

## Обязательная информация

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 17 июня 2002 № 21-000-1-00069, срок действия Лицензии — без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 02 ноября 2017 г. за № 3414)

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: [www.tkbp.ru](http://www.tkbp.ru), а также по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А, или по телефону (812) 332-7-332).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

**«СОГЛАСОВАНО»**

АО «Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Прасс П.И./

«22» декабря 2023 г.

**«УТВЕРЖДЕНО»**

ТКБ Инвестмент Партнерс  
(Акционерное общество)

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Тимофеев Д.Н./

«22» декабря 2023 г.

**Изменения и дополнения в  
Правила определения стоимости чистых активов**

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Нева Хаус»**

(полное название паевого инвестиционного фонда)

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

**Стоимость чистых активов (СЧА)** – величина, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации, как разница между стоимостью активов паевого инвестиционного фонда (далее – ПИФ) и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения СЧА ПИФ.

**Активный рынок** – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках активов или обязательств на постоянной основе.

**Основной рынок** – рынок (из числа активных) с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.

**Наиболее выгодный рынок** – рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство.

**Справедливая стоимость** – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

**Уровень цены при определении справедливой стоимости** - Уровни цен при определении справедливой стоимости определяются в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации":

**1-й уровень** – ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки.

В рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

(а) основного рынка для соответствующего актива или обязательства, или при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства; и

(b) может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

**2-й уровень** – цена, определенная на основании исходных данных, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1.

**3-й уровень** – цена, определенная на основании ненаблюдаемые исходных данных в отношении актива или обязательства.

**Кредитный риск** – риск возникновения убытка вследствие неисполнения контрагентом обязательств по договору, а также неоплаты контрагентом основного долга и/или процентов, причитающихся в установленный договором срок.

**Кредитный рейтинг** – мнение независимого рейтингового агентства о способности лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (о его кредитоспособности, финансовой надежности, финансовой устойчивости), выраженным с использованием рейтинговой категории по определенной рейтинговой шкале.

**Операционная дебиторская задолженность** – дебиторская задолженность контрагента, возникающая в ходе нормального операционного цикла, которая будет погашена в течение сроков, установленных в настоящих Правилах определения СЧА. Допустимые сроки просрочки и исполнения обязательств определяются настоящими Правилами, и должны быть подтверждены рыночной (или внутренней) статистикой управляющей компании по срокам погашения конкретного вида дебиторской задолженности. Операционная дебиторская задолженность оценивается по номиналу в случае отсутствия иных факторов обесценения.

Дебиторская задолженность, по которой выявлен один или несколько признаков обесценения, указанных в Приложении № 10 к настоящим Правилам, кроме допустимой просрочки обязательств в рамках операционного цикла, не может быть признана операционной.

Дебиторская задолженность с повышенным уровнем риска невозврата не может быть признана операционной.

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила определения СЧА) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Нева Хаус» (далее – Фонд) под управлением ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) (далее - Управляющая компания) разработаны в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее – Указание), в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах"), Федеральным законом от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

Настоящие изменения и дополнения в Правила определения СЧА применяются с 01 января 2024г.

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

- 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.
- за исключением случаев невозможности определения стоимости чистых активов, в частности:
- внесения изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие порядок определения стоимости чистых активов;
  - приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется справедливая стоимость ценных бумаг;
  - внесения изменений в список организаторов торговли;
  - изменения инвестиционной декларации Фонда;
  - приобретения в состав имущества Фонда нового вида активов;
  - необходимости применения более достоверных методов оценки.

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

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.

Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА) подлежат раскрытию на сайте Управляющей компании <http://tkbip.ru/> 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) доступны в течение трех последних календарных лет на сайте управляющей компании паевого инвестиционного фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

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

## **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СЧА И СРЕДНЕГОДОВОЙ СЧА.**

СЧА рассчитывается по состоянию на 24:00:00 даты, по состоянию на которую определяется СЧА, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для управляющей компании источниках вне зависимости от часового пояса.

СЧА определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение СЧА.

СЧА 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.

СЧА определяется:

- на дату завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда;
- в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев - на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;

- в случае прекращения паевого инвестиционного фонда - на дату возникновения основания его прекращения;

- на дату, предшествующую дате перехода фонда из одной управляющей компании в другую управляющую компанию или из одного специализированного депозитария в другой специализированный депозитарий;

- после завершения (окончания) формирования стоимость чистых активов Фонда определяется:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором паевой инвестиционный фонд исключен из реестра паевых инвестиционных фондов;
- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев;
- 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;

**Среднегодовая СЧА** (далее - СГСЧА) на любой день определяется в порядке:

- 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) до даты расчета СГСЧА к числу рабочих дней в году.

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

СЧА, в том числе СГСЧА, а также расчетная стоимость инвестиционного пая определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в Правилах ДУ ПИФ.

В случае если в Правилах ДУ ПИФ не указана валюта, в которой определяются СЧА, в том числе СГСЧА, или расчетная стоимость инвестиционного пая ПИФ, то указанные стоимости определяются в рублях.

## **КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ (ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРИЗНАНИЯ) АКТИВОВ (ОБЯЗАТЕЛЬСТВ)**

Активы (обязательства) принимаются к расчету СЧА в случае их признания в соответствии с МСФО, действующими на территории Российской Федерации.

Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) в составе активов (обязательств) представлены в Приложениях к настоящим Правилам.

## **МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Стоимость активов и обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. 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.

Стоимость актива может определяться 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, предусмотренные 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.

В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика дата оценки должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется СЧА. При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения СЧА отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива, составленного с соблюдением требований нормативных правовых актов. Перечень активов, справедливая стоимость которых определяется на основании отчёта оценщика, содержится в Приложении 11.

В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика и при этом после даты оценки имело место наблюдаемое событие, приводящее к существенному увеличению кредитного риска по оцениваемому активу или к существенному изменению характеристик актива, которые принимались во внимание оценщиком в процессе подготовки последнего по времени



отчёта оценки, справедливая стоимость актива должна определяться на основании отчёта оценки, учитывающего такое событие.

Методики определения справедливой стоимости активов (обязательств), порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в валюту определения СЧА, представлены в Приложениях к настоящим Правилам определения СЧА.

#### **Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.**

Стоимость активов и величина обязательств, выраженная в иностранной валюте, принимается в расчет СЧА в рублях РФ по биржевому курсу закрытия (TOD) ПАО «Московская биржа» по сделкам спот в системном режиме для соответствующей валюты на дату определения их справедливой стоимости. Курс закрытия признается корректным, если раскрыты данные об объёме торгов за день и объем торгов не равен нулю с проверкой (CLOSE)  $\neq 0$ . В случае отсутствия биржевого курса закрытия (TOD) ПАО «Московская биржа» по сделкам спот для соответствующей валюты на дату определения СЧА, используется биржевой курс закрытия (TOM) ПАО «Московская биржа» по сделкам спот для соответствующей валюты. Если на дату определения СЧА для валюты не определяются биржевые курсы закрытия TOD и TOM ПАО «Московская биржа», для целей оценки применяются курсы закрытия TOD и TOM ПАО «Московская биржа» последнего торгового дня, если дата определения СЧА является не торговым днем, за исключением случаев, когда неторговый день (или отсутствие валютных торгов на бирже) связан с приостановкой торгов по решению Банка России, приостановкой торгов в случае достижения установленных биржей пороговых значений или иными событиями, способными существенно повлиять на изменение курсов в такой неторговый день по сравнению с последним торговым днем.

Для иностранной валюты, в отношении которой ПАО «Московская биржа» не осуществляет торги (отсутствует соответствующая валютная пара), а также в случае невозможности определения курса методами, указанными выше для пересчета в рубли РФ используется - кросс-курс, определяемый следующим образом:

$$\text{Кросс курс} = \text{CUR/USD} * \text{USD/RUR},$$

где:

USD/RUR – биржевой курс доллара США, на дату расчета СЧА;

CUR/USD – цена по сделкам spot валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к Доллару США, раскрываемая информационной системой "Интерфакс" на дату определения СЧА.

## **ПОРЯДОК РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЕЗЕРВА НА ВЫПЛАТУ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТАКОГО РЕЗЕРВА, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК УЧЕТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ДОВЕРИТЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИЕМ ПИФ.**

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев (далее – резерв на выплату прочих вознаграждений) и включается в состав обязательств ПИФ при каждом определении СЧА ПИФ.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств в течение отчетного года 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 ПИФ (не включая дату возникновения основания для прекращения ПИФ) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
- наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов или даты окончания реализации всего имущества.

Резерв на выплату вознаграждений, определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного правилами доверительного управления, в течение отчетного года начисляется нарастающим итогом и отражается в составе обязательств на каждую дату определения СЧА, предусмотренную Правилами определения стоимости чистых активов.

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и резерв на выплату прочих вознаграждений, в случае, если размер таких вознаграждений определяется исходя из среднегодовой СЧА (далее – СГСЧА), рассчитываются отдельно по каждой части резерва в следующем порядке:

*на первый рабочий день отчетного года:*

$$S_i = \frac{СЧА_1^{расч}}{D} * x_n$$

где:

$S_i$  - сумма начисления резерва на первый рабочий день отчетного года;

$D$  - количество рабочих дней в текущем календарном году;

$СЧА_1^{расч}$  - расчетная (промежуточная) величина СЧА на первый рабочий день отчетного года, в который начисляется резерв  $S_i$ , определенная с точностью до 2 – х знаков после запятой по формуле:

$$СЧА_1^{расч} = \frac{Активы_1 - Кт_1}{\left(1 + \frac{x_{укл} + x_{нрп}}{D}\right)}$$

$Активы_1$  - расчетная величина активов, включая дебиторскую задолженность на первый рабочий день отчетного года. Дебиторскую задолженность на первый рабочий день отчетного года необходимо учитывать до начисления вознаграждений и резерва на выплату вознаграждения за первый рабочий день отчетного года. В случае оплаты в первый рабочий день отчетного года вознаграждений, начисленных в первый рабочий день отчетного года, необходимо при определении расчетной величины активов на первый рабочий день отчетного года увеличить сумму активов на сумму уплаченных вознаграждений в первый рабочий день отчетного года.

$Кт_1$  - величина кредиторской задолженности без учета начисленных вознаграждений на первый рабочий день отчетного года.

$x$  - процентная ставка, соответствующая:

$x_{укл}$  - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами доверительного управления (в долях), действующий на первый рабочий день отчетного года;

$x_{нрп}$  - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, относительно СГСЧА, установленный правилами доверительного управления (в долях), действующий на первый рабочий день отчетного года;

$x_n$  - каждая процентная ставка, действовавшая на первый рабочий день отчетного года

Значение  $\left(1 + \frac{x_{укл} + x_{нрп}}{D}\right)$  не округляется.

Округление при расчете  $S_i$  и  $CЧА_d^{расч}$  производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

на другие дни определения СЧА (за исключением первого рабочего дня отчетного года):

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

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 отчетном году начисления резерва;

$S_i$  - сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем отчетном году;

$D$  - количество рабочих дней в текущем календарном году;

$T_i$  - количество рабочих дней периода, определенного с начала текущего отчетного года до (включая) даты начисления резерва  $S_i$ ;

$t$  – 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 определена, она принимается равной СЧА за предшествующий дню  $t$  рабочий день текущего отчетного года.

$CЧА_d^{расч}$  - расчетная (промежуточная) величина СЧА на дату  $d$ , в которой начисляется резерв  $S_i$ , определенная с точностью до 2-х знаков после запятой по формуле:

$$CЧА_d^{расч} = \frac{(Активы_d - Km_d + \sum_{k=1}^{i-1} S_k) - (\sum_{t=1}^{d-1} CЧА_t * \frac{\sum_{n=1}^N (x_{уkn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{npn} T_n)}{T_i})}{D} \\ (1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{уkn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{npn} T_n)}{T_i})$$

;

$Активы_d$  - расчетная величина активов, включая дебиторскую задолженность на дату d. Дебиторскую задолженность на дату d необходимо учитывать до начисления вознаграждений и резерва на выплату вознаграждения за дату d. В случае оплаты в дату d управляющей компанией вознаграждений, начисленных в дату d, необходимо при определении расчетной величины активов на дату d увеличить сумму активов на сумму уплаченных вознаграждений в дату d.

$Km_d$  - величина кредиторской задолженности без учета начисленных вознаграждений на дату d, включая остаток резерва на выплату вознаграждения на дату d-1, где d-1 – рабочий день, предшествующий дате d.

$$\sum_{k=1}^{i-1} S_k$$

- общая сумма резервов на выплату вознаграждения, начисленных с начала года до даты d.

$x$  - процентная ставка, соответствующая:

$x_{ykn}$  - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами доверительного управления (в долях), действующий в течение периода  $T_i$ ;

$x_{nprn}$  - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, относительно СГСЧА, установленный правилами доверительного управления (в долях), действующий в течение периода  $T_i$ ;

$N$  – кол-во ставок, действовавших в отчетном году;

$T_n$  - количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка  $x_n$ , принадлежащее периоду

$$T_i, \text{ где } T_i = \sum_{n=1}^N T_n .$$

$$\text{Значения } \frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i}, \frac{\left( \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{nprn} T_n)}{T_i} \right)}{D}; \left( 1 + \frac{\left( \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{nprn} T_n)}{T_i} \right)}{D} \right)$$

не округляются.

Округление при расчете  $S_i$  и  $СЧА_d^{расч}$  производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ.

Уменьшение одной части резерва для восполнения недостаточности другой не допускается.

Иные резервы не формируются и не включаются в состав обязательств паевого инвестиционного фонда.

