

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор
Акционерное общество «Объединенный специализированный
депозитарий»

_____ /Никитин А.В./

«24» декабря 2015 г.

М.П.

УТВЕРЖДЕНО

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая
компания «ОТКРЫТИЕ»

_____ /Денисова В.В./

«24» декабря 2015 г.

М.П.

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА
определения стоимости активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Царский мост»
и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов фонда на 2016 год**

Изложить «Правила определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Царский мост» и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов на 2016 год» в новой редакции:

**«ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ «ЦАРСКИЙ МОСТ»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОТКРЫТИЕ»
(паи фонда не предназначены для квалифицированных инвесторов)»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 1 января 2016 года.

1.2. Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА не могут быть внесены в следующие периоды (за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов):

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

Под невозможностью определения стоимости чистых активов в настоящих Правилах определения СЧА понимаются, в частности, следующие случаи:

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

1.3. В случае приобретения активов, критерии признания, которых или методы определения стоимости, которых не описаны в настоящих Правилах, Управляющая Компания заблаговременно вносит дополнения в настоящие Правила.

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

1.4. Правила определения СЧА представляются Управляющей компанией в уведомительном порядке в Банк России в течение двух рабочих дней с даты их утверждения и согласования со специализированным депозитарием путем направления электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, по телекоммуникационным каналам связи, в том числе через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в соответствии с порядком, установленном Банком России.

1.5. Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА) подлежат раскрытию на сайте Управляющей компании: <http://www.open-am.ru>

- не позднее дня начала срока формирования паевого инвестиционного фонда (для новых формирующихся фондов);

- не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правила определения СЧА, с внесенными изменениями и дополнениями.

Правила определения СЧА (и все изменения и дополнения к ним за три последних календарных года) должны быть доступны в течение трех последних календарных лет на сайте управляющей компании паевого инвестиционного фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

1.7. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на час и минуты московского времени, соответствующие 23:59:59 мин., даты, на которую рассчитывается стоимость чистых активов, с учетом данных, раскрытых в указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.

1.8. 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.

1.9. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

1.9.1. на дату завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;

1.9.2. в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;

1.9.3. в случае прекращения паевого инвестиционного Фонда – на дату возникновения основания его прекращения; на последний рабочий день каждого календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором паевой инвестиционный фонд исключен из реестра паевых инвестиционных фондов.

1.9.4. После завершения (окончания) формирования Фонда стоимость чистых активов такого Фонда определяется:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

1.10. 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.

1.11. 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. Критерии 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. В случае необходимости стоимость активов и величина обязательств определяется в соответствии с иными Международными стандартами финансовой отчетности по справедливой стоимости.

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 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 оценка должна производиться не реже одного раза в шесть месяцев.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЕЗЕРВА НА ВЫПЛАТУ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТАКОГО РЕЗЕРВА, А ТАК ЖЕ 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, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией Фонда, Специализированный депозитарий производит сверку состояния активов и обязательств Фонда и принимает меры к исправлению ошибок, а также осуществляет 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 Специализированным депозитарием в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:

- формирование перечня имущества Фонда и справки к перечню имущества Фонда;
- определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение с данными учета Управляющей компании;
- сверку данных, внесенных в систему депозитарного учета, с данными полученных от Управляющей компании документов, подтверждающих факт совершения сделки, по которой найдены расхождения;
- сверку данных, использованных Специализированным депозитарием для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными Управляющей компанией в отношении актива (обязательства), в отношении которого произошло расхождение.

7.3. При проведении сверки Специализированный депозитарий и Управляющая компания Фонда 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 чем 0,1% корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на

этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, определить, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов.

7.5.2. Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, перерасчет стоимости чистых активов не производится, если иное не установлено правилами доверительного управления Фондом. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.

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, Специализированный депозитарий совместно с Управляющей компанией определяет новую стоимость чистых активов.

