|  |  |
| --- | --- |
| **«СОГЛАСОВАНО»** АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»И. о. генерального директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Бурганов В.Г./«29» апреля 2019 г. | **«УТВЕРЖДЕНО»** ТКБ Инвестмент Партнерс(Акционерное общество) Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Кириллов В.Е./ «29» апреля 2019 г.  |

**Правила**

**определения стоимости чистых активов**

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

**Термины и определения, используемые в Правилах определения стоимости чистых активов**

**ПИФ** – паевой инвестиционный фонд.

**Управляющая компания** – организация, созданная в соответствии с законодательством Российской Федерации и имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. Управляющая компания действует на основании правил доверительного управления ПИФ.

**Инвестиционный пай** – именная ценная бумага, удостоверяющая долю владельца пая в праве собственности на имущество, составляющее ПИФ, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления ПИФ, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления ПИФ со всеми владельцами инвестиционных паев этого ПИФ (прекращении ПИФ).

**Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (Правила ДУ ПИФ)** – условия договора доверительного управления ПИФ, определяемые Управляющей компанией в стандартных формах, соответствующие типовым правилам доверительного управления ПИФ, утвержденным Банком России. Правила ДУ ПИФ, и изменения и дополнения в них подлежат регистрации Банком России.

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

**Правила определения СЧА** – внутренний документ управляющей компании, регламентирующий порядок определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая.

**Активы –** денежные средства, ценные бумаги и/или иное имущество, включая имущественные права.

 **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".

**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.

 **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 рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (о его кредитоспособности, финансовой надежности, финансовой устойчивости), выраженным с использованием рейтинговой категории по определенной рейтинговой шкале.

**Общие положения.**

Настоящие 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») и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

* 1. Настоящие Правила определения СЧА применяются с 01 июня 2019 года.
	2. 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.
	1. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений.
	2. 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, установленным Банком России.
	3. 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) должны быть доступны в течение трех последних календарных лет на сайте управляющей компании паевого инвестиционного фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

* 1. Результаты определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов*.*
	2. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 24:00:00 даты, за которую рассчитывается стоимость чистых активов, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.
	3. Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.
	4. Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда (далее – активы), и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – обязательства), на момент определения стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.
	5. Стоимость чистых активов Фонда определяется:
		1. в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
		2. в случае прекращения паевого инвестиционного Фонда – на дату возникновения основания его прекращения
		3. 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;

 - ежедневно для целей раскрытия справки о стоимости чистых активов на сайте Управляющей компании в сети Интернет для исполнения обязательств по раскрытию информации перед биржей ПАО «Московская Биржа» (данная стоимость чистых активов определяется в информационных целях, и не используется для расчета Среднегодовой стоимости чистых активов).

* 1. Среднегодовая СЧА ПИФ (далее – СГСЧА) на любой день определяется в порядке:

- как отношение суммы СЧА на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась - на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда или получения лицензии акционерным инвестиционным фондом) до даты расчета среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году.

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

Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов Фонда, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в рублях.