Максимальный размер расходов, подлежащий оплате за счет имущества фонда, определяется в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом.

Вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, начисляются в соответствии с условиями договоров на оказание соответствующих услуг и с даты начисления отражаются в составе обязательств паевого инвестиционного фонда до момента их выплаты.

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 следующем за отчетным годом.

## **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАННОГО В ОПЛАТУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ**

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правилами доверительного управления Фондом согласно методам определения стоимости активов, предусмотренным настоящими Правилами определения СЧА.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паёв Фонда, определяется на дату передачи такого имущества в оплату инвестиционных паёв, 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 и не позднее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев.

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется по состоянию на 24:00:00 на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФ.

## **ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ РАЗНОГЛАСИЙ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ДЕПОЗИТАРИЕМ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СЧА**

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, Управляющей компании необходимо в кратчайший срок предпринять все необходимые меры для урегулирования возникших разногласий. Стороны вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, а также иных документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.

В случае если расхождения не были устранены до истечения предельного срока предоставления отчетности, Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют акт о причинах расхождения данных в Справке о стоимости чистых активов.

При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов, специализированный депозитарий извещает Банк России о невозможности произвести сверку расчетов стоимости чистых активов.

## **ПЕРЕРАСЧЕТ СЧА**

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчету.

Если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной СЧА, и отклонение СЧА на момент расчета составляет менее 0,1% корректной СЧА, Управляющая компания и Специализированный депозитарий определяют, не привело ли выявленное отклонение к последующим отклонениям, в части использованной в расчете стоимости актива (обязательства) и СЧА, составляющим менее 0,1%

корректной СЧА и не производят пересчет СЧА и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев (за исключением выявления факта несвоевременного признания/прекращения признания актива (обязательства) вне зависимости от стоимости такого актива (обязательства). Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.



**ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА РАСЧЕТНЫХ СЧЕТАХ,  
ОТКРЫТЫХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ Д.У. ПИФ**

<b>Виды активов</b>	Денежные средства на расчётных счетах, в том числе на валютных счетах, открытых управляющей компанией Д.У. ПИФ
<b>Критерии признания</b>	Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный валютный, валютный).
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;</li> <li>- Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в разряд прочей дебиторской задолженности);</li> <li>- Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	Справедливая стоимость денежных средств на счете, в том числе на транзитном валютном, валютном счете, открытом на управляющую компанию Д.У. ПИФ определяется в сумме остатка денежных средств на счете.
<b>Порядок корректировки стоимости активов</b>	<p>При переводе денежных средств между счетами, в случае возникновения временного промежутка между датой списанием денежных средств со счета списания и датой зачисления денежных средств на счет зачисления, такая дебиторская задолженность признается операционной и не корректируется в течение не более 3-х рабочих дней с момента ее возникновения.</p> <p>Превышение указанных сроков по независящим от Управляющей компании причинам, ведет к необходимости корректировки справедливой стоимости (Приложение 10)</p> <p>Справедливая стоимость денежных средств в случае возникновения событий по обесценению корректируется в соответствии с порядком, предусмотренным Приложением 10.</p>

## ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ВО ВКЛАДАХ

<b>Виды активов</b>	Денежные средства во вкладах, в том числе валютных, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ
<b>Критерии признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Дата зачисления денежных средств на соответствующий депозитный счет;</li> <li>- Дата переуступки права требования выплаты суммы вклада и начисленных процентов на основании договора.</li> </ul>
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Дата исполнения кредитной организацией обязательства по возврату вклада;</li> <li>- Дата переуступки права требования выплаты вклада и начисленных процентов на основании договора;</li> <li>- Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства во вкладах переходят в статус дебиторской задолженности);</li> <li>- Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	<p>Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, <b>если срок погашения вклада «до востребования»;</b></li> <li>- в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока предусмотренного договором, <b>если срок возврата вклада не более 1 (Одного) года и ставка по договору соответствует рыночной</b> на дату определения справедливой стоимости. Ставка по договору соответствует рыночной, если она удовлетворяет требованиям для ставки дисконтирования, содержащиеся в Приложении 3;</li> <li>- в сумме определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков на весь срок вклада (Приложение 9) <b>в иных случаях.</b></li> </ul> <p>В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком вклада, действующим на дату определения справедливой стоимости причем накопление срока вклада не происходит.</p>
<b>Порядок корректировки стоимости активов</b>	При возникновении признаков обесценения справедливая стоимость денежных средств во вкладах корректируется в соответствии с Приложением 10.

**ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ПРОЦЕНТНОМУ ДОХОДУ ПО  
ДЕНЕЖНЫМ СРЕДСТВАМ НА СЧЕТАХ (ВКЛЮЧАЯ МНО).**

<b>Виды активов</b>	Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ, а так же <b>в случае если заключено соглашение с банком о минимальном неснижаемом остатке (МНО)</b> денежных средств на расчетных счетах.
<b>Критерии признания</b>	<p>Проценты на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете фонда признаются в качестве актива в день окончания расчётного периода начисления процентов на неснижаемый остаток, а также на дату определения СЧА. – в случае если условия начисления процентов позволяют рассчитать их размер.</p> <p>В случае если на остаток денежных средств на расчетном счете банком начисляются проценты (за исключением МНО), такие проценты признаются в момент их зачисления банком на расчетный счет.</p>
<b>Критерии прекращения признания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета</li> <li>• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;</li> <li>• Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);</li> <li>• Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> </ul>
<b>Справедливая стоимость</b>	Дебиторская задолженность является операционной с даты начисления по дату выплаты процентов в соответствии с условиями договора банковского счета/соглашения о МНО в отсутствие иных признаков обесценения. В течение этого срока её справедливая стоимость равняется сумме начисленных согласно условиям договора/соглашения о МНО процентов (в случае, если условия начисления процентов позволяют рассчитать их размер на дату определения СЧА).
<b>Порядок корректировки стоимости активов</b>	По окончании срока признания дебиторской задолженности операционной, ее справедливая стоимость корректируется в соответствии с Приложением 10.

**ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

<p><b>Виды активов</b></p>	<p>В рамках настоящих Правил определения СЧА к прочей дебиторской задолженности отнесены в том числе следующие виды:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов;</li> <li>• Авансы, выданные по сделкам за счет имущества ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, биржей, указанными в Правилах ДУ ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;</li> <li>• Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность по аренде;</li> <li>• Дебиторская задолженность, возникшая в результате перевода денежных средств («деньги в пути»);</li> <li>• Дебиторская задолженность, возникшая в результате отзыва лицензии у банка или брокера;</li> <li>• Иная дебиторская задолженность.</li> </ul>
<p><b>Критерии признания</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ</b> – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету, а также дата возникновения основания для возмещения налога из бюджета;</li> <li>• <b>Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней</b> – дата возникновения основания для возмещения налогов, сборов, пошлин из бюджета</li> <li>• <b>Для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ</b> – установленный факт превышения допустимой величины вознаграждений и/или расходов, сумма превышения которых подлежит возврату управляющей компанией, или установленный факт излишне выплаченного вознаграждения управляющей компании, сумма которого подлежит возврату в ПИФ, или сумма убытка, которая управляющая компания должна возместить в ПИФ в результате допущенного нарушения требований законодательства.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Для дебиторской задолженности, возникшей в результате перевода денежных средств</b> – фактическое списания денежных средств с одного счета ПИФ и отсутствие факта зачисления на другой счет ПИФ, на который осуществлялся перевод.</li> <li>• <b>Для дебиторской задолженности по аренде</b> – факт передачи актива в аренду и возможность определения величины обязательств арендатора по договору аренды на дату определения справедливой стоимости</li> <li>• <b>Для дебиторской задолженности, возникшей в результате отзыва лицензии у банка или брокера</b> – дата отзыва лицензии банка, брокера.</li> <li>• <b>Для остальных видов прочей дебиторской задолженности</b> - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность, дата возникновения права требования ПИФ в результате договорных и иных гражданско-правовых отношений.</li> </ul>
<p><b>Критерии прекращения признания</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно Налоговому кодексу РФ, а так же дата решения об отказе в осуществлении зачета (возврата) сумм излишне уплаченного налога;</li> <li>- дата зачета излишне уплаченного налога начислением соответствующего налога.</li> </ul> </li> <li>• <b>Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дата получения возмещения из бюджета полной суммы задолженности соответствующего налога, сбора, пошлины;</li> <li>- дата решения об отказе в осуществлении зачета (возврата) сумм излишне уплаченного налога, сбора, пошлины;</li> <li>- дата зачета излишне уплаченного налога начислением соответствующего налога.</li> </ul> </li> <li>• <b>Для остальных видов прочей дебиторской задолженности:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Дата исполнения обязательств перед ПИФ в том числе по договору, ПДУ (в случае задолженности Управляющей компании) или иным основаниям;</li> <li>- Дата ликвидации контрагента – юридического лица согласно выписке из ЕГРЮЛ или дата получения информации о смерти физического лица - должника;</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Критерии и сроки квалификации дебиторской задолженности</b></p>	<p>В отсутствие признаков обесценения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила</b></li> </ul>

**как  
операционной**

наиболее ранняя дата расчетов, если общий срок погашения такой задолженности согласно условиям сделки не превышает 15 рабочих дней (с учетом срока пролонгации и перезаключений договоров), - с даты признания до даты погашения согласно условиям сделки. При этом допустимый срок нарушения обязательств контрагентом составляет 3 рабочих дня, в течение которых задолженность также квалифицируется операционной.

- **Авансы, выданные по сделкам** за счет имущества ПИФ квалифицируется операционной дебиторской задолженностью с даты выдачи аванса до даты погашения обязательств контрагентом согласно условиям сделки (если срок погашения аванса в соответствии с договором составляет не более 15 рабочих дней с учетом срока пролонгации и перезаключений договоров). При этом допустимый срок нарушения обязательств контрагентом составляет 3 рабочих дня, в течение которых задолженность также квалифицируется операционной.
- **Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ** - в течение 25 рабочих дней с даты возникновения квалифицируется в качестве операционной. При наличии обоснованного экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании о том, что увеличение сроков погашения дебиторской задолженности не является следствием негативных процессов, возникших в деятельности управляющей компании, а также наличие документального подтверждения от управляющей компании сроков погашения задолженности, такая задолженность продолжает относиться к операционной.
- **Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в Правилах ДУ ПИФ** – с даты признания до даты окончания срока исполнения обязательства в соответствии с условиями заключенных договоров. Допустимый срок нарушения обязательств указанными контрагентами составляет 3 рабочих дня, в течение которых задолженность все еще квалифицируется операционной. При наличии обоснованного экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании о том, что увеличение сроков оказания услуг или погашения дебиторской задолженности не является следствием негативных процессов, возникших в деятельности должника или при наличии документального подтверждения от контрагента иных сроков погашения задолженности / оказания услуг ПИФ является основанием для увеличения срока квалификации такой задолженности в качестве операционной до даты, указанной в представленных документах.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Дебиторская задолженность, возникшая в результате перевода денежных средств («деньги в пути»)</b> – в течение 3 рабочих дней с даты признания такой задолженности.</li> </ul>
<p><b>Справедливая стоимость</b></p>	<p>Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>в сумме фактического остатка задолженности на дату определения справедливой стоимости/дату определения СЧА*:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для дебиторской задолженности, указанной в настоящем приложении, в период квалификации такой задолженности в качестве операционной;</li> <li>- для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;</li> <li>- для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.</li> </ul> </li> </ul> <p>*Дебиторская задолженность рассчитывается на каждую дату определения справедливой стоимости. В случае, если размер дебиторской задолженности не может быть точно определен на дату определения СЧА, то, используются методы аппроксимации величин.<sup>1</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков с учетом кредитных рисков (Приложение 10) во всех иных случаях.</b></li> </ul> <p>В общем случае для целей определения справедливой стоимости дебиторской задолженности если не определена конкретная дата ее погашения, но указан предельный срок, в течение которого такая задолженность должна быть погашена, то срок погашения принимается максимальным в отсутствие обоснованного экспертного (мотивированного) суждения управляющей компании об иных сроках погашения такой дебиторской задолженности.</p> <p>Если не определена конкретная даты погашения дебиторской задолженности и отсутствует предельный срок погашения, то для целей определения справедливой стоимости такой срок может быть установлен на основании обоснованного экспертного (мотивированного) суждения управляющей компании.</p>

<sup>1</sup> Прогнозные значения обязательств, рассчитанные Управляющей компанией, предоставляются в Специализированный депозитарий на каждую дату определения СЧА с указанием периода выборки и объясняющих переменных. Для целей аппроксимации размера активов (обязательств) используется статистика за последние 3 (Три) месяца, предшествующих дате определения СЧА ПИФ. При отсутствии такого объема статистики метод аппроксимации применим при наличии данных не менее чем за последние 2 (два) месяца, предшествующих дате определения СЧА ПИФ. В дату поступления документа, подтверждающего оказанные услуги, производится корректировка начисленных обязательств до их реального значения.