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

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

Актив/Обязательство	Критерии признания	Критерии прекращения признания
Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на УК Д.У. Фонд	<ul style="list-style-type: none"> • Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный валютный) 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 возврата кредитной организацией денежных средств на расчетный счет Фонда; • Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора; • Дата решения Банка России о отзыве лицензии банка, о раскрытии в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (принимается равной нулю); • Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике; • Дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка.
Недвижимое имущество	<p>С наиболее ранней из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> • с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости • либо с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество 	<p>С наиболее ранней из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> • с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости • либо с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество
Права аренды на недвижимое имущество	<p>При наступление двух событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • факт заключения договора аренды • подписания акта приема-передачи имущества в аренду 	<ul style="list-style-type: none"> • По факту 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 или договором
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ДДУ)	<ul style="list-style-type: none"> • Дата государственной регистрации Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр); • Дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр). 	<ul style="list-style-type: none"> • Дата передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами; • Дата государственной регистрации соглашения или иного документа об уступке прав требования из Договора ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр). • Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Дебиторская задолженность по сделкам	Дата передача активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.	<ul style="list-style-type: none"> Дата исполнения обязательств перед Фондом, согласно договору Дата ликвидации/банкротства контрагента, подтвержденная источниками, уполномоченными на раскрытие указанной информации.
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 или возврат денежных средств контрагенту.
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 списания суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда с расчетного счета согласно банковской выписке.
Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникающая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении инвестиционных паев	Дата получения денежных средств от управляющей компании на расчетный счет согласно банковской выписке.	Дата списания суммы задолженности управляющей компании с расчетного счета согласно банковской выписке.
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда	Дата возникновения обязательства по уплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору.	Дата списания суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.
Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда	Признается ежемесячно в последний рабочий день месяца в размере определенном Правилами Фонда и договорами с соответствующими лицами.	Дата списания суммы вознаграждений с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке.
Кредиторская задолженность по вознаграждениям аудитору, оценщику, Фонду, 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 списания 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 настоящими Правилами определения СЧА Фонда	В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения. По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда

I. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

1. Денежные средства на расчетных счетах в кредитных организациях признаются и оцениваются по данным выписок по указанным счетам, предоставленных соответствующими кредитными организациями на дату оценки. В случае отсутствия на дату оценки выписки кредитной организации денежные средства оцениваются в сумме, отраженной в выписке по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.

2. В том случае если у банка была отозвана лицензия, банк ликвидирован или был объявлен банкротом, справедливая стоимость остатков денежных средств на расчетном счете, включая сумму неснижаемого остатка в таком банке, принимается равной нулю. Справедливая стоимость дебиторской задолженности в отношении процентов, начисляемых на остаток денежных средств на расчетном счете в таком банке, также принимается равной нулю.

3. Денежные средства:

- перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату оценки не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также
- перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату оценки не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление денежных средств на расчетный счет – получатель признаются в качестве переводов в пути и оцениваются в сумме перечисленных средств.

II. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает право требования имущества или получения денежных средств от контрагента по договору.

Ниже описан порядок признания некоторых других видов дебиторской задолженности.

1. Операционная аренда

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в последний рабочий день текущего расчетного периода в полной сумме платежа за расчетный период.

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 определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, а именно:

- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

дополнительно признается дебиторская задолженность в сумме доли арендного платежа, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и 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 оценки,

t₀ – дата начала расчетного периода,

t₁ – дата окончания расчетного периода.

¹ Обращаем внимание, что в указанном приложении представлены подходы к определению рыночной стоимости активов и обязательств.

2. Средства, переданные по брокерским договорам

Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг по брокерским и иным договорам признается с момента отражения поступления данных средств на брокерский счет/специальный счет, согласно отчету брокера или с момента возникновения у Фонда права требования денежных средств от брокера в результате операций с ценными бумагами.

Начисление и списание дебиторской задолженности в результате операций, связанных с перечислением денежных средств с расчетного на брокерский/специальный счет или выводом средств с брокерского/специального на расчетный счет, отражаются в учете на основании отчета брокера. Иные операции по изменению дебиторской задолженности осуществляются на основании полученных отчетов профессиональных участников о проведении операций с активами Фонда.