* 1. В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов Фонда, стоимость чистых активов подлежит перерасчету. Перерасчет стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.
1. **Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств)**
	1. Активы (обязательства) принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.
	2. Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) в учете Фонда с целью отражения в стоимости чистых активов представлены в Приложении 1.
2. **Методы определения стоимости активов и величин обязательств**
	1. Стоимость активов и величина обязательств Фонда определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания.
	2. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
	3. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов. При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива, составленного с соблюдением требований нормативных правовых актов.
	4. В случае, если настоящими Правилами определения СЧА в целях определения справедливой стоимости актива предусмотрено использование стоимости, определенной на основании отчета оценщика, при этом правила доверительного управления не содержат указание на наличие в фонде оценщика, то такая оценка может быть произведена за счет средств Управляющей компании при соблюдении требований к оценщику, указанных в п.3.5.
	5. Стоимость актива может определяться для целей настоящих Правил определения СЧА на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.
	6. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика, 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.
	7. Методика определения справедливой стоимости активов (величины обязательств) представлена в Приложении 2.
3. **Порядок конвертации стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.**
	1. Стоимость активов и величина обязательств, выраженная в иностранной валюте принимается в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения их справедливой стоимости.
	2. В случае если Центральным банком Российской Федерации не установлен курс иностранной валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к рублю, то используется соотношение между курсом иностранной валюты и рублем, определяемое на основе курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD) (кросс-курс иностранной валюты, определенной через американский доллар (USD)).
4. **Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком, и периодичность проведения такой оценки.**
	1. Настоящие Правила определения СЧА устанавливают перечень активов, справедливая стоимость которых всегда определяется на основании отчета оценщика. Перечень представлен в Приложении 3.
	2. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика оценка должна производиться не реже одного раза в шесть месяцев.
5. **Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и использования такого резерва, а также порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.**
	1. Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату вознаграждения), определяется исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом, а также используется в течение отчетного года в соответствии с Приложением №4, и включается в состав обязательств при определении стоимости чистых активов Фонда.
	2. Иные резервы в Фонде не формируются и не включаются в состав обязательств Фонда.
6. **Порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов**
	1. При обнаружении расхождений в расчете стоимости чистых активов Фонда, произведенным Специализированным депозитарием и Управляющей компанией, по истечении рабочего дня определения стоимости чистых активов по состоянию на день расчета стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА, Управляющая компания производит внеплановую сверку со Специализированным депозитарием:
		1. активов и обязательств на предмет соответствия критериям их признания (прекращения признания);
		2. используемой для оценки активов Фонда информации;
		3. источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), а также порядка их выбора;
		4. порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту;

На основании данной сверки Управляющая компания принимает меры к исправлению ошибок.

* 1. Внеплановая сверка проводится Управляющей компанией со Специализированным депозитарием в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения расхождений и включает следующие мероприятия:
	+ формирование справки о стоимости чистых активов Фонда;
	+ определение вида активов (обязательств) Фонда, по которым произошло расхождение;
	+ сверку данных Управляющей компании с данными, внесенными в систему депозитарного учета, подтверждающими факт совершения сделки, по которым найдены расхождения со Специализированным депозитарием;
	+ сверку данных Управляющей компании, использованных для определения справедливой стоимости активов (обязательств) с данными, представленными Специализированному депозитарию в отношении актива (обязательства), по которому произошло расхождение.
	1. При проведении сверки Специализированный депозитарий и Управляющая компания вправе потребовать друг у друга любые документы (или их копии), подтверждающие факты направления/получения распоряжений по счетам, копии подтверждений, высланных Специализированным депозитарием, а также других документов, необходимых для выяснения причины и устранения обнаруженных расхождений.
	2. В случае выявления неурегулированного расхождения между Специализированным депозитарием и Управляющей компанией Фонда при определении стоимости чистых активов Фондов стороны составляют и подписывают акт о причинах расхождения данных при определении стоимости чистых активов Фонда.
	3. В случае выявления ошибки в расчете стоимости чистых активов и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, Специализированный депозитарий и Управляющая компания осуществляют следующие действия:
		1. В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, определить, не привело ли данное отклонение к последующим отклонениям, составляющим 0,1% и более от стоимости чистых активов.
		2. Если допущенная ошибка привела к отклонению менее 0,1% корректной стоимости чистых активов, перерасчет стоимости чистых активов, расчет сумм возврата средств владельцам инвестиционных паев или Фонду, или пересчет и изменение числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев не производится, если иное не установлено правилами доверительного управления Фонда. При выявлении отклонения, составляющего менее 0,1%, управляющая компания и специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения его повторения.
		3. В случае если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Специализированный депозитарий совместно с Управляющей компанией определяет новую стоимость чистых активов, а также стоимость пая при приобретении и при погашении и обмене паев и, осуществляют возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев. Все исправления вносятся в регистры учета текущим днём.
		4. Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о выявленном отклонении и факте его устранения.
1. **Порядок определения даты и времени, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда**
	1. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правил определения СЧА.
	2. Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату паев паевого инвестиционного Фонда, не может быть определена раннее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в инвестиционных оплату Фонда, на основании отчета оценщика.