<b>Дата и события, приводящие к обесценению</b>	Дебиторская задолженность по возмещению налогов из бюджета, а так же дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней не обесценивается независимо от срочности ее погашения. Список общих событий, приводящих к обесценению, указан в Приложении 10.
-------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Виды активов	Недвижимое имущество
Критерии признания	<p>Дата включения недвижимого имущества ПИФ – наиболее ранняя из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;</li> <li>- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН.</li> </ul>
Критерии прекращения признания	<p>Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи (не применяется при выбытии недвижимого имущества при прекращении ПИФ);</li> <li>- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю;</li> <li>- Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.</li> </ul>
Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой ПИФ является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости, составляющего активы ПИФ.</p>
Дата и события, приводящие к обесценению	<p>Справедливая стоимость объекта недвижимости признается равной 0 (Ноль):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>в случае события приводящего к признанию недвижимого имущества непригодным для дальнейшего использования по целевому назначению - с даты получения официального документа о таком факте;</li> <li>в случае передачи по акту приема-передачи недвижимого имущества между сторонами по договору и не предоставлении в течение 6 (Шесть) месяцев с даты подписания такого акта приема-передачи выписки из ЕГРН, подтверждающей дату перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ.</li> </ul>

**ПРАВА АРЕНДЫ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (ПОЛУЧЕННЫЕ)**

Виды активов	Права аренды на недвижимое имущество (полученные)
Критерии признания	<ul style="list-style-type: none"> <li>- С даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи;</li> <li>- С даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества</li> </ul>
Критерии прекращения признания	<ul style="list-style-type: none"> <li>- По факту подписания акта возврата имущества арендодателю;</li> <li>- Передача ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;</li> <li>- Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость прав по договору аренды, арендатором по которому является ПИФ, равна 0 (ноль), если срок договора аренды не превышает 1 (Один) год (при этом пролонгации срока действия договора аренды не происходит) (краткосрочная аренда).</p> <p>При определении срока аренды необходимо учитывать реальный срок аренды с учетом возможной пролонгации. Если на дату заключения договора известно, что срок аренды будет более одного года, независимо от даты окончания срока аренды по договору, такую аренду необходимо рассматривать как долгосрочную.</p> <p>Для долгосрочной аренды справедливая стоимость прав по договору аренды, арендатором по которому является ПИФ, определяется на основании отчета оценщика. Оценка производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям, установленным настоящими Правилами определения СЧА и действующим законодательством РФ.</p> <p>Справедливая стоимость кредиторской задолженности по договорам аренды, сроком до 1 (Одного) года (краткосрочная аренда) определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на каждую дату определения СЧА, в размере обязательств по договору на указанную дату. В случае, если обязательства по договору не могут быть надежно определены на такую дату, то применяются методы аппроксимации.</li> </ul> <p>Справедливая стоимость кредиторской задолженности по договорам аренды, заключенной на срок более 1 (Одного) года (долгосрочная аренда) определяется по приведенной к дате оценки сумме арендных платежей на весь срок действия договора аренды в соответствии с Приложением 9. При этом такой срок не должен превышать срок действия Правил доверительного управления ПИФ.</p> <p>При определении срока аренды необходимо учитывать реальный срок аренды с учетом возможной пролонгации. Если на дату заключения договора известно, что срок аренды будет более одного года, независимо от даты окончания срока аренды по договору, такую аренду необходимо рассматривать как долгосрочную.</p>

Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества

Виды активов	Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве (далее - договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества);
Критерии признания	Для договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества - по дате, предусмотренной в договоре участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества ПИФ, как участника долевого строительства;
Критерии прекращения признания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата передачи объектов недвижимого имущества по окончанию строительства, подтвержденная актом приема-передачи (исполнение договора Застройщиком);</li> <li>• Дата передачи ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;</li> <li>• Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>
Справедливая стоимость	<p>Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора (далее - договоры), определяется независимым оценщиком.</p> <p>Справедливая стоимость договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (Приложение 10).</p>
Дата и события, приводящие к обесценению	Список общих событий, приводящих к обесценению, указан в Приложении 10.

## КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Виды обязательств	Критерии признания	Критерии прекращения признания	Справедливая стоимость
Кредиторская задолженность по сделкам купли-продажи имущества паевого инвестиционного фонда.	Дата перехода к ПИФ права собственности на имущество /поступление денежных средств на банковский/брокерский счет ПИФ от кредитора.	Дата исполнения обязательств ПИФ по договору.	Справедливая стоимость обязательства включается в расчет СЧА в размере её остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.
Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев.	Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество ПИФ.	Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев.	Справедливая стоимость обязательства включается в расчет СЧА в размере её остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.
Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении и (или) обмене инвестиционных паев.	Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке.	Дата возврата суммы задолженности перед управляющей компанией согласно банковской выписке.	Справедливая стоимость обязательства включается в расчет СЧА в размере её остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата определения СЧА</li> <li>• Дата возникновения обязательства по уплате земельного налога, налога</li> </ul>	Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с банковского	Справедливая стоимость обязательства включается в расчет СЧА в размере её

за счет имущества паевого инвестиционного фонда.	на имущество, НДС, обязательного платежа согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору. Для НДС – дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи / дохода по инвестиционным паям согласно банковской выписке.	счета согласно банковской выписке.	остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.
Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества ПИФ в соответствии с Правилами ДУ ПИФ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата определения СЧА ПИФ. Если обязательства по договору не могут быть надежно определены на такую дату, то применяются методы аппроксимации, при возможности его применения к данному виду расходов<sup>2</sup></li> <li>• Дата возникновения соответствующего обязательства в соответствии с условиями договоров или в соответствии с правилами доверительного управления.</li> <li>• Дата получения документа в случае, если невозможно применить метод аппроксимации в связи с недостаточностью данных за</li> </ul>	Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с банковского счета согласно банковской выписке.	<p>Величина кредиторской задолженности по расходам третьих лиц, оплачиваемых в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария, определяется на основании документов, подтверждающих оказанные услуги.</p> <p>Справедливая стоимость обязательства включается в расчет СЧА в размере её остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.</p>

<sup>2</sup> Прогнозные значения обязательств, рассчитанные Управляющей компанией, предоставляются в Специализированный депозитарий на каждую дату определения СЧА с указанием периода выборки и объясняющих переменных.

Для целей аппроксимации размера обязательств используется статистика за последние 3 (Три) месяца, предшествующих дате определения СЧА ПИФ. При отсутствии такого объема статистики метод аппроксимации применим при наличии данных не менее чем за последние 2 (два) месяца, предшествующих дате определения СЧА ПИФ.

В дату поступления документа, подтверждающего оказанные услуги, производится корректировка начисленных обязательств до их реального значения.

	<p>предыдущие периоды или по вновь заключенным договорам.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата, являющаяся рабочим днем, предшествующим дню вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления ПИФ в части передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления другой управляющей компанией – для вознаграждения управляющей компании, которая передает права по договору доверительного управления ПИФ</li> </ul>		
Кредиторская задолженность по выплате доходов владельцам инвестиционных паев.	Дата возникновения обязательства по выплате дохода владельцам инвестиционных паев, которая не может быть позднее первого дня выплаты дохода по инвестиционным паям, указанная в правилах доверительного управления ПИФ.	Дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ	Справедливая стоимость обязательства включается в расчет СЧА в размере её остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

## МЕТОД ПРИВЕДЕННОЙ СТОИМОСТИ БУДУЩИХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Приведенная стоимость будущих денежных потоков, указанная в настоящем приложении, рассчитывается для следующих активов:

- Депозиты в кредитных организациях в случаях, указанных в Приложении 2.
- Обязательства по договорам аренды полученной на срок более 1 года (долгосрочная аренда, где ПИФ - арендатор) (Приложение 6).

Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+r)^{D_n/365}}$$

PV – справедливая стоимость актива;

N - количество денежных потоков до даты погашения актива, начиная с даты определения СЧА;

$P_n$  - сумма n-ого денежного потока (проценты и основная сумма);

n - порядковый номер денежного потока, начиная с даты определения СЧА;

$D_n$  - количество дней от даты определения СЧА до даты n-ого денежного потока;

r - ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами.

Денежные потоки, включая процентный доход, определяются в соответствии с условиями договора, датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга). График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор (в том числе в части изменения ставки по договору, срока действия договора, периодичности или сроков выплаты процентных доходов), а также в случае изменения суммы основного долга ((пополнения, частичного досрочного погашения основного долга).

### Порядок определения ставки дисконтирования для депозита

Ставка дисконтирования определяется по состоянию на:

- дату первоначального признания актива;
- дату начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки после первоначального признания актива;
- дату изменения ключевой ставки Банка России,

- каждую дату определения СЧА.

**Ставка дисконтирования равна:**

- ставке, предусмотренной договором в течение максимального срока, если ее значение находится в пределах границ диапазона колебаний (волатильности) на горизонте 3 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;
- $r_{\text{оц.ср.рын.}}$ , если ставка, предусмотренная договором в течение максимального срока, выходит за границы установленного диапазона колебаний (волатильности), на горизонте 3 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;
- $r_{\text{оц.ср.рын.}}$ , если ставка по договору не установлена.

**Границы диапазона волатильности:**

Минимальная граница определяется по формуле:

$$r_{\text{оц.ср.рын.}} * (1 - KV)$$

Максимальная граница – определяется по формуле:

$$r_{\text{оц.ср.рын.}} * (1 + KV)$$

Коэффициент волатильности определяется как частное от деления разности максимальной и минимальной средневзвешенных процентных ставок по депозитам (кредитам) на горизонте 3 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки на минимальную средневзвешенную процентную ставку по депозитам на том же горизонте, по следующей формуле:

$$KV = \frac{\text{max}r_{\text{ср.рын.}} - \text{min}r_{\text{ср.рын.}}}{\text{min}r_{\text{ср.рын.}}},$$

где:

$KV$  – коэффициент волатильности рыночной ставки на горизонте 3 месяцев,  
 $\text{max}r_{\text{ср.рын.}}$  – максимальная средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, на горизонте 3 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;

$\text{min}r_{\text{ср.рын.}}$  – минимальная средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, на горизонте 3 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;



$r_{\text{оц.ср.рын.}}$  - оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки, определенная по формуле:

$$r_{\text{оц.ср.рын.}} = r_{\text{ср.рын.}} + (КС_{\text{д.о.}} - КС_{\text{ср.}}),$$

где:

$r_{\text{ср.рын.}}$  - средневзвешенная процентная ставка, по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по депозитам со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения депозита;

$КС_{\text{д.о.}}$  - ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;

$КС_{\text{ср.}}$  - 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:

$$КС_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i КС_i * T_i}{T},$$

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

$КС_i$ .

**Средневзвешенная ставка определяется в отношении каждого вида актива в соответствии со следующей таблицей:**

<i>Вид актива</i>	<i>Рыночная ставка</i>	<i>Источники информации</i>
Вклад (депозит)	Средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте на срок, сопоставимый по сроку оставшимся по договору на дату оценки в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России в	Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat</a> , Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро.

	соответствии с развернутой шкалой.	
--	------------------------------------	--

Процентная ставка по депозиту в долларах США или Евро признается рыночной, если выполнено условие:

$$r_{\text{ср.рын.}} * (1 - KV) \leq r_{\text{деп}} \leq r_{\text{ср.рын.}} * (1 + KV),$$

где:

$KV$  – коэффициент волатильности рыночной ставки на горизонте 3 месяцев, определяемый по соответствующим средневзвешенным ставкам  $r_{\text{ср.рын.}}$ , аналогично определению коэффициента волатильности по рублевым ставкам;

$r_{\text{деп}}$  - ставка по депозиту в процентах;

$r_{\text{ср.рын.}}$  - средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в валюте, соответствующей валюте депозита, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по депозитам со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, установленный договором.

В том случае, если процентная ставка по депозиту в долларах США или Евро, признается рыночной, в качестве выбранной рыночной ставки признается ставка по депозитному договору.

В том случае, если процентная ставка по депозиту в долларах США или Евро, не признается рыночной, в качестве рыночной признается ставка  $r_{\text{ср.рын.}}$ .

## МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ С УЧЕТОМ КРЕДИТНЫХ РИСКОВ

### Общие положения

Оценка кредитного риска используется для расчета справедливой стоимости активов. При этом в зависимости от степени влияния кредитного риска на справедливую стоимость активы классифицируются на следующие стадии:

- стандартные (без признаков обесценения);
- обесцененные (без наступления дефолта);
- активы, находящиеся в дефолте.

**Перечень активов, используемый для указанных стадий задолженности, справедливая стоимость которых корректируется на размер кредитного риска:**

**Стандартные активы (без признаков обесценения), а именно:**

- Права требования из договора займа и кредитного договора (в случае если займодавцем по договору выступает Фонд);
- Дебиторская задолженность (в случае определения справедливой стоимости такой задолженности с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков).

**Обесцененные (без наступления дефолта), а именно:**

- Денежные средства на счетах и во вкладах;
- Долговые инструменты (в случае отсутствия цен активного биржевого рынка, позволяющих определить справедливую стоимость на дату определения СЧА);
- Права требования из кредитных договоров и договоров займа (в случае, если займодавцем по договору выступает Фонд);
- Дебиторская задолженность;
- Активы, стоимость которых определяется на основании отчета оценщика (с учетом положений, установленных в Разделе 7 настоящего приложения).

**Активы, находящиеся в дефолте, а именно:**

- Все виды активов, находящиеся в дефолте.

Для целей настоящей методики, контрагенты – индивидуальные предприниматели приравниваются к контрагентам – физическим лицам.

**Термины и определения, используемые в настоящем Приложении**

**Контрагент** – лицо, непосредственно связанное с активом, входящим в состав имущества ПИФ, и уровень кредитоспособности/финансовой надежности/финансовой устойчивости такого лица непосредственно влияет на справедливую стоимость актива. Контрагентами ПИФ являются эмитенты ценных бумаг, заемщики по кредитным договорам, дебиторы по договорам с имуществом ПИФ, арендаторы, банки, кредитные и некредитные организации и прочие обязанные по активам ПИФ лица.

**Кредитный риск** – риск возникновения потерь в результате неисполнения контрагентом (эмитентом) обязательств, а также в результате изменения оценки кредитоспособности (кредитного риска) контрагента (эмитента).