Дебиторская задолженность по средствам, переданным профессиональным участникам рынка ценных бумаг признается равной сумме остатка денежных средств по данным отчета профессионального участника рынка ценных бумаг на дату оценки. В случае отсутствия на дату оценки отчета профессионального участника рынка ценных бумаг, дебиторская задолженность оценивается в сумме, отраженной в отчете по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки.

3. Прочая дебиторская задолженность

3.1. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшая в результате совершения сделок с имуществом фонда, а так же в результате расчетов по прочим операциям, оценивается следующим образом:

- Дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 180 дней с даты, когда она должна быть полностью погашена в соответствии с условиями договоров, не является просроченной дебиторской задолженностью, и ее справедливой стоимостью признается ее фактическая стоимость, рассчитанная исходя их условий договора.
- Дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышал 180 дней с даты, когда она должна быть полностью погашена в соответствии с условиями договоров, не является просроченной дебиторской задолженностью, и оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV , см. определение приведенной стоимости, Приложение № 5), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки $r_{\text{рын.}}$.

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

$$r_{\text{рын.}} = \begin{cases} r_{\text{ср.рын.}} + (KC_{\text{д.о.}} - KC_{\text{ср.}}), & \text{для задолженности в рублях} \\ r_{\text{ср.рын.}}, & \text{для задолженности в долларах США и Евро,} \end{cases}$$

где:

$r_{\text{ср.рын.}}$ – средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате оценки, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая дебиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности,

$KC_{\text{д.о.}}$ – ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

$KC_{\text{ср.}}$ – средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка $r_{\text{ср.рын.}}$.

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

$$KC_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i KC_i * T_i}{T},$$

где:

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

KC_i – ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка KC_i .

3.2. В целях равномерного признания расходов от списания просроченной дебиторской задолженности, возникшей в результате сделок с имуществом Фонда, а так же предоплат, совершенных по договорам, по которым просрочен срок исполнения обязательства контрагентом, применяется следующая методика:

- задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 91 до 180 дней – с 91 по 180 день принимается равной 70% от остатка такой задолженности на дату оценки;
 - задолженность с задержкой ее полного погашения на срок от 181 до 365 (366) дней – с 181 по 365 (366) день принимается равной 50% от остатка такой задолженности на дату оценки;
 - задолженность с задержкой ее полного погашения на срок более 365 (366) дней – нулю.
- 3.3. Авансы, выданные за счет имущества фонда, включаются в расчет СЧА в сумме перечисленных денежных средств на дату расчета СЧА.
- 3.4. Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней, включаются в расчет СЧА в размере остатков такой задолженности на дату расчета СЧА.
- 3.5. 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.
- 3.6. Дебиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, оценивается по стоимости имущества, подлежащего получению, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.
- 3.7. Дебиторская задолженность УК перед фондом, независимо от оснований ее признания, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату расчета СЧА.

III. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает обязательство по передаче имущества или выплате денежных средств контрагенту по договору.

Ниже описан порядок признания некоторых других видов кредиторской задолженности.

1. Операционная аренда:

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 последний рабочий день текущего расчетного периода в полной сумме платежа за расчетный период.

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 определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, а именно:

- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение, выдаваемых при досрочном погашении;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении.

дополнительно признается кредиторская задолженность в сумме доли арендного платежа, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА 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 оценки,

t₀ – дата начала расчетного периода,

t₁ – дата окончания расчетного периода.

2 Доход по паям

Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам признается в соответствии с условиями начисления, определенными в ПДУ, в дату формирования соответствующего документа о расчете доходов, подлежащих выплате.

3 Незавершенные расчеты

Кредиторская задолженность по незавершенным сделкам по приобретению имущества в состав активов Фонда признается в момент исполнения контрагентом его обязательств по договору и возникновения у Фонда обязательства на выплату денежных средств контрагенту.

Предоплаты денежных средств, перечисленные контрагентами по договорам аренды, реализации и прочих активов, принадлежащих Фонду, признаются в качестве обязательств в момент фактического поступления денежных средств на расчетный счет Фонда.