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

* 1. Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, определяется по состоянию на дату и время, составления подтверждающих документов.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Актив/Обязательство** | **Критерии признания** | **Критерии прекращения признания** |
| Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на УК Д.У. Фонд | дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, депозитный, транзитный валютный) на основании выписки с указанного счета;Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора | • дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада/перечисления денежных средств со счета (возврат на счет Фонда денежных средств по договору банковского вклада);* дата фактической переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;

• дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности);• дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка); |
| Дебиторская задолженность по сделкам | Дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность. | Дата исполнения обязательств перед Фондом, согласно договору; |
| Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов;Авансы, выданные за счет имущества ПИФ;Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанным в правилах ДУ ПИФ;Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ;Дебиторская задолженность по арендным платежам;Прочая дебиторская задолженность | Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету;Для остальных видов активов - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность. | Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно налоговому кодексу РФ;Для остальных видов активов:- Дата исполнения обязательств перед ПИФ, согласно договору;- Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ. |
| Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве (далее - договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества);  | * **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;
 | * Дата передачи объектов недвижимого имущества по окончанию строительства, подтвержденная актом приема-передачи (исполнение договора Застройщиком);
* Дата передачи ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;
* Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.
 |
| Недвижимое имущество | Дата включения недвижимого имущества ПИФ – наиболее ранняя из дат:* дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;
* дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная   выпиской из ЕГРН.
 | * Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат:

- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная   выпиской из ЕГРН;* Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.
* дата документа, подтверждающего утрату/гибель объекта недвижимого имущества, выданного органом кадастра и картографии
 |
| Права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд | * С даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи;
* С даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества.
 | * По факту подписания акта возврата имущества арендодателю;
* Передача ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;
* Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.
 |
| Кредиторская задолженность по сделкам | Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к Фонду от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность | Дата исполнения обязательств Фондом по договору |
| Кредиторская задолженность по выдаче паев  | Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество Фонда | Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр Фонда согласно отчету регистратора |
| Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев  | Дата внесения расходной записи о погашении паев согласно отчету регистратора | Дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи Фонда согласно банковской выписке |
| Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования 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 управляющей компании согласно банковской выписке |
| Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда | Дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору | Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке |
| Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда | в последний рабочий день каждого календарного месяца | Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке |
| Кредиторская задолженность по вознаграждениям аудитору, оценщику, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства | Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) Фонду по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом | Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке |
| Резерв на выплату вознаграждения  | наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда | В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения. По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА Фонда. |

**Приложение №2.**

**Методика определения справедливой стоимости активов и величины обязательств.**

1. **Денежные средства на счетах и во вкладах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ**
	1. Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных, валютных, открытых на имя управляющей компании Д.У. ПИФ определяется в сумме остатка на счетах.
	2. Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных, валютных, открытых на имя управляющей компании Д.У. ПИФ при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 5.
	3. Справедливая стоимость депозита до наступления срока его полного погашения, установленного договором, определяется в следующем порядке:
		1. в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если срок погашения вклада «до востребования»;
		2. 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. если срок погашения депозита не более 1 года и ставка по депозиту соответствует рыночной на дату определения справедливой стоимости. Ставка по договору соответствует рыночной, если она находится в пределах диапазона волатильности, определенного в соответствии с настоящим Приложением.
		3. в иных случаях - в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков с использованием ставки дисконтирования.

В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком вклада, действующим на дату определения СЧА, причем накопление срока вклада не происходит.

* + 1. Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:



PV – справедливая стоимость актива;

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

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

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

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

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

* + 1. Ставка дисконтирования определяется по состоянию на:
* дату первоначального признания актива;
* дату начала применения изменения и дополнения 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 волатильности на горизонте 6 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;
* , если ставка, предусмотренная договором в течение максимального срока, выходит за границы установленного диапазона волатильности, на горизонте 6 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;
* , если ставка по договору не установлена.

**Границы диапазона волатильности:**

Минимальная граница определяется по формуле:

Максимальная граница – определяется по формуле:

)

Коэффициент волатильности определяется как частное от деления разности максимальной и минимальной средневзвешенных процентных ставок по депозитам (кредитам) на горизонте 6 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки на минимальную средневзвешенную процентную ставку по депозитам (кредитам) на том же горизонте, по следующей формуле:

KV= ,

где:

KV – коэффициент волатильности рыночной ставки на горизонте 6 месяцев,

 – максимальная средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (кредитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, на горизонте 6 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;

 – минимальная средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (кредитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, на горизонте 6 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;

 - оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки, определенная по формуле:

,

где:

 (для вкладов (депозитов))- 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;

 (для дебиторской задолженности) - средневзвешенная процентная ставка, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате оценки, что и оцениваемая дебиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности

 - ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;

 - средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка .

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

где:

 - количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка;

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

 - количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка .

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Вид актива/******обязательства*** | ***Рыночная ставка*** | ***Источники информации*** |
| 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 соответствии с развернутой шкалой.  | Официальный сайт Банка России <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat>, Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро. |
| Ссуда,Дебиторская задолженность | Средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России по развернутой шкале, со сроком предоставления, попадающим в тот  же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности. | Официальный сайт Банка России <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat>, Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации. |

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

,

*где:*

KV – коэффициент волатильности рыночной ставки на горизонте 6месяцев, определяемый по соответствующим средневзвешенным ставкам , аналогично определению коэффициента волатильности по рублевым ставкам;

 - ставка по депозиту в процентах;

 - 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 .

* 1. Справедливая стоимость денежных средств во вкладах при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 5.

**2. Дебиторская задолженность.**

**2.1. Дебиторская задолженность по процентам на остаток денежных средств на расчетном счете.**

2.1.1. В случае, если заключено соглашение с банком о минимальном неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете, сумма процентов признается в качестве дебиторской задолженности. Справедливая стоимость такой дебиторской задолженности признается равной сумме начисленных процентов на дату определения СЧА, исходя из ставки, предусмотренной таким соглашением.

2.1.2. В случае, если на остаток денежных средств на расчетном счете банком начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, дебиторская задолженность по таким процентам признаются в дату в соответствии с условиями договора (тарифов) Банка. Прекращение признания происходит в дату фактического исполнения Банком обязательств.

2.1.3. Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентам на остаток денежных средств на расчетном счете при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 5.

* 1. **Прочая дебиторская задолженность (в т.ч. сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов)**
		1. Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:
* в сумме остатка задолженности на дату определения СЧА:

~~-~~ если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение 1 года с момента ее признания до истечения срока полного погашения;

- для авансов, выданных за счет имущества ПИФ,

- для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;

- для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания;

- для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;

- для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.

* в сумме определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков – в иных случаях с момента признания до наступления срока полного погашения задолженности.
	+ 1. Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженность, при возникновении признаков обесценения, корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 5.
		2. Справедливая стоимость дебиторской задолженности с даты официального опубликования сообщения о банкротстве эмитента корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении 5.
		3. Справедливая стоимость дебиторской задолженности признается равной 0 (Ноль) с даты официального опубликования сообщения о ликвидации юридического лица (должника).

**3. Активы и обязательства, связанные с недвижимым имуществом**

3.1. Договоры строительства и приобретение объектов недвижимого имущества

3.1.1. В случае если согласно Правилам доверительного управления Фонда активы Фонда могут составлять имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", то для целей применения настоящих Правил таким активом признаётся договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключённый Управляющей Компанией Фонда как участником долевого строительства.

3.1.2. Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества (далее - договор), определяется следующим образом:

СС договора на рабочий день = СС прав по договору на рабочий день – СС обязательств по договору на рабочий день,

где:

СС прав по договору на рабочий день – справедливая стоимость прав по договору, определяемая независимым оценщиком,

СС обязательств по договору на рабочий день – справедливая стоимость неисполненных обязательств ПИФ по оплате договора по состоянию на рабочий день.

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

3.2. Недвижимое имущество

3.2.1. Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика. Оценка объекта недвижимости производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства.

3.3. Права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд.

Оценка справедливой стоимости договора, производится оценщиком. Если справедливая стоимость договора положительна, договор признается как актив. Если справедливая стоимость договора отрицательная, договор признается как обязательство. Если справедливая стоимость договора аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, принадлежащий Фонду, включена оценщиком в справедливую стоимость такого объекта недвижимости, то признания отдельного актива или обязательства в отношении такого договора не происходит.

**4. Кредиторская задолженность.**

Признается в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.