**Безрисковая ставка на дату определения справедливой стоимости:**

- В российских рублях:

Для задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – Ставка RUONIA<sup>3</sup>;

Ставка, определяемая из G-кривой (кривой бескупонной доходности Московской биржи<sup>4</sup>), построенной по российским государственным облигациям - для задолженности со сроком до погашения, превышающим 1 календарный день.

Для целей расчета безрисковой ставки, используются следующие округления:

Значение срока ставки определяется до 4 знаков после запятой;

Итоговое значение ставки определяется до 2 знаков после запятой.

В отсутствие возможности определения актуальных значений КБД Московской биржи в качестве временной альтернативы безрисковой ставки для определения справедливой стоимости активов может быть использована ставка, рассчитываемая методом интерполяции (например, линейной) на основе доступных ставок ROISfix на дату определения справедливой стоимости. Выбор иной ставки в отношении актива Управляющая компания оформляет мотивированным суждением и предоставляет его в Специализированный депозитарий.

- В американских долларах:

Для задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – ставка SOFR<sup>5</sup>;

---

<sup>3</sup> <http://ruonia.ru/>

<sup>4</sup> <https://www.moex.com/s2532>

<sup>5</sup> <https://www.sofrrate.com/>

Для задолженности со сроком до погашения свыше 1 календарного дня, – Ставка, получающаяся линейной методом интерполяции на соответствующие сроки ставки SOFR и ставок по американским государственным ценным бумагам<sup>6</sup>.

- В евро:

Для задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – ставка €STR<sup>7</sup>;

Для задолженности со сроком до погашения свыше 1 календарного дня, но не превышающим 90 календарных дней – интерполяция ставки между значением ставки €STR и ставкой по облигациям еврозоны с рейтингом AAA<sup>8</sup> на срок 3 месяца.

Ставка, получающаяся методом линейной интерполяции ставок по облигациям еврозоны с рейтингом AAA.- для задолженности со сроком до погашения, превышающим 90 календарных дней.

- в прочих валютах:
  - как безрисковая ставка (либо ее интерполяция, например, линейная) в соответствующей валюте.

### Формула 1. Формула линейной интерполяции

$$\left\{ \begin{array}{l} RK_{D_{min}}, \text{ если } D_m \leq D_{min} \\ RK_{V_{-1}} + \frac{D_m - V_{-1}}{V_{+1} - V_{-1}} \times (RK_{V_{+1}} - RK_{V_{-1}}), \text{ если } D_{min} < D_m < D_{max} \\ RK_{D_{max}}, \text{ если } D_m \geq D_{max} \end{array} \right.$$

где:

$D_m$  - срок до погашения инструмента  $m$  в годах (определяется с точностью до 4 знаков после запятой);

$D_{min}$ ,  $D_{max}$  - минимальный (максимальный) срок, на который определен уровень процентных ставок бескупонной доходности подходящих (релевантных) государственных ценных бумаг, в годах (определяется с точностью до 4 знаков после запятой);

$V_{+1}$ ,  $V_{-1}$  – наиболее близкий к  $D_m$  срок, на который известно значение кривой бескупонной доходности, не превышающий (превышающий)  $D_m$ , в годах (определяется с точностью до 4 знаков после запятой);

<sup>6</sup> <https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/pages/TextView.aspx?data=yield>

<sup>7</sup> [https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/euro\\_short-term\\_rate/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_short-term_rate/html/index.en.html)

<sup>8</sup> [https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/euro\\_area\\_yield\\_curves/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_area_yield_curves/html/index.en.html)

**RK(T)** – уровень процентных ставок для срока T, где T может принимать значения V-1, V+1, Dmin, Dmax. Итоговое значение ставки определяется до 2 знаков после запятой в процентах и до 4 знаков в долях.

**PD (вероятность дефолта) по активу** – оценка вероятности наступления события дефолта. Порядок определения PD установлен в разделе 4 настоящего Приложения.

**LGD (loss given default)** – оценка уровня потерь в случае наступления дефолта. Рассчитывается с учетом обеспечения по обязательству, включая залог, поручительство и т.п. Порядок определения LGD установлен в разделе 5 настоящего Приложения.

**CoR (Cost of Risk, стоимость риска)** – доля ожидаемых кредитных убытков, определяемая как отношение суммы сформированного резерва под кредитные убытки к валовой балансовой стоимости кредитов по данным отчетности МСФО выбранных банков. Порядок определения CoR установлен в разделе 6 настоящего Приложения.

**Кредитный рейтинг** – мнение независимого рейтингового агентства о способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (о его кредитоспособности, финансовой надежности, финансовой устойчивости), выраженное с использованием рейтинговой категории по определенной рейтинговой шкале.

В целях применения настоящей методики для мониторинга признаков обесценения и событий дефолта используются информация, полученная (опубликованная) от следующих рейтинговых агентств:

- Moody's Investors Service
- Standard & Poor's
- Fitch Ratings
- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство РАЕХ («Эксперт РА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (ООО «НКР»)

В целях применения настоящей методики для определения уровня рейтинга с целью последующего определения величин PD, используется информация, полученная (опубликованная) от следующих рейтинговых агентств:

- Moody's Investors Service

- Standard & Poor's
- Fitch Ratings
- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (ООО «НКР»)

**Степень кредитного рейтинга (грейд)** - минимальный шаг детализации кредитного рейтинга в буквенно-символьных (например, BBB-, BB+ и т.п.) или буквенно-числовых (например, Ваа3, Ва1) обозначениях.

**Дефолт** - наступление (выявление) событий, приравниваемых к дефолту и установленных в разделе 3 настоящего Приложения и отсутствие урегулирования ситуации на сроки, определяемые отдельно для разного вида активов/обязательств.

Предельные сроки признания дефолта для различных видов задолженности указаны в п. 3.1.

**Операционная дебиторская задолженность** – дебиторская задолженность, отвечающая критериям, установленным в Приложениях настоящих Правил определения СЧА для признания задолженности операционной.

## **Раздел 1. Стандартные активы (без признаков обесценения)**

**1.1.** Для операционной задолженности видов, указанных в настоящих Правилах определения СЧА, в сроки квалификации такой задолженности как операционной, оценка, предусмотренная в настоящем разделе 1, не проводится

**1.2.** Оценка активов без признаков обесценения, справедливая стоимость которых определяется по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков (за исключением депозитов, порядок определения справедливой стоимости которых установлен в Приложении 7 настоящих Правил определения СЧА) рассчитывается следующим образом:

**Формула 2:**

$$PV = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+R(T(n)))^{T(n)/365}} (1 - LGD * PD(Tn)),$$

где

**PV** – справедливая стоимость актива;

**N** - количество денежных потоков до даты погашения актива, начиная с даты определения СЧА;

**P<sub>n</sub>** - сумма n-ого денежного потока (проценты и основная сумма);

**n** - порядковый номер денежного потока, начиная с даты определения СЧА;

**R(T(n))** – безрисковая ставка на сроке  $T(n)$ , определяемая в соответствии с порядком, установленным в разделе «Термины и определения»;

**T(n)** - количество дней от даты определения СЧА до даты n-ого денежного потока. В дату погашения денежного потока значение  $T(n)=0$ ;

**PD(Tn)** (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение  $T(n)$  дней может оказаться в состоянии дефолта. Вероятность дефолта  $PD(T(n))$  определяется с учетом положений, установленных в разделе 4 настоящего Приложения.

**LGD** (Loss Given Default, потери при дефолте) – доля от суммы, подверженной кредитному риску, которая может быть потеряна в случае дефолта контрагента; определяется в соответствии с порядком, установленным в разделе 5 настоящего Приложения.

Промежуточные значения расчета приведенной стоимости для каждого денежного потока, скорректированные на величину кредитного риска не округляются.

**1.3.** В отношении необеспеченной или обеспеченной залогом жилой недвижимости (в случае наличия обеспечения в размере не менее чем на 80% от номинальной стоимости задолженности, определяемой как сумма фактической задолженности и начисленных процентов на дату оценки) задолженности контрагента для оценки может использоваться величина Cost of Risk, рассчитанная по соответствующим кредитным портфелям сторонних организаций (банков)<sup>9</sup>. Величина CoR не изменяется по мере приближения к сроку погашения задолженности. Для оценки справедливой стоимости прав требований по активам (договорам) Фонда к физическим лицам до наступления дефолта и с учетом положений в Разделе 6, используется Формула 2, в которой каждое произведение  $PD(T(n))*LGD$  заменяется на CoR. CoR определяется в соответствии с порядком, установленным в разделе 6. Для оценки стандартных активов используется значение CoR для стадии 1.

## **Раздел 2. Оценка активов. Обесценение без дефолта.**

---

<sup>9</sup> Определение справедливой стоимости обеспечения производится в соответствии с настоящим Стандартом.



**2.1.** При возникновении события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость долговых инструментов (в случае отсутствия цен активного биржевого рынка на дату определения СЧА и цены, рассчитанной наблюдаемыми источниками информации (в т.ч. НКО АО НРД), позволяющей определить справедливую стоимость на дату определения СЧА), в том числе денежных средств на счетах и во вкладах, справедливая стоимость дебиторской задолженности, прав требования по договорам займа и кредитным договорам (в случае, если займодавцем по договору выступает Фонд), определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости по формуле 2.

**2.2. События, ведущие к обесценению:**

**2.2.1. В отношении юридических лиц**

2.2.1.1. Ухудшение финансового положения контрагента, отразившиеся в доступной финансовой отчетности, а именно снижение стоимости чистых активов более чем на 20%;

2.2.1.2. Негативное действие рейтинговых агентств – в случае наличия у контрагента рейтинга рейтингового агентства, входящих либо в реестр кредитных рейтинговых агентств, либо реестр филиалов и представительств иностранных рейтинговых агентств, публикуемых на сайте Банка России:

- Снижение рейтинга на 1 ступень и более;
- Отзыв рейтинга (за исключением случаев, когда контрагенту присвоены рейтинги нескольких рейтинговых агентств и отзыв рейтинга не является следствием ухудшения кредитоспособности эмитента). Такое решение оформляется мотивированным суждением Управляющей компании.

Ухудшение рейтинга, присвоенного по международной шкале в иностранной валюте для задолженности в рублях не учитывается в качестве признака обесценения в случае, если они обусловлены ухудшением страновой оценки страны регистрации контрагента.

Ухудшение рейтинга одним рейтинговым агентством, ранее произведенное другим рейтинговым агентством и учтенное в качестве события, ведущего к обесценению, не учитывается, если оно произошло в течение трёх месяцев с даты понижения рейтинга первым рейтинговым агентством и рейтинг был понижен на одинаковое количество рейтинговых пунктов.

При анализе уже обесцененной задолженности не учитывается для дальнейшего обесценения понижение рейтинга агентством, которое в результате понижения присвоило рейтинг выше, чем используемый, или равный ему.

2.2.1.3. Резкий рост доходности любого долгового инструмента эмитента (за последние 5 торговых дней при отсутствии роста доходности ОФЗ и при отсутствии роста доходности аналогичных облигаций эмитентов).

Управляющая компания на основе экспертного (мотивированного) суждения определяет влияние роста доходности облигации на кредитоспособность эмитента, исходя из сравнения со средом аналогичных облигаций к ОФЗ на дату оценки.

2.2.1.4. Отзыв (аннулирование) у контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности.

2.2.1.5. Исчезновение активного рынка для финансового актива в результате финансовых затруднений эмитента и отсутствие цен, рассчитанных наблюдаемыми источниками информации (в т.ч. НКО АО НРД и иных цен информационных систем), используемых в настоящих Правилах определения СЧА, позволяющих определить справедливую стоимость на дату определения СЧА.

2.2.1.6. Наличие признаков несостоятельности (банкротства) заемщика<sup>10</sup>.

2.2.1.7. Для задолженности по займам, кредитам, финансовым инструментам – ставший общеизвестным дефолт по обязательствам холдинговой компании или дефолт по публичному долгу компаний группы<sup>11</sup>, к которой принадлежит контрагент, в случае продолжения обслуживания долга самим контрагентом после события дефолта.

2.2.1.8. Для необеспеченной задолженности по займам, кредитам, финансовым инструментам – резкий рост доходности по публичному долгу компаний группы, к которой принадлежит контрагент (за исключением случаев, когда контрагент имеет публичные котировки долговых обязательств и эти котировки не показывают признаков обесценения).

2.2.2. В отношении **физических** лиц

2.2.2.1. Появление у Управляющей компании информации о снижении возможности физического лица обслуживать обязательства, в том числе - потеря работы, снижение заработной платы или иного располагаемого дохода, потеря трудоспособности, утрата или обесценение собственности, являющейся одним из источников дохода физического лица.

---

<sup>10</sup> В том числе в соответствии со ст. 3. ФЗ №127 «О несостоятельности (банкротстве)», рассмотрение судом по существу заявлений о банкротстве и т.д. Факт подачи заявления о банкротстве может не рассматриваться как признак банкротства.

<sup>11</sup> Понятие группы связанных лиц/компаний вводится по аналогии со ст. 64 ФЗ №86 «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»

2.2.2.2. Появление у Управляющей компании информации об исполнительном производстве в отношении физического лица в объеме, влияющем на способность физического лица обслуживать свои обязательства<sup>12</sup>.

2.2.2.3. Появление у Управляющей компании информации о возбуждении уголовного дела в отношении физического лица или объявлении его в розыск.

2.2.3. В отношении **физических и юридических** лиц

2.2.3.1. Нарушение срока исполнения обязательств на меньший срок, чем определено Управляющей компанией для признания дефолта (включая последний день срока, установленного для дефолта), но больший, чем для признания дебиторской задолженности операционной.

Управляющая компания имеет право не считать обесцененной задолженность (кроме обязательств по операциям на рынке репо и с производными инструментами), просроченную на один день, в случае наличия документов (копий документов), свидетельствующих о своевременном исполнении обязательств.