4 Налоги

Кредиторская задолженность по уплате налогов признается в момент возникновения у Фонда соответствующего обязательства, в соответствии с налоговым законодательством и отражается в справке СЧА на последний рабочий день календарного месяца.

5 Справедливой стоимостью кредиторской задолженности, возникшей в результате осуществления сделок, признается ее фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договора.

6. Справедливой стоимостью кредиторской задолженности, возникшей в результате расчетов по прочим операциям, признается фактическая стоимость, рассчитанная исходя из условий договора, в так же норм налогового законодательства РФ.

7 Справедливая стоимость обязательства в виде кредиторской задолженности по налогам и сборам признается в размере неоплаченной части.

8 Прочая кредиторская задолженность

8.1 Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, а так же в результате расчетов по прочим операциям, оценивается следующим образом:

- Кредиторская задолженность «до востребования», кредиторская задолженность по налогам, а так же кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 180 дней, оценивается в номинальной сумме обязательства, подлежащего оплате Фондом.
- Кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышал 180 дней, оценивается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV , см. определение приведенной стоимости, Приложение № 5), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки $r_{рын.}$.

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

$$r_{рын.} = \begin{cases} r_{ср.рын.} + (КС_{до.} - КС_{ср.}), & \text{для задолженности в рублях} \\ r_{ср.рын.}, & \text{для задолженности в долларах США и Евро,} \end{cases}$$

где:

$r_{ср.рын.}$ – средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате оценки, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая кредиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности,

$КС_{до.}$ – ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки,

$КС_{ср.}$ – 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:

$$KC_{cp.} = \frac{\sum_i KC_i * T_i}{T},$$

где:

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

KC_i – ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в i -ом периоде календарного месяца,

T_i – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка KC_i .

8.2. Кредиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, оценивается по стоимости имущества, подлежащего передаче, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

8.3. Полученные предоплаты, оцениваются в сумме полученных денежных средств.

IV. НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВА АРЕНДЫ

4.1. Недвижимое имущество признается активом с момента перехода рисков и выгод, вытекающих из перехода права собственности, к покупателю. Момент перехода к покупателю таких рисков и выгод зависит от конкретных условий договоров купли-продажи. Учитывая невозможность анализа условий отдельно взятого договора и отслеживания момента сдачи объекта недвижимости для целей настоящих правил недвижимое имущество признается (прекращает признаваться) активом с наиболее ранней из дат:

- с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
- либо с даты государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в следующем порядке:

4.2. 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.

4.3. При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке.

Отдельный актив или обязательство в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости не признается. Признаются в качестве кредиторской задолженности по полученным предоплатам или в качестве дебиторской задолженности, в размере начисленного за истекший период дохода.

4.4. Справедливая стоимость составляющего активы Фонда земельного участка, на котором находится здание, строение или сооружение, составляющие указанные активы, доли в праве общей собственности на такой земельный участок, права аренды такого земельного участка или права пользования таким земельным участком может отдельно не определяться, если его стоимость учитывается в справедливой стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

Обязательства по договору операционной аренды включаются в состав кредиторской задолженности Фонда в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора.

V. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ (КРОМЕ ПРАВ АРЕНДЫ)

5.1. Для целей применения настоящих Правил активом признается:

5.1.1. Согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять 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", - активом признаётся договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как участником долевого строительства.

5.1.2. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, признаются в момент вступления в силу.

Данный договор признается до наступления момента:

- исполнения договора Застройщиком;
- передачи Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу;
- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

5.1.6. Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика.