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

 На основании отчета оценщика в Фонде всегда оцениваются следующие активы:

* Недвижимое имущество;
* Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве;

**Приложение №4.**

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

1. Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.
2. Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств Фонда с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:
* даты окончания календарного года;
* даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;
* наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов Фонда или до даты окончания реализации всего имущества в Фонде.
1. Резерв на выплату вознаграждений начисляется нарастающим итогом и отражается в составе обязательств Фонда на дату определения стоимости чистых активов в течение календарного года
* каждый последний рабочий день календарного месяца.
1. Резерв на выплату вознаграждений, в случае, если размер таких вознаграждений определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (СГСЧА), рассчитывается в следующем порядке каждый в своей части:
* на первый рабочий день отчетного года:



где:

- сумма начисления резерва на первый рабочий день отчетного года;

 - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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



- 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 управляющей компанией из ПИФ 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.

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

- процентная ставка, соответствующая:

 - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий на первый рабочий день отчетного года;

 - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ (в долях), действующий на первый рабочий день отчетного года;

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

Значение не округляется.

Округление при расчете  и производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

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



где:

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

- сумма каждого произведенного в текущем отчетном году начисления резерва;

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

 - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

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

- 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.

- расчетная (промежуточная) величина СЧА на дату d, в которой начисляется резерв , определенная с точностью до 2-х знаков после запятой по формуле:

;

- 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 из ПИФ вознаграждений, начисленных в дату d, необходимо при определении расчетной величины активов на дату d увеличить сумму активов на сумму уплаченных вознаграждений в дату d.

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

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

- процентная ставка, соответствующая:

 - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода ;

 - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику фонда, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода ;

N – кол-во ставок, действовавших в отчетному году;

- каждая процентная ставка, действовавшая в течение периода ;

- количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка , принадлежащее периоду , где .

Значения ; не округляются.

 Округление при расчете  и производится на каждом действии до 2-х

знаков после запятой.

1. Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику паевого инвестиционного фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
2. Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончанию отчетного года, но не позднее первого рабочего дня года, следующего за отчетным, и признается в составе прочих доходов. Указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в году следующим за отчетным годом.

**Приложение 5**

**Метод корректировки справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению**

Регулярно, но не реже, чем на каждую отчетную дату, установленную нормативными актами Банка России для ПИФ, проводится анализ всего портфеля ПИФ в связи с необходимостью корректировки справедливой стоимости в случае возникновения событий, которые могут оказать негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по ним (признаки обесценения).

При возникновении события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость долговых ценных бумаг, определяемых по моделям оценки на втором и третьем уровне, денежных средств на счетах и во вкладах, денежных средств, находящихся у профессиональных участников рынка ценных бумаг, справедливая стоимость дебиторской задолженности, займов выданных, требований к банку выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов, имущественных прав определяется в соответствии с методами корректировки справедливой стоимости, указанными в настоящем приложении.

Основанием для обесценения являются, в частности, доступные наблюдаемые значимые данные (события, информация) в отношении контрагентов (в том числе заемщиков, эмитентов, дебиторов – физических и юридических лиц, банков), в том числе, о следующих событиях:

- значительное ухудшение финансового положения контрагента, отразившиеся в доступной финансовой отчетности, а именно снижение стоимости чистых активов более чем на 20%;

- снижение (отзыв) кредитного рейтинга контрагента при наличии;

- нарушения контрагентом условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, составляющему активы ПИФ, а также любого иного обязательства контрагента, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема;

- официальное опубликование решения о признании контрагента банкротом;

- официальное опубликование решения о начале применения к эмитенту процедур банкротства - со дня опубликования сообщения до даты, предшествующей дате опубликования сообщения об окончании применения процедур банкротства;

- официальное опубликование в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации или иностранных государств информация о просрочке исполнения эмитентом своих обязательств;

- отзыв (аннулирование) у контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности.