Такое решение оформляется мотивированным суждением Управляющей компании с приложением копии подтверждающих документов.

2.2.3.2. Предоставление кредитором уступки своему заемщику в силу экономических причин или договорных условий, связанных с финансовыми затруднениями этого заемщика, которую кредитор не предоставил бы в ином случае (в том числе реструктуризация задолженности с уменьшением ставки, пролонгацией задолженности или отсрочкой всех или части платежей).

2.2.3.3. Иные события, ведущие к обесценению, не указанные в настоящих Правилах определения СЧА, могут приниматься для расчета стоимости чистых активов Фонда, на основании мотивированного суждения Управляющей компании с указанием даты возникновения события обесценения и содержания такого события с подтверждением информации из открытых или собственных источников Управляющей компании (в частности, наличие признаков обесценения/дефолта по одному и тому же эмитенту в разных ПИФ под управлением Управляющей компании).

**2.3.** В случае если при проведении мониторинга становится доступной информация о признаках обесценения, справедливая стоимость корректируется на ту же дату.

**2.4. Обесценение по различным активам, относящимся к контрагенту.**

---

<sup>12</sup> Например, исполнительное производство на сумму более чем половина месячного дохода физлица.

2.4.1. В случае возникновения обесценения по одному активу остальные активы, относящиеся к контрагенту, также считаются обесцененными<sup>13</sup>.

2.4.2. Поручительства и гарантии контрагента с признаками обесценения не принимаются в расчет.

## **2.5. Мониторинг признаков обесценения**

2.5.1. Мониторинг по финансовой отчетности - не позже чем через 1 месяц после появления такой отчетности, но не реже, чем 1 раз в полгода для отчетности по РСБУ и 1 раз в год для отчетности по МСФО.

2.5.2. Мониторинг по рынку ценных бумаг проводится на каждую дату расчета СЧА.

2.5.3. Мониторинг по физическим лицам проводится раз в 6 месяцев,

2.5.4. Мониторинг по данным по судебным разбирательствам для юридических лиц проводится раз в месяц. В случае малой значимости актива по отношению к СЧА (менее 0.1% от СЧА) и по сумме (менее 100 000 руб.) мониторинг проводится не реже, чем раз в квартал.

## **2.6. Выход из состояния обесценения.**

Задолженность перестает считаться обесцененной в следующих случаях:

### **2.6.1. Для юридических лиц**

2.6.1.1. Для обесценения из-за превышения пороговых значений - в случае прекращения приведшего к обесценению нарушения пороговых значений финансовых показателей в течение двух кварталов (анализируется отчетность каждого соседних кварталов). При отсутствии квартальной отчетности – в случае прекращения приведшего к обесценению нарушения пороговых значений финансовых показателей в течение 1 (одного) года, следующего за выявлением нарушения.

2.6.1.2. Для обесценения из-за понижения рейтинга - в случае повышения рейтинга контрагента, который ранее был понижен, либо сохранения рейтинга со стабильным прогнозом в течение срока не менее 12 месяцев.

2.6.1.3. Для обесценения из-за резкого роста доходности по торгуемым долговым инструментам эмитента – в случае возвращения спредов по облигациям эмитента к G-кривой к прежним уровням (либо уровням компаний, которые до момента обесценения торговались с близким спредом к G-кривой<sup>14</sup>).

---

<sup>13</sup> Кроме случаев

- наличия рыночных котировок по торгуемой задолженности контрагента/эмитента;
- оспариваемой задолженности по пеням и штрафам – до момента получения исполнительного листа.

<sup>14</sup> Спрэд для простоты может измеряться как разница между доходностью облигации и G-кривой на срок, равный дюрацией облигации.

2.6.1.4. Для обесценения из-за потери лицензии – в случае восстановления лицензии либо получения лицензии на этот же или иные виды деятельности; выход из состояния обесценения возможен только в случае получения не менее чем двух квартальных отчетов или годового отчета о деятельности контрагента в новом качестве, при этом в деятельности должны отсутствовать иные признаки обесценения.

2.6.1.5. Для обесценения вызванного исчезновением активного рынка из-за финансовых проблем эмитента (в отсутствие цен, рассчитанных наблюдаемыми источниками информации (в т.ч. НКО АО НРД и иных цен информационных систем, используемых в настоящих Правилах определения СЧА, позволяющих определить справедливую стоимость на дату определения СЧА) – в случае восстановления активного рынка и отсутствия иных признаков обесценения.

2.6.1.6. Для обесценения из-за наличия признаков банкротства – в случае отсутствия признаков банкротства в течение срока не менее 6 мес.

2.6.1.7. Для всех случаев - в случае изменения состава акционеров, когда новые акционеры существенно улучшают оценку возможной поддержки контрагента. Данное действие должно быть обосновано мотивированным суждением Управляющей компании.

## **2.6.2. В отношении физических лиц.**

2.6.2.1. Для обесценения из-за информации об ухудшении платежеспособности – в случае получения информации о восстановлении платежеспособности и сохранении этого статуса в течение срока не менее 6 мес.<sup>15</sup>

2.6.2.2. Для обесценения из-за информации об исполнительном производстве – в случае погашения задолженности по исполнительному производству.

## **2.6.3. В отношении юридических и физических лиц.**

2.6.3.1. Для обесценения из-за нарушения сроков исполнения обязательств – в случае полного исполнения просроченных обязательств и не менее чем 6 мес. обслуживания задолженности без просрочек, превышающих срок, позволяющий относить задолженность к операционной. В случае наличия документов (копий документов) о своевременном исполнении обязательств и реальном исполнении обязательств в течение 3 дней после наступления срока контрагент/заемщик также может быть выведен из состояния обесценения, данное действие должно быть обосновано мотивированным суждением.

---

<sup>15</sup> Например, увольнение без перехода на новую работу является признаком обесценения, при устройстве на новую работу задолженность заемщика перестанет считаться обесцененной через 6 мес.

2.6.3.2. Для обесценения из-за реструктуризации в пользу контрагента – в случае полного погашения реструктурированной задолженности (кроме случаев, когда одновременно с погашением возникает новая задолженность) и обслуживания прочей задолженности без реструктуризаций и просрочек, превышающих срок, позволяющий относить задолженность к операционной, в течение срока не менее 3 мес. после погашения реструктурированной задолженности.

2.6.3.3. В случае получения информации о прекращении судебного/уголовного преследования контрагента путем оправдательного приговора либо прекращения дела. При этом в случае мирового соглашения между контрагентом и истцом Управляющая компания обязана провести оценку финансового состояния с учетом известных или предполагаемых условий мирового соглашения.

2.6.3.4. Для обязательств контрагента, которые стали обесцененными из-за нарушения условий обслуживания по другим обязательствам контрагента, – в случае погашения реструктурированной или просроченной задолженности и обслуживания всей прочей задолженности без нарушений условий или реструктуризаций в течение всего периода до погашения и 6 мес. после погашения проблемной задолженности.

## **2.7. Расчет справедливой стоимости актива с учетом признаков обесценения (до дефолта контрагента)**

2.7.1. Справедливая стоимость актива при возникновении признаков обесценения определяется по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков, учитывая кредитные риски через корректировку денежных потоков (Формула 2), за исключением случаев, описанных ниже в этом пункте. Вероятность дефолта  $PD(T(n))$  определяется с учетом положений, установленных в разделе 4.

2.7.2. Для оценки справедливой стоимости прав требований по активам (договорам) Фонда к физическим лицам до наступления дефолта и с учетом положений в Разделе 6, используется Формула 2, в которой каждое произведение  $PD(T(n))*LGD$  заменяется на  $CoR$ .  $CoR$  определяется в соответствии с порядком, установленном в разделе 6. Для оценки кредитно-обесцененных активов используется значение  $CoR$  для стадии 2.

2.7.3. Для просроченной части задолженности в Формуле 2 в качестве  $(Tn)$  принимается 1 день, если мотивированным суждением не установлен иной срок.

*Информация о выявленных признаках обесценения и выходе из состояния обесценения предоставляется Управляющей компанией в Специализированный депозитарий не позднее следующего рабочего дня за днем возникновения признака обесценения или выхода из состояния*

обесценения (при условии, что информация о возникновении признака обесценения или выхода из состояния обесценения прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией).

### **Раздел 3. Оценка активов, находящихся в состоянии дефолта.**

#### **3.1. Предельные сроки просрочки для признания дефолта по различным видам задолженностей контрагентов перед ПИФ.**

<b>Дебиторская задолженность/обязательства дебиторов/контрагентов/эмитентов/заемщиков</b>	<b>Срок</b>
Обязательства по облигациям российских/иностраннх эмитентов <sup>16</sup>	7 / 10 рабочих дней
Обязательства по выплате дохода по долевым активам российских/иностраннх эмитентов <sup>17</sup>	25 рабочих дней
Обязательства по займам/кредитам юридических лиц	30 календарных дней
Обязательства на межбанковском рынке, рынке производных инструментов, рынке РЕПО	5 рабочих дней
Иная задолженность физических и юридических лиц перед ПИФ	90 календарных дней

#### **3.2. В отношении юридических лиц дефолт и приравняемые к нему события указаны ниже:**

3.2.1. Нарушение контрагентом условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, а также любого иного обязательства контрагента на срок, больший, чем указано в п.3.1, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией. Неисполненные обязательства контрагентов, в том числе по выплате купонов и дивидендов в иностранной валюте, считаются находящимися в дефолте в случае, если такое неисполнение возникло в результате действий (бездействия) иностранных депозитарно-клиринговых компаний (в т. ч. международных расчетно-клиринговых центров «Евроклир Банк», г. Брюссель, и «Клирстрим Бэнкинг», г. Люксембург), иностранных банков или иных санкционных действий иностранных государств и (или) регулирующих органов. Дефолт в

<sup>16</sup> Данный срок используется только в случае наличия сообщений от эмитента, агента или иных уполномоченных лиц о намерении исполнить обязательства в ближайшие дни, т.е. о техническом характере просрочки. В случае отсутствия таких сообщений либо в случае объявления о дефолте дефолт считается наступившим со дня, следующего за установленным сроком исполнения обязательств.

<sup>17</sup> Данный срок используется только при наличии сообщений о выплате дивидендов эмитентом.

отношении самого контрагента, в том числе перекрестный дефолт по его иным обязательствам, не возникает. Особенности оценки активов в этом случае указаны в п.3.5.6.

3.2.2. Официальное опубликование в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации или иностранных государств информации о просрочке исполнения эмитентом своих обязательств;

3.2.3. Официальное опубликование решения о признании контрагента банкротом.

3.2.4. Официальное опубликование решения о начале применения к контрагенту процедур банкротства – со дня опубликования сообщения до даты, предшествующей дате опубликования сообщения об окончании применения процедур банкротства.

3.2.5. Официальное опубликование информации о ликвидации юридического лица, за исключением случаев поглощения и присоединения.

3.2.6. Присвоение контрагенту рейтинга SD (Selected Default) или D (Default) со стороны рейтинговых агентств.

3.2.7. Обнаружение кредитором невозможности заемщика исполнить обязательства в силу каких-либо обстоятельств без принятия специальных мер (например, реализации залога).

**3.3. В отношении физических лиц к дефолту приравниваются следующие события:**

3.3.1. Нарушения условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, составляющему активы ПИФ, а также любого иного обязательства контрагента на срок больший чем указано в п.3.1., в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема участником рынка.

3.3.2. Официальное опубликование решения о признании лица банкротом.

3.3.3. Официальное опубликование решения о начале применения к лицу процедур банкротства – со дня опубликования сообщения до даты, предшествующей дате опубликования сообщения об окончании применения процедур банкротства.

3.3.4. Получение сведений об осуждении физического лица по уголовным преступлениям (кроме случаев осуждения на условный срок).

3.3.5. Получение сведений об объявлении физического лица пропавшим без вести.

3.3.6. Получение информации о наступлении смерти физического лица.

**3.4. Дефолт по различным активам, относящимся к контрагенту.**

3.4.1. В случае возникновения дефолта по одному активу остальные активы, относящиеся к контрагенту, также считаются находящимися в дефолте, сам контрагент



(заемщик/эмитент) считается находящимся в дефолте (за исключением ситуации, указанной в п.3.2.1.).

3.4.2. Не обеспеченные залогом недвижимости, страховкой либо залогом ликвидных ценных бумаг поручительства и гарантии находящегося в дефолте контрагента не принимаются в расчет.

3.4.3. В случае наступления событий, приравненных к дефолту, контрагент считается находящимся в состоянии дефолта, все активы, относящиеся к нему, считаются находящимися в состоянии дефолта.

3.4.4. Управляющая компания при мониторинге задолженности учитывает принадлежность контрагента к группе компаний. При возникновении события дефолта у холдинговой компании либо у ключевых<sup>18</sup> компаний группы, к которой принадлежит контрагент, и получении информации об этом Управляющей компанией, контрагент также считается находящимся в состоянии дефолта (за исключением случаев, когда контрагент имеет публичные котировки акций, долговых обязательств или производных инструментов и эти котировки не показывают признаков обесценения, а также случаев, когда контрагент продолжает обслуживать долг после наступления события дефолта у компаний группы, к которой он принадлежит).

### **3.5. Оценка справедливой стоимости активов, находящихся в дефолте**

Для всех классов активов, находящихся в состоянии дефолта, справедливая стоимость актива определяется в соответствии с Формулой 2, при этом  $PD(T(n))$  принимается равными 1.

3.5.1. Задолженность физических лиц, оцениваемая до наступления событий дефолта с использованием Cost Of Risk, с даты (включая) наступления дефолта или приравненных к нему событий оценивается в общем порядке, с использованием PD и LGD. При этом значение PD для такой задолженности принимается равным 1.

