачи, в соответствии с условиями договора.</p>
<p>Права аренды на недвижимое имущество (полученные)</p>	<p>При наступлении двух событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • дата заключения договора аренды • дата подписания акта приема-передачи имущества в аренду 	<ul style="list-style-type: none"> • Дата подписания акта возврата имущества арендодателю • Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу • Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством

Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве	По дате заключения, в соответствии с законодательством РФ (регистрации) договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества Фондом, как участников долевого строительства	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнения договора Застройщиком • Передача Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу • Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.
Дебиторская задолженность по сделкам	Передача активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.	Дата исполнения обязательств перед Фондом, согласно договору Дата ликвидации лица, в отношении которого возникла дебиторская задолженность, согласно выписке из ЕГРЮЛ
Кредиторская задолженность по сделкам	Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность	Дата исполнения обязательств Фондом по договору
Кредиторская задолженность по выдаче паев	Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда	Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора
Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев	Дата внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора	Дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования	Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке	Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке

управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении инвестиционных паев		
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда	Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору	Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства	Дата документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) Фонду по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом	Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке
Резерв на выплату вознаграждения	наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с	<ul style="list-style-type: none"> • в дату полного использования резерва на выплату вознаграждения.

	настоящими Правилами определения СЧА Фонда	<ul style="list-style-type: none">• По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда
--	--	--

**Приложение №2.
Методика определения справедливой
стоимости активов и величины
обязательств.**

I. Депозиты.

Стоимость депозитов

1. Справедливая стоимость депозита до наступления срока его полного погашения, установленного договором, определяется в следующем порядке:
 - 1.1. если срок размещения депозита не более года и ставка по депозиту соответствует рыночной, справедливая стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенных на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором.
Если на момент первоначального признания ставка по договору признана рыночной, в дальнейшем она не пересматривается и метод оценки не изменяется.
 - 1.2. в иных случаях справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, равной:
 - ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, если данная ставка соответствует рыночной.
 - Ключевой ставке, установленной Банком России на дату признания депозита, минус 10%, если процентная ставка, предусмотренная договором, отлична от рыночной.
2. Порядок определения рыночной ставки:
 - 2.1. Рыночная ставка определяется по состоянию на дату первоначального признания.
 - 2.2. Ставка признается рыночной, если депозитный вклад размещен в банке, который входит в Перечень системно значимых кредитных организаций, утвержденный Банком России на основании методики, установленной Указанием Банка России от 22.07.2015 № 3737-У «О методике определения системно значимых кредитных организаций», и

опубликованный на сайте Банка России www.cbr.ru по состоянию на дату первоначального признания.

3. Порядок определения и корректировки денежных потоков:

3.1. Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства удерживаются во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, и будут возвращаться своевременно.

3.2. График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор

II. 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, указанными в ПДУ, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.

Недвижимость и права аренды.

1. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки недвижимого имущества с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту.

2. В случае, если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять права аренды недвижимого имущества таким активом признаются права, полученные по договору операционной аренды, по которой Фонд является арендатором объекта недвижимости.

Права аренды признаются в составе активов Фонда:

- с момента передачи объекта недвижимости Фонду по акту приемки-передачи;
- с иного момента, определенного условиями договора аренды или в соответствии с условиями действующего законодательства.

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

Имущественные права на недвижимость (кроме прав аренды)

Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора, определяется следующим образом:

$СС \text{ договора} = СС \text{ прав по договору} - СС \text{ обязательств по договору},$

где:

СС прав по договору – справедливая стоимость прав по договору, определяемая независимым оценщиком,

СС обязательств по договору – справедливая стоимость неисполненных обязательств Фонда по оплате договора по состоянию на дату оценки.

Если полученная оценка справедливой стоимости договора является положительной, то договор признается как актив. Если оценка отрицательная, то договор признается как обязательство.

Кредиторская задолженность.

Признается и отражается в составе обязательств Фонда в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

Доход по инвестиционным паям.

Доход по инвестиционным паям определяется по состоянию на 23:59:59 последнего рабочего дня года и отражается в учете в первый день начала срока выплаты дохода по инвестиционным паям, предусмотренным ПДУ. Расчетная стоимость дохода на один пай определяется с точностью до двух знаков после запятой.

Приложение 3. Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком

На основании отчета оценщика в Фонде всегда оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество
- права аренды на недвижимое имущество (только в случае наличия обоснованного подтверждения);
- имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества;

Приложение №4.

Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и его использование в течение отчетного года

1. Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части совокупного резерва на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

2. Резерв на выплату вознаграждений начисляется 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;
- даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов Фонда или до даты окончания реализации всего имущества в Фонде.

3. Резерв на выплату вознаграждений начисляется нарастающим итогом и отражается в составе обязательств Фонда на дату определения стоимости чистых активов в течение календарного года каждый последний рабочий день календарного месяца.

4. Резерв на выплату вознаграждений в случае, если размер таких вознаграждений определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (СГСЧА), рассчитывается в следующем порядке каждый в своей части:

$$S_i = \frac{\sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t}{D} r_t - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

где:

k – порядковый номер каждого начисления резерва в отчетном году, принимающий значения от 1 до i . $k=i$ – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

S_k – произведенные в текущем календарном году начисления резерва;

S_i – сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем календарном году;

D – 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 S_i ;

$СЧА_t$ – стоимость чистых активов 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. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

r_i – процентная ставка, соответствующая:

- если производится расчет суммы резерва на вознаграждение управляющей компании - размеру вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленному п. 107 ПДУ;
- если производится расчет суммы резерва вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда – совокупному размеру вознаграждений указанных лиц относительно СГСЧА, установленному в п. 107 ПДУ.

Округление производится на каждом действии до 2 знаков после запятой.

5. В случае изменения процентной ставки вознаграждения в течение календарного года, расчетная величина резерва определяется в следующем порядке:

- с даты начала действия новой ставки вознаграждения величина резерва, начисленного к указанному моменту, не участвует в расчетах по определению расчетной величины вознаграждения;
- с даты начала действия новой ставки вознаграждения величина резерва, подлежащего начислению с указанного момента, определяется по формуле:

$$S_i = \frac{\sum_{q=1}^{d-1} CЧА_q}{D} r_q - \sum_{n=1}^{i-1} S_n,$$

где:

n – порядковый номер каждого начисления резерва, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения, принимающий значения от 1 до i .

$n=i$ – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

S_n – сумма каждого произведенного начисления резерва, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения;

S_i – сумма очередного (текущего) начисления резерва в периоде действия новой ставки вознаграждения;

D – количество рабочих дней в текущем календарном году;

q – порядковый номер рабочего дня, начиная с момента введения в использование новой ставки вознаграждения, принимающий значения от 1 до

d . $q=d$ – порядковый номер рабочего дня начисления резерва S_i ;

$CЧА_q$ – стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня q , за исключением дня d . Если на рабочий день q СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню q рабочий день текущего календарного года. Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

r_q – процентная ставка.

6. СГСЧА на любой день определяется по формуле:

$$СГСЧА = \frac{\sum_{t=1}^d CЧА_t}{D},$$

где:

D – количество рабочих дней в текущем календарном году;
Значение округляется до 2 знака после запятой.

7. Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.

8. Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании отчетного года, но не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным, и признается в составе прочих доходов. Указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в году следующим за отчетным годом.