**Приложение 3. Перечень активов,
подлежащих оценке оценщиком**

На основании отчета оценщика в Фонде всегда оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество и права аренды на недвижимое имущество;
- Имущественные права;

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 формируется нарастающим итогом и начисляется ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца. В случае, если в течение месяца завершилось формирование фонда, то резерв на выплату вознаграждений начисляется на последний рабочий день этого месяца.
3. Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается до:
 - даты окончания календарного года;
 - даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
 - даты окончания начисления вознаграждений, которая предшествует дате расчета с кредиторами первой очереди, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, в части совокупного резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.
4. Если расчётная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из фиксированной величины, предусмотренной Правилами доверительного управления, то резерв на выплату вознаграждения начисляется в размере указанной величины.
5. Если расчётная величина резерва на выплату вознаграждения определяется исходя из процентной ставки от среднегодовой стоимости чистых активов, но не более фиксированной величины, предусмотренных Правилами доверительного управления, то:
 - для определения расчётной величины резерва на любую дату определяется значение среднегодовой стоимости чистых активов на дату определения резерва;
 - определяется величина резерва на выплату вознаграждения, исходя из процентной ставки от среднегодовой стоимости чистых активов;
 - определяется и начисляется наименьшая из величин: либо величина резерва на выплату вознаграждения, исходя из процентной ставки от среднегодовой стоимости чистых активов, предусмотренная Правилами доверительного управления; либо фиксированная величина, которую согласно Правилам доверительного управления, величина начисляемого резерва не должна превышать.
6. Если резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и совокупный резерв на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, определяются исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (ГГСЧА), то рассчитывается они в следующем порядке:

$$S_i = \frac{(CЧА_d^{расч} + \sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t)}{T_i} \times \frac{T_i}{D} - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

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 – сумма каждого произведенного 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_i – количество рабочих дней периода, определенного с начала текущего календарного года до (включая) даты начисления резерва S_i . $T_i = D$ при начислении резерва на последний рабочий день года, за исключением случая, когда в году завершено формирование ПИФ. Если формирование ПИФ завершено в отчетном году, период определяется с даты завершения формирования ПИФ;

t – порядковый номер рабочего дня, принадлежащего периоду, за который определено T_i , принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва S_i ;

$CЧА_t$ - 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;

$CЧА_d^{расч}$ - расчетная (промежуточная) величина СЧА на дату d, в которой начисляется резерв S_i , определенная как стоимость активов, включая дебиторскую задолженность, за вычетом кредиторской задолженности без учета резерва S_i . Значение определяется с точностью до 2 знаков после запятой;

x- процентная ставка, соответствующая:

- если производится расчет суммы резерва на вознаграждение управляющей компании - размеру вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленному в ПДУ Фонда.
- 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 ПДУ Фонда.

Округление производится на каждом действии до 2 знаков после запятой.

7. В случае изменения процентной ставки в отчетном году (новая процентная ставка действует не с начала отчетного года), формула п.6 применяется в следующем виде:

$$S_i = \frac{CЧА_d^{расч} + \sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t}{T_i} (x' \frac{T_i'}{D} + x'' \frac{T_i''}{D}) - \sum_{k=1}^{i-1} S_k,$$

$$T_i = T_i' + T_i'',$$

где

x' - процентная ставка, действовавшая с начала отчетного года;

x'' - измененная процентная ставка;

T_i' - кол-во дней периода T_i , в течение которых действовала ставка x'

T_i'' - кол-во дней периода T_i , в течение которых действовала ставка x'' .

8. СГСЧА рассчитывается по завершении каждого отчетного года (расчета СЧА за последний рабочий день отчетного года) по формуле:

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

Значение округляется до 2 знака после запятой.

9. 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.

10. В случае недостаточности резерва на выплату вознаграждения в течение отчетного года начисляется задолженность Управляющей компании перед Фондом, в размере превышения фактического вознаграждения над суммой резерва на выплату вознаграждения на дату их начисления. Задолженность Управляющей компании перед Фондом, уменьшается при очередном начислении резерва на выплату вознаграждения в пределах размера начисленного резерва.

11. 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.

Приведенная стоимость денежных потоков на дату оценки рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1 + r_{\text{рын.}})^{\frac{t_i - t_0}{365}}}$$

где:

$r_{\text{рын.}}$ – рыночная процентная ставка,

N – количество оставшихся на дату оценки платежей процентов и/или основной суммы долга по договору (депозиту)

CF_i – величина i -го платежа,

t_i – дата i -го платежа,

t_0 – дата оценки.