3.5.2. В случае наличия котировок публичного долга контрагента, находящегося в дефолте, отношение полной цены (цены закрытия или расчетной цены информационных агентств и накопленного купонного дохода) к номиналу долгового обязательства может считаться оценкой Recovery Rate для контрагента, LGD в этом случае будет равен разнице  $1 - \text{Recovery Rate}$ . Данный подход не применим для случаев оценки субординированного и вечного долга, если только не имеется котировок самого оцениваемого обязательства.

3.5.3. В случае, если контрагент находится в состоянии банкротства

---

<sup>18</sup> Список ключевых компаний группы, к которой принадлежит контрагент, составляется Управляющей компанией самостоятельно.

3.5.3.1. Стоимость принимается равной нулю по требованиям на погашение основного долга (полное/частичное, срок которого наступил) и процентов, за исключением долга, оцениваемого оценщиком и обеспеченного торгуемыми ценными бумагами, недвижимостью, опционным соглашением, страховкой либо поручительством третьих лиц; оценка должна проводиться с учетом сроков и возможности получения выплат при реализации обеспечения на основе обоснованного экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании.

3.5.3.2. Стоимость принимается равной нулю по всем выпускам долговых ценных бумаг эмитента, всем имеющимся требованиям к эмитенту по всем выпускам ценных бумаг, включая требования на выплату купонного дохода за предыдущие купонные периоды, объявленные, но не полученные дивиденды, всем прочим требованиям контрагенту, за исключением случаев, когда у данного требования (выпуска ценных бумаг) имеются рыночные котировки либо имеется отчет оценщика давностью не более 6 мес. до даты определения СЧА, созданный после начала процедуры банкротства.

При использовании отчета оценщика при появлении новой информации о снижении возможности востребования задолженности или снижении оценки потенциальных сумм к получению управляющая компания должна в срок не более 2 недель получить новый отчет оценщика либо принять стоимость задолженности равной нулю.

### **3.6. Выход из состояния дефолта (переход возможен только в состояние обесценения).**

Задолженность перестает считаться дефолтной в следующих случаях:

3.6.1. В случае реструктуризации дефолтной задолженности контрагента перед фондом после события первого обслуживания долга.

3.6.2. Если задолженность была признана дефолтной из-за дефолта компаний группы, к которой принадлежит контрагент – после публичного объявления о реструктуризации либо мировом соглашении.

3.6.3. В случае возобновления обслуживания долга по графику.

3.6.4. В случае получения информации о прекращении уголовного преследования заемщика/контрагента путем оправдательного приговора либо прекращения дела, а также в случае прекращения дела о банкротстве. При этом Управляющая компания обязана провести оценку финансового состояния с учетом известных или предполагаемых условий мирового соглашения.

3.6.5. В случае появления физического лица, объявленного ранее пропавшим без вести, и возобновления обслуживания задолженности.

*Информация о выявленных событиях, приравняемых к дефолту и о выходе контрагента из состояния дефолта, предоставляется Управляющей компанией в Специализированный депозитарий не позднее следующего рабочего дня за датой возникновения такого события (при условии, что информация о возникновении такого события прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией).*

#### **Раздел 4. Порядок определения PD по задолженности юридических лиц.**

**Этапы определения вероятности дефолта (PD) по задолженности юридических лиц:**

- 1) определяется годовая вероятность дефолта контрагента;
- 2) при необходимости осуществляется корректировка на обесценение;
- 3) в предусмотренных настоящим Разделом случаях осуществляется дополнительная корректировка на срок денежного потока, к которому будет применяться данная вероятность дефолта

**4.1. Вероятность дефолта (PD) на горизонте 1 год определяется следующими методами:**

4.1.1. В случае наличия у контрагента рейтинга одного из российских рейтинговых агентств применяется значение PD от агентства Moody's на основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта (PD) через сопоставление рейтингов в соответствии с Приложением Д. При этом в случае наличия у контрагента нескольких рейтингов, присвоенных разными российскими рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг из актуальных и соотносится с рейтингом агентства Moody's.

Значение PD определяется на основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта рейтингового агентства Moody's, публикуемого на сайте агентства в составе отчета по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study) в таблице «Average cumulative issuer-weighted global default rates by alphanumeric rating» с 1998 года. Выбирается значение PD для срока 1 год.

В случае недоступности данных рейтингового агентства Moody's применяется значение PD, определенное российским рейтинговым агентством АО «Эксперт РА» (далее – Агентство) (таблица «Уровни (частоты) дефолта по рейтинговым категориям национальной российской рейтинговой шкалы Агентства для всех объектов рейтинга, кроме структурных облигаций и

инструментов структурного финансирования») в составе публичного актуального отчета<sup>19</sup> об исторических данных об уровнях дефолта по рейтинговым категориям применяемых рейтинговых шкал. При этом в случае наличия у контрагента нескольких рейтингов, присвоенных разными российскими рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг из актуальных и соотносится с рейтингом АО «Эксперт РА» в соответствии с Приложением Д. Для отобранного рейтинга от АО «Эксперт РА» выбирается соответствующее значение PD для срока 1 год.

4.1.2. В случае наличия у иностранного контрагента рейтинга одного из международных рейтинговых агентств применяется значение PD от агентства Moody's на основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта (PD) через сопоставление рейтингов в соответствии с Приложением Д. При этом в случае наличия у контрагента нескольких рейтингов, присвоенных разными международными рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг и по нему через сопоставление рейтингов в соответствии с Приложением Д определяется величина PD для срока 1 год.

4.1.3. В случае отсутствия у контрагента рейтинга и наличия выпусков облигаций - по оценке соответствия уровню рейтинга через кредитный спред облигаций данного контрагента, описанный в Приложении В.

4.1.4. В случае отсутствия у контрагента рейтинга и отсутствия выпусков облигаций значение PD определяется в следующем порядке:

4.1.4.1. Для крупных контрагентов, не относящихся к МСБ (выручка 4 млрд руб. и более в год) применяется средняя вероятность дефолта на горизонте 1 год для Speculative Grade от агентства Moody's на основании актуальных публичных доступных данных по вероятностям дефолта рейтингового агентства Moody's, публикуемого на сайте агентства в составе отчета по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study) с применением соответствия уровней рейтингов, таблица «Average cumulative issuer-weighted global default rates by alphanumeric rating» с 1998 года. Выбирается значение PD для срока 1 год;

4.1.4.2. Для предприятий МСБ (малый и средний бизнес, субъекты малого и среднего предпринимательства) применяется статистический усредненный показатель дефолтов в зависимости от отрасли, приведенный в Приложении Г. Юридическое лицо относится к категории МСБ в случае, если на дату оценки числится в едином реестре субъектов

---

<sup>19</sup> <https://www.raexpert.ru/about/disclosure/>

малого и среднего предпринимательства<sup>20</sup> или если его выручка составляет менее 4 млрд. руб. в год. При отсутствии информации в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства и информации о величине годовой выручки контрагент может быть отнесен к категории МСБ на основании мотивированного суждения Управляющей компании.

4.1.4.3. В случае, если невозможно идентифицировать принадлежность контрагента к крупному бизнесу и МСБ (например, территориальный департамент финансов, ФГУП, МУП и т.п., не имеющие международного рейтинга), такой контрагент относится к категории крупных заемщиков.

## **4.2. Корректировка вероятности дефолта в отношении обесцененной задолженности, не находящейся в дефолте.**

4.2.1. Для обесцененных непросроченных денежных потоков корректировка осуществляется в следующем порядке:

4.2.1.1. При использовании рейтингов рейтинговых агентств – путем понижения рейтинга на 1 ступень. Понижение на большее количество ступеней оформляется мотивированным суждением управляющей компании.

4.2.1.2. Для обесцененной задолженности крупных контрагентов используется вероятности дефолта для самой худшей рейтинговой категории (Са-С).

4.2.1.3. По обесцененным обязательствам контрагентов-физических лиц применяется CoR, рассчитанный для стадии 2.

4.2.1.4. При оценке для МСБ для которых не описан способ расчета, вероятность дефолта берется равной средней величине между 1 и вероятностью дефолта для необесцененного актива/задолженности с округлением до 4 знаков после запятой.

4.2.2. Для обесцененных просроченных денежных потоков<sup>21</sup> вероятность дефолта рассчитывается в соответствии с Формулой 3:

### **Формула 3.**

$$PD(t)\text{просроч} = PD + \frac{t}{T+1} * (1 - PD),$$

где

**t** – срок просрочки,

---

<sup>20</sup> <https://ofd.nalog.ru/>

<sup>21</sup> Исключение составляет задолженность, обесценение по которой рассчитывалось ранее с помощью данных по Cost of Risk по портфелям банков.

**PD(t)<sub>просроч</sub>** – вероятность дефолта для просроченной на t дней задолженности с момента признания просроченной задолженности не операционной. Полученное значение определяется до 4 знаков после запятой.

**T** – срок для признания данного типа задолженности дефолтной,

**PD** определяется:

- в случае, если по контрагенту отсутствуют признаки обесценения иные, чем просроченная задолженность - как годовая PD в соответствии с п.4.1;

- в случае, если по контрагенту имеются дополнительные признаки обесценения - как годовая PD, дополнительно скорректированная в соответствии с п.4.2.1

**4.3.** В случае если у контрагента, по которому выявлены признаки обесценения, имеется одновременно несколько задолженностей, то PD контрагента принимается равным наибольшему значению из PD, рассчитанных в соответствии с п.4.2.1-4.2.2. При этом по каждому из обесцененных просроченных обязательств, достаточно определить PD (t)<sub>просроч</sub> по денежному потоку, относящемуся к данному обязательству, с наибольшим сроком просрочки. Полученное таким образом значение PD контрагента применяется ко всем обязательствам контрагента, после чего по непросроченным денежным потокам дополнительно корректируется на срок денежного потока в соответствии с п.4.4.

#### **4.4. Корректировка вероятности дефолта контрагента на срок денежного потока**

4.4.1. Для каждого денежного потока рассчитывается PD, исходя из PD контрагента (определенного в соответствии с пп.4.1-4.3), скорректированного на срок денежного потока.

- Корректировка на срок денежного потока не осуществляется до момента первого погашения по задолженности, в случае, если срок до даты денежного потока не превышает 1 года от даты оценки и вероятность дефолта контрагента превышает вероятность дефолта для наихудшего рейтингового грейда (Ca-C)<sup>22</sup> по данным отчета (Annual default study) рейтингового агентства Moody's (для юридических лиц, не являющимися МСБ) или наихудшей вероятности дефолта для такого контрагента из категории МСБ (при отсутствии просроченных денежных потоков, выводящих задолженность из состояния операционной);

- Корректировка на срок денежного потока не осуществляется, в случае, если срок до даты денежного потока не превышает 1 года от даты оценки и у контрагента имеются просроченные денежные потоки, выводящие задолженность из состояния операционной.

---

<sup>22</sup> вероятность дефолта может превышать вероятность дефолта для наихудшей категории качества, в случае выявления признаков обесценения в отношении контрагента.

В случае, если корректировка PD на срок денежного потока не осуществляется, вероятность дефолта для денежного потока (PD(Tn)) принимается равной вероятности дефолта контрагента на горизонте 1 год.

4.4.2. Для корректировки вероятности дефолта на срок денежного потока используется формула расчета вероятности дефолта по подходу оценки интенсивности (Формула 4).

**Формула 4. Расчет вероятности дефолта по методу оценки интенсивности.**

$$PD_D = 1 - (1 - PD)^{\frac{D}{365}}$$
где,

PD – вероятность дефолта контрагента, рассчитанная в соответствии с п.4.1-4.3;

D – количество календарных дней до погашения/оферты денежного потока;

Значение PD<sub>D</sub> округляется до 4 знаков после запятой.

**4.5. Соответствие шкал рейтинговых агентств.**

4.5.1. Соответствие шкал рейтингов устанавливается в соответствии с Таблицей 1 Приложения Д.

4.5.2. Соответствие рейтингов пересматривается в зависимости от изменения рейтинга Российской Федерации, присвоенного российским рейтинговым агентством по национальной рейтинговой шкале.

4.5.3. Соответствие рейтингов пересматривается в случае изменения рейтинговых шкал рейтинговых агентств.

**4.6. Порядок использования рейтингов и учета действий рейтинговых агентств.**

4.6.1. При определении кредитного рейтинга иностранного контрагента используются кредитные рейтинги международных рейтинговых агентств. При определении кредитных рейтингов российских контрагентов используются кредитные рейтинги российских рейтинговых агентств.

4.6.2. В целях настоящего раздела используется кредитный рейтинг по шкале рейтингового агентства, соответствующей валюте основного долга.

**4.7. Для активов контрагента, находящегося в состоянии дефолта, PD устанавливается равной 1.**

**4.8. Для задолженности, обеспеченной поручительством, гарантией, опционным соглашением** используется PD поручителя, гаранта, контрагента по опционному соглашению на обеспеченную часть задолженности, если PD контрагента - больше. В обратном случае используется PD контрагента.

Если поручителем по задолженности физического лица выступает юридическое лицо, то используется наименьшее из годовых значений показателей CoR должника и PD\*LGD поручителя. Поручительства физических лиц не принимаются в расчет. Для задолженности, обеспеченной страховкой или залогом используются PD должника по договору (активу).

## **Раздел 5. Расчет LGD**

**5.1. LGD при использовании рейтингов российских и международных рейтинговых агентств** (в том числе при переходе к рейтингам через котировки облигаций) и использовании для крупных контрагентов Moody's speculative grade<sup>23</sup> определяется на основании актуальных публичных доступных данных из отчета рейтингового агентства Moody's по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study), таблица Average senior unsecured bond recovery rates by year prior to default» с 1983 года на горизонте 1 год в соответствии с принадлежностью сопоставленного рейтинга контрагента / эмитента к группе рейтингов, для которых определяется Recovery rate;

В случае дефолта контрагента данный порядок применяется только в случае невозможности определения LGD в соответствии с п. 5.13.

**5.2. LGD для физических лиц и МСБ при отсутствии обеспечения, имеющего ликвидационную стоимость, принимается равным 100%.**

**5.3.** LGD в процентном отношении с учетом обеспечения определяется как отношение максимума между 0 и разностью суммы задолженности (определяемой как сумма фактической задолженности и начисленных процентов на дату оценки) и ликвидационной стоимости обеспечения к сумме задолженности.

**5.4.** Для задолженности, обеспеченной поручительством, гарантией, опционным соглашением используется LGD поручителя, гаранта, контрагента по опционному соглашению на обеспеченную часть задолженности, если PD контрагента выше. В обратном случае поручительство, гарантия, опционное соглашение не принимаются в качестве обеспечения. Если поручителем по задолженности физического лица выступает юридическое лицо, то используется наименьшее из годовых значений показателей CoR должника и PD\*LGD

---

<sup>23</sup> Если в публикуемых материалах рейтинговых агентств используется показатель Recovery Rate (RR), то Потери при дефолте (LGD) определяются следующим образом:

$LGD=1-RR$ ,

где:

RR (recovery rate) – ожидаемый процент возврата по просроченным выплатам, приводимый агентствами для каждого рейтинга в ежегодных исследованиях.



поручителя (см. п. 4.8.). Указанный подход применяется до возникновения фактической просрочки исполнения обязательств контрагентом. Поручительства физических лиц не принимаются в расчет.

**5.5.** Для задолженности, обеспеченной договором страхования, в случае если такой договор заключен со страховой компанией, имеющей уровень рейтинга не ниже ruAAA (AAA(RU), AAA.ru, AAA|ru) по национальной шкале для Российской Федерации или входящей в список одобренных для страхования недвижимости любым из банков, указанных в Приложении Б, обеспечение принимается на всю сумму страховки без дисконтирования (Формула 5 не применяется). В ином случае, используется дисконтированная сумма страховки. Порядок определения дисконта (discount), ставки дисконтирования (R) и срока ( $T_{ex}$ ) указан в описании формулы 5.

**5.6.** В ином случае, используется дисконтированная сумма страховки. Порядок определения дисконта (discount), ставки дисконтирования (R) и срока ( $T_{ex}$ ) указан в описании формулы 5.

**5.7.** В качестве ликвидационной стоимости обеспечения принимается дисконтированная справедливая стоимость обеспечения / страховки по формуле:

#### **Формула 5.**

$$PV = \sum \frac{P}{(1+R)^{T_{ex}/365}} * (1 - discount),$$

где

**PV** – дисконтированная справедливая стоимость обеспечения / страховки;

**P** - справедливая стоимость обеспечения, определенная в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА / сумма покрытия задолженности по договору страхования;

**$T_{ex}$**  – количество дней от даты определения СЧА до даты ожидаемого поступления обеспечения в случае нарушения обязательств контрагентом, согласно условиям договора или на основании мотивированного суждения управляющей компании, если срок невозможно установить однозначно, исходя из условий договора, в том числе:

- Срок получения денежных средств, полученных от реализации предмета залога, определяется исходя из условий договора залога и сущности предмета залога.
- Для задолженности, обеспеченной договором страхования,  $T_{ex}$  определяется с учетом сроков выплаты по договору страхования при наступлении дефолта контрагента (признании контрагента неплатежеспособным) или на основании мотивированного суждения

управляющей компании, если срок возмещения невозможно установить однозначно, исходя из условий договора.

- Для случаев судебных разбирательств (планируемых или текущих) с залогодателем или страховщиком, срок не может составлять менее 6 месяцев.

**R** – безрисковая ставка на сроке  $T_{ex}$ .

**discount** – дисконт, определяемый в следующем порядке:

В отношении задолженности, обеспеченной торгуемыми ценными бумагами:

- для ценных бумаг, используемых для обеспечения по сделкам РЕПО на Московской бирже – соответствующий дисконт для сделок РЕПО<sup>24</sup>;

- для акций иностранных эмитентов, торгуемых на организованных рынках стран ОЭСР:

- входящих в индексы акций стран ОЭСР – как средний дисконт для сделок РЕПО на Московской бирже из трех акций с самым близким по объему среднемесячным за последние 6 мес. оборотом;
- не входящих в индексы акций стран ОЭСР – как максимальный дисконт для сделок РЕПО на Московской бирже с акциями из индекса ММВБ;

- для облигаций с рейтингами российских рейтинговых агентств – как средний дисконт для сделок РЕПО на Московской бирже из списка трех облигаций, обладающих таким же рейтингом (либо меньшим, при отсутствии равных) и самой близкой дюрацией.

- Для прочих акций, инвестиционных паев – как максимальный дисконт для сделок РЕПО на Московской бирже с акциями из индекса ММВБ с учетом ликвидности обеспечения.

- Для прочих облигаций (не имеющих рейтинга) - путем сопоставления доходности к погашению оцениваемой облигации с доходностью индексов корпоративных облигаций, указанных в п. 2 Приложения В. Индекс облигаций с наиболее близкой доходностью к доходности рассматриваемой облигации используется для определения уровня рейтинга данной облигации в соответствии с п. 3 Приложения В. В случае наличия нескольких уровней рейтингов для одного индекса облигаций, используется наименьший. Для определенного указанным выше способом уровня рейтинга используется максимальный дисконт для сделок РЕПО на Московской бирже из списка трех облигаций, обладающих таким же рейтингом (либо меньшим, при отсутствии равных) и самой близкой дюрацией. Порядок выбора облигаций и расчет

---

<sup>24</sup> Для акций - риск-параметр для 3-го диапазона для рыночного риска (ставка риска падения цены), рассчитываемый АО «НКЦ» для соответствующей бумаги; для облигаций – риск-параметр для 2-го диапазона для рыночного риска (ставка риска падения цены), рассчитываемый АО «НКЦ».

максимального дисконта Управляющая компания определяет самостоятельно и направляет информацию в специализированный депозитарий.

- Ликвидационная стоимость неторгуемых ценных бумаг, долей в уставном капитале юридических лиц определяется на основании отчета оценщика.

В отношении задолженности, обеспеченной договором страхования (за исключением случая, указанного в п. 5.5.):

- Если страховой компании присвоен рейтинг ниже ruAAA (AAA(RU), AAA.ru, AAA|ru|) по национальной шкале для Российской Федерации и страховая компания не входит в список одобренных для страхования недвижимости ни одним из банков, указанных в Приложении Б – дисконт рассчитывается в следующем порядке: как PD страховой компании \* LGD страховой компании. Отбор PD для рейтинга страховой компании осуществляется в соответствии с порядком, установленным в Разделе 4.

- Если страховой компании не присвоен рейтинг и страховая компания не входит в список одобренных для страхования недвижимости ни одним из банков, указанных в Приложении Б, дисконт рассчитывается как PD для рейтинга Саа \* LGD. При этом, размер LGD признается равным 100%. Отбор PD для рейтинга Саа осуществляется в соответствии с порядком, установленным в Разделе 4.

**5.8.** Поручительства физических лиц не принимаются в расчет. При наличии поручительства (гарантий, страховок, опционных соглашений) юридических лиц на всю или часть задолженности (стоимости актива):

5.8.1. Если поручитель/гарант/страховщик находится в состоянии обесценения по сравнению с моментом возникновения задолженности, его обязательства не принимаются в расчет.

5.8.2. Необеспеченные обязательства поручителя/гаранта/страховщика, находящегося в состоянии дефолта, не принимаются для расчета.

5.8.3. Обеспеченные обязательства гаранта/поручителя/страховщика принимаются с учетом обеспечения в соответствии с правилами, установленными настоящим разделом.

**5.9.** Обеспечение, находящееся в залоге и принадлежащее контрагенту, находящемуся в состоянии дефолта (в том числе в состоянии банкротства), может приниматься только по отчету оценщика, с учетом возможности и сроков получения залога.

**5.10.** Для залога жилой недвижимости ликвидационная стоимость обеспечения определяется исходя из текущей справедливой стоимости обеспечения, определенной на основании отчета оценщика, скорректированной не менее чем на 15% в сторону уменьшения для учета дисконта в связи со сроками реализации залога.

**5.11.** Для залога нежилой, коммерческой жилой<sup>25</sup> недвижимости и иного имущества ликвидационная стоимость обеспечения определяется исходя из стоимости залога, определенной согласно оценке оценщика, сделанной с учетом срока и порядка получения возмещения в результате обращения взыскания и продажи предмета залога в случае дефолта.

**5.12.** В случае дебиторской задолженности по аренде при использовании обеспечительного или гарантийного депозита данный депозит может учитываться как ликвидационная стоимость обеспечения без дисконтирования.

**5.13.** Определение LGD при наличии котировок по публичному долгу контрагента либо компаний из группы контрагента:

5.13.1. В случае дефолта по публичному долгу контрагента либо компании из группы контрагента (если дефолт для контрагента возник из-за дефолта этой компании его группы, а сама задолженность обслуживается без нарушений условий договора) для оценки LGD используются (при наличии) котировки публичного долга. Отношение полной цены (цена закрытия (legal close) или расчетной цены информационных агентств + НКД) к номиналу может быть использовано как оценка Recovery Rate. LGD в этом случае будет равен разнице  $1 - \text{Recovery Rate}$ .

5.13.2. В случае наличия котировок публичного долга контрагента, находящегося в дефолте, отношение полной цены (цена закрытия (legal close) или расчетной цены информационных агентств + НКД) к номиналу долгового обязательства может считаться оценкой Recovery Rate для контрагента, LGD в этом случае будет равен  $1 - \text{Recovery Rate}$ . Данный подход неприменим для случаев оценки субординированного и вечного долга, если только не имеется котировок самого оцениваемого обязательства.

Для целей п.5.13. используется цена закрытия + НКД, по данным следующих источников:

- Для облигаций российских эмитентов и облигаций иностранных эмитентов, в отношении которых не рассчитываются цены внебиржевого рынка (цена НРД, Cbonds Valuation, Cbonds Estimation, Rudip) – котировка и НКД по данным Московской биржи;

---

<sup>25</sup> Например, гостиницы, хостелы и т.п.

- Для иных облигаций –справедливая цена, определенная в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА + НКД по данным доступных информационных агентств.
- Для целей настоящего раздела, значение Recovery Rate округляется до 2 знака после запятой в процентном выражении.

*Информация о ценных бумагах, используемых в рамках настоящего раздела, предоставляется Управляющей компанией в специализированный депозитарий не позднее рабочего дня, следующего за датой, по состоянию на которую определяется справедливая стоимость актива в соответствии с настоящей методикой.*

## **Раздел 6. Расчет COR.**

При использовании для расчета справедливой стоимости с учетом кредитного риска данных банков или иных организаций Управляющая компания учитывает следующие положения:

6.1. Под необеспеченной задолженностью в целях настоящего Раздела понимается задолженность физического лица за исключением задолженности, обеспеченной залогом жилой недвижимости (ипотека).

6.2. При использовании данных об обесцененной задолженности Управляющая компания учитывает характер обесценения имеющейся задолженности, в том числе срок просрочки.

6.3. Показатели Cost of Risk (CoR), используемые для расчета справедливой стоимости задолженности физических лиц

Для целей расчета Cost of Risk в отношении необеспеченных прав требования к физическим лицам используется среднее значение отношение резерва под обесценение портфеля кредитов «потребительские и прочие ссуды физическим лицам» и «кредитные карты и овердрафтное кредитование физических лиц», к валовой балансовой стоимости таких кредитов, по данным отчетности за 2022 год банка ПАО Сбербанк<sup>26</sup>, указанного в Приложении Б к Приложению 4.

---

<sup>26</sup> В случае, если отчетность банка раскрывается в адрес Управляющей компании и отсутствует в открытом доступе, Управляющая компания предоставляет отчетность в Специализированный депозитарий

Для оценки стандартных активов используется значение CoR для стадии 1, для оценки кредитно-обесцененных активов используется значение CoR для стадии 2

<b>Необеспеченная задолженность физических лиц</b>		
стадия кредитного портфеля	1	2
Валовая стоимость кредитов, млрд. руб.	3 995.80	223.20
резерв под обесценение кредитов, млрд. руб.	109.30	57.8
<b>CoR</b>	<b>2.74</b>	<b>25.90</b>

Для целей расчета Cost of Risk в отношении прав требования к физическим лицам, обеспеченных не менее чем на 80% от номинальной стоимости задолженности, определяемой как сумма фактической задолженности и начисленных процентов на дату оценки, залогом жилой недвижимости, используется отношение резерва под обесценение портфеля ипотечных кредитов, к валовой балансовой стоимости таких кредитов, по данным отчетности за 2022 год банка ПАО Сбербанк, указанного в Приложении Б к Приложению 4.

<b>Обеспеченная задолженность физических лиц</b>		
стадия кредитного портфеля	1	2
Валовая стоимость кредитов, млрд. руб.	7 144.30	348.0
резерв под обесценение кредитов, млрд. руб.	8.70	18.90
<b>CoR</b>	<b>0.12</b>	<b>5.43</b>

Если права требования к физическому лицу обеспечены иным видом имущества (за исключением необеспеченного поручительства, гарантии, опционного соглашения, страховки), то для оценки с учетом обеспечения используется CoR, рассчитанный по необеспеченным портфелям кредитов по данным отчетности банков, составленной в соответствии с МСФО, при этом величина CoR приравнивается к PD. LGD с учетом обеспечения определяется в соответствии с Разделом 5 настоящего Приложения.

## **Раздел 7. Метод учета кредитных рисков путем оценки справедливой стоимости по отчету оценщика по состоянию на дату не ранее возникновения события, ведущего к обесценению.**

7.1. Применение отчета оценщика для целей определения справедливой стоимости с учетом обесценения возможно для всех активов, указанных в Приложении 1 к настоящим правилам определения СЧА.

7.2. В случае, если в период применения отчета оценщика для определения справедливой стоимости возникает (выявляется) событие, ведущее к обесценению, то необходимо осуществить внеплановую оценку актива оценщиком в течение 20 дней с даты выявления признаков обесценения. Дата, по состоянию на которую определяется новая оценка, не должна быть ранее даты возникновения события, ведущего к обесценению. С даты наступления события, ведущего к обесценению и до даты применения нового отчета оценщика, Управляющая компания должна скорректировать последнюю известную справедливую стоимость, определенную по отчету оценщика, составленному до возникновения такого события, с применением методов корректировки справедливой стоимости, указанных в настоящем приложении.

**Список источников, используемых для оценки кредитного риска.**

1. В отношении юридических лиц (при наличии доступа к источникам информации):

- уполномоченное агентство ЗАО «Интерфакс» <https://www.e-disclosure.ru/>;
- Московская Биржа <https://www.moex.com/>;
- сайт Центрального Банка РФ <https://www.cbr.ru/>;
- картотека арбитражных дел <https://kad.arbitr.ru>;
- единый федеральный реестр сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru>;
- единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц <https://fedresurs.ru>;
- <https://www.acra-ratings.ru/>;
- <https://raexpert.ru/>;
- <https://www.fitchratings.com/>;
- <https://www.standardandpoors.com/>;
- <https://www.moody.com/>;
- официальный сайт контрагента/эмитента/кредитной организации;
- сервис предоставления бухгалтерской (годовой) отчетности Росстата - [http://www.gks.ru/accounting\\_report](http://www.gks.ru/accounting_report);
- государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности: <https://bo.nalog.ru/>;
- документы, полученные Управляющей компанией, в отношении юридического лица

2. В отношении физических лиц:

- картотека арбитражных дел <https://kad.arbitr.ru>
- единый федеральный реестр сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru>
- издание «Коммерсант» - <https://bankruptcy.kommersant.ru>
- документы, полученные Управляющей компанией, в отношении физического лица





**Список банков, используемых для учета страховки при расчете LGD**

- Банк Тинькофф
- Банк Русский Стандарт
- Банк ХоумКредит
- Локобанк
- ОТП-банк
- Банк Ренессанс-кредит
- МТС-банк
- Кредит-Европа банк
- Сбербанк,
- Банк ВТБ,
- Райффайзенбанк,
- Банк Открытие,
- Газпромбанк,
- Банк ДОМ.РФ

**Определение соответствия уровню рейтинга через кредитный спред облигаций**

Порядок определения соответствия уровню рейтинга на дату оценки:

1. Определяется доходность к погашению по облигациям данной организации сроком более 1 года и менее 3 лет. При отсутствии облигаций со сроком менее 3 лет используется спред с индексами соответствующей срочности. При наличии облигаций со сроком погашения только менее 1 года для расчета кредитного спреда используются 3 (Три) облигации других эмитентов, имеющих как близкие по сроку и доходности облигации, так и облигации со сроком 1-3 года.

2. Определяется, доходности какого из индексов полученная доходность по облигации наиболее соответствует, в качестве меры близости используется средний<sup>27</sup> кредитный спред облигаций с G-curve в сравнении с кредитным спредом указанных ниже индексов. Кредитный спред рассчитывается<sup>28</sup> как разница между доходностью к погашению облигации на срок ее дюрации и G-curve на этот срок. В указанных целях используются следующие индексы:

3. Индекс МосБиржи корпоративных облигаций (дюрация 1-3 года, рейтинг по национальной рейтинговой шкале = AAA(RU));

Тикер – **RUCBTR3A3YNS**

Описание индекса – <https://www.moex.com/ru/index/RUCBTR3A3YNS>

Архив значений – <https://www.moex.com/ru/index/RUCBTR3A3YNS/archive>

4. Индекс МосБиржи корпоративных облигаций (дюрация 1-3 года, A-(RU) ≤ рейтинг по национальной рейтинговой шкале ≤ AA+(RU));

Тикер – **RUCBTRA2A3Y**

Описание индекса – <https://www.moex.com/ru/index/RUCBTRA2A3Y>

Архив значений - <https://www.moex.com/ru/index/RUCBTRA2A3Y/archive/>

5. Индекс МосБиржи корпоративных облигаций (дюрация более 0,5 года, BB+(RU) ≤ рейтинг по национальной рейтинговой шкале ≤ BBB+(RU));

Тикер – **RUCBTR2B3B**

Описание индекса – <https://www.moex.com/ru/index/RUCBTR2B3Bh>

6. Архив значений – <https://www.moex.com/ru/index/RUCBTR2B3B/archive/> По следующей таблице определяется, какой уровень рейтинга использовать при определении вероятности дефолта:

<sup>27</sup> Способ усреднения кредитных спредов устанавливается самостоятельно, может использоваться как среднее арифметическое, так и средневзвешенное по объемам либо оборотам торгов значение.

<sup>28</sup> Компания вправе использовать другие модели для оценки кредитных спредов, с том числе через более сложные модели или через рынок CDS.

<b>Национальная шкала для Российской Федерации</b>	<b>Рейтинговая группа</b>
<b>АО «Эксперт РА»</b>	
<b>ruAAA</b>	<b>RUCBTR3A3YNS</b>
<b>ruAA+, ruAA, ruAA-, ruA+, ruA, ruA-</b>	<b>RUCBTRA2A3Y</b>
<b>ruBBB+, ruBBB, ruBBB-, ruBB+</b>	<b>RUCBTR2B3B</b>

Вероятности дефолта для каждой группы рейтинга определяется согласно данным российского рейтингового агентства АО «Эксперт РА» (таблица «Уровни (частоты) дефолта по рейтинговым категориям национальной российской рейтинговой шкалы Агентства для всех объектов рейтинга, кроме структурных облигаций и инструментов структурного финансирования») в составе публичного актуального отчета об исторических данных об уровнях дефолта по рейтинговым категориям применяемых рейтинговых шкал.

*Информация о ценных бумагах, используемых для целей расчета кредитного спреда, предоставляется Управляющей компанией в специализированный депозитарий не позднее рабочего дня, следующего за датой, по состоянию на которую определяется справедливая стоимость актива в соответствии с настоящей методикой.*

**Приложение Г к Приложению 4.**

**Вероятности дефолта для организаций МСБ  
Для российских компаний**

<b>Код отрасли по ОКВЭД</b>	<b>Степень риска</b>	<b>PD</b>
1, 5, 6, 7, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 50, 58, 60, 61, 62, 63, 68, 72, 73, 74, 75, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97	Низкий риск	0.05
13, 24, 27, 42, 45, 46, 52, 59, 69, 71, 79, 88	Средний риск	0.065
2, 3, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 23, 31, 37, 41, 43, 47, 49, 51, 53, 55, 56, 64, 65, 66, 70, 77, 78, 93	Высокий риск	0.08

**Для иностранных компаний**

<b>Отрасль</b>	<b>PD</b>
Строительство зданий	0,1503
Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	0,1049
Инвестиции и управление недвижимостью	0,0877
Специализированные строительные работы	0,0762
Производство металлических изделий, кроме машин и оборудования	0,0615
Предоставление прочих сервисных услуг	0,078
Розничная торговля	0,0659
Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	0,0823
Производство пищевых продуктов	0,0591
Производство машин и оборудования	0,0671
Прочее (среднее значение)	0,0904

**Приложение Д к Приложению 4.**

**Таблица 1. Соответствие шкал рейтингов различных рейтинговых агентств.**

<b>АКРА (АО)</b>	<b>АО «Эксперт РА»</b>	<b>ООО «НКР»</b>	<b>ООО «НРА»</b>	<b>Moody`s</b>	<b>S&amp;P</b>	<b>Fitch</b>
Национальная шкала для Российской Федерации				Международная шкала		
AAA (RU)	ruAAA	AAA.ru	AAA ru	Baa3	BBB-	BBB-
AA+(RU), AA(RU),	ruAA+, ruAA,	AA+.ru, AA.ru,	AA+ ru , AA ru ,	Ba1	BB+	BB+
AA-(RU), A+(RU),	ruAA-, ruA+,	AA-.ru, A+.ru,	AA- ru , A+ ru ,	Ba2	BB	BB
A (RU), A-(RU)	ruA, ruA-	A.ru, A-.ru	A ru , A- ru	Ba3	BB-	BB-
BBB+(RU), BBB (RU)	ruBBB+, ruBBB	BBB+.ru, BBB.ru	BBB+ ru , BBB ru	B1	B+	B+
BBB-(RU), BB+(RU)	ruBBB-, ruBB+	BBB-.ru, BB+.ru	BBB- ru , BB+ ru	B2	B	B
BB(RU)	ruBB	BB.ru	BB ru	B3	B-	B-
BB-(RU)	ruBB-	BB-.ru	BB- ru	Ca - C	CCC - C	CCC - C
B+(RU), B(RU), B-(RU)	ruB+, ruB, ruB-	B+.ru, B.ru, B-.ru	B+ ru , B ru , B- ru	Ca - C	CCC - C	CCC - C
CCC(RU)	ruCCC	CCC.ru	CCC ru	Ca - C	CCC - C	CCC - C
CC(RU) и ниже (не включая D(RU))	ruCC и ниже (не включая ruD)	CC.ru и ниже (не включая D)	CC ru  и ниже (не включая D ru )	Ca - C	CCC - C	CCC - C
D(RU)	ruD	D	D ru	D	D	D

**ПЕРЕЧЕНЬ АКТИВОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОЦЕНКЕ ОЦЕНЩИКОМ**

На основании отчета оценщика оцениваются следующие активы:

<b>Описание</b>
Недвижимое имущество
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве
Права аренды на недвижимое имущество (полученные)

### Признание и обесценение операционной дебиторской задолженности

Операционная дебиторская задолженность – дебиторская задолженность контрагента, возникающая в ходе нормального операционного цикла, которая будет погашена в течение сроков, установленных в настоящих Правилах определения СЧА. Допустимые сроки просрочки, установленные для операционной дебиторской задолженности, не должны приводить к признанию безнадежной к получению задолженности, а также к обесценению задолженности. Такая задолженность будет реализована управляющей компанией в полном объеме в сроки, укладывающиеся в нормальную рыночную (или внутреннюю) практику взаимодействия с конкретным видом дебиторской задолженности. Установленные сроки просрочки и исполнения обязательств не должны превышать рекомендуемых сроков в настоящих Правилах определения СЧА, если иное не подтверждено внутренней статистикой управляющей компании. Операционная дебиторская задолженность оценивается по номиналу в случае отсутствия иных факторов обесценения.

Дебиторская задолженность, по которой выявлен один или несколько признаков обесценения, указанных в Приложении № 10 к настоящим Правилам определения СЧА по оценке кредитных рисков, кроме допустимой просрочки обязательств в рамках операционного цикла, не может быть признана операционной.

Дебиторская задолженность с повышенным уровнем риска невозврата не может быть признана операционной (например, если у контрагента отсутствуют источники погашения такой задолженности).

Управляющая компания должна проводить анализ уровня риска по дебиторской задолженности, которая ранее была признана операционной, и по иной дебиторской задолженности, признание которой осуществляется.

Анализ уровня риска проводится:

- на каждую отчетную дату, установленную Правилами определения СЧА ПИФ;
- при первоначальном признании дебиторской задолженности;
- на момент перехода дебиторской задолженности из статуса «операционной» в статус «просроченной».

Для целей проведения анализа, Управляющая компания должна использовать обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную ей без чрезмерных затрат и усилий. В процессе анализа Управляющая компания определяет:



- возможность квалификации дебиторской задолженности в качестве операционной, признание которой осуществляется впервые;
- необходимость изменения подхода к учету дебиторской задолженности, ранее признанной операционной.

#### **Особые условия, применяемые для оценки и обесценения дебиторской задолженности:**

- дебиторская задолженность по авансам, выданным на оплату услуг специализированного депозитария, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ и на оплату расходов, связанных с доверительным управлением, оценивается по номиналу и обесценивается с учетом кредитного риска в соответствии с порядком, указанным в Приложении 10, по истечении 25 рабочих дней с даты окончания срока оказания услуг, установленной условиями договора, при отсутствии иных событий по обесценению;
- дебиторская задолженность Управляющей компании ПИФ, возникшая в результате нарушения прав владельцев инвестиционных паев, оценивается по номиналу и обесценивается с учетом кредитного риска в соответствии с порядком, указанным в Приложении 4, по истечении 25 рабочих дней с даты ее возникновения.

Обесценение указанной дебиторской задолженности не производится при соблюдении следующих условий:

- наличие обоснованного мотивированного суждения Управляющей компании о том, что увеличение сроков оказания услуг или погашения дебиторской задолженности не является следствием негативных процессов, возникших в деятельности должника;
- наличие документального подтверждения от контрагента сроков погашения задолженности / оказания услуг ПИФ.

Дебиторская задолженность по возмещению налогов из бюджета оценивается по номиналу и не обесценивается независимо от срочности ее погашения. В случае получения от налогового органа решения об отказе в осуществлении зачета (возврата) сумм излишне уплаченного налога, происходит прекращение признания в ПИФ дебиторской задолженности по возмещению суммы налога, в размере, указанном в таком решении.