Анализ информации в отношении активов проводится на основании данных общедоступных источников информации, в том числе:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Наименование источника*** | ***Ссылка на источник информации (при наличии)*** |
| ООО "Интерфакс-ЦРКИ" (Центр раскрытия корпоративной информации) | <https://www.e-disclosure.ru/> |
| ПАО Московская биржа | <https://www.moex.com/> |
| Центральный Банк Российской Федерации (Банк России) | <https://www.cbr.ru/>  |
| Картотека арбитражных дел | [https://kad.arbitr.ru](https://kad.arbitr.ru/) |
| Единый федеральный реестр сведений о банкротстве | <https://bankrot.fedresurs.ru> |
| Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности  | <https://fedresurs.ru> |
| Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) | <https://www.acra-ratings.ru/> |
| Рейтинговое агентство АО «Эксперт РА» | <https://raexpert.ru/> |
| Рейтинговое агентство Fitch Ratings | <https://www.fitchratings.com/> |
| Рейтинговое агентство S&P Global Ratings | <https://www.standardandpoors.com/> |
| Рейтинговое агентство Moody's Investors Service | <https://www.moodys.com/> |
| Сведения о банкротстве, раскрываемые АО «Коммерсантъ» | <https://bankruptcy.kommersant.ru> |
| Официальные сведения из ЕГРЮЛ/ЕГРИП в электронном виде | https://egrul.nalog.ru/index.html |
| Официальные сайты контрагентов в сети «Интернет» | - |

Для анализа могут быть использованы данные (документы, информация), полученные Управляющей компанией из иных источников. В этом случае Управляющая компания направляет указанные сведения в Специализированный депозитарий.

В случае выявления признаков обесценения по активу, его справедливая стоимость подлежит корректировке в соответствии с применяемыми методами, указанными в настоящем приложении, за исключением случаев, когда на дату выявления признака обесценения у актива имеется обеспечение (в виде залога, поручительства, гарантии, обязательства третьих лиц, опционных соглашений и т.п.), справедливая стоимость которого, определенная в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА, не менее справедливой стоимости актива. Такое сравнение текущей справедливой стоимости актива и его обеспечения при наличии признаков обесценения поводится не реже, чем на каждую отчетную дату, установленную нормативными актами Банка России для ПИФ.

Расчет величины обесценения должен основываться на наблюдаемых статистических данных, подтверждающих степень обесценения, в зависимости от срока просрочки, кредитного качества дебитора и ожидаемых к получению денежных потоков.

В целях оценки кредитного риска контрагента используются рейтинги следующих рейтинговых агентств:

* Moody's Investors Service
* Standard & Poor's
* Fitch Ratings
* Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
* Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»).

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 не позднее 10 (Десять) рабочих 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.

В случае выявления признаков обесценения в отношении актива управляющая компания оформляет внутренний документ, на основании которого вносятся корректировки в справедливую стоимость актива. Такой документ должен содержать:

- сведения об активе, справедливая стоимость которого подлежит обесценению;

- информацию о выявленном признаке обесценения с указанием источника информации или о факте просрочки обязательства;

- информацию об используемом методе корректировки справедливой стоимости с обоснованием применения выбранных коэффициентов для расчета (в случае их использования и изменения по сравнению с ранее предоставленными).

Управляющая компания составляет такой внутренний документ на дату выявления признаков обесценения и направляет его в Специализированный депозитарий не позднее одного рабочего дня, следующего за датой выявления признаков обесценения.

***Методы корректировки справедливой стоимости.***

Управляющая компания самостоятельно определяет применяемый метод расчета обесценения активов в зависимости от выявленного признака обесценения и специфических особенностях самого актива.

1. **Метод** учета кредитных рисков **до возникновения** фактического нарушения обязательств по договору со стороны контрагента (**просрочки обязательств).**

Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения, может определяться по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков, учитывая кредитные риски через корректировку ставки дисконтирования.

где

– справедливая стоимость обесцененного актива;

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

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

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

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

 - безрисковая ставка дисконтирования в процентах годовых. Для российских контрагентов используется значение ставки КБД Московской биржи на дату расчета справедливой стоимости с учетом срока до погашения соответствующего платежа ;

Для иностранных контрагентов используется значение ставки кривой доходности государственных облигаций США на дату расчета справедливой стоимости с учетом срока до погашения соответствующего платежа .

PD (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен в настоящем приложении;

LGD (Loss Given Default, потери при банкротстве) – доля от суммы, подверженной кредитному риску, которая может быть потеряна в случае дефолта контрагента, порядок определения которой установлен в настоящем приложении.

1. **Метод** корректировки справедливой стоимости **при** **фактической просрочке** обязательств контрагентом.
	1. **Модель обесценения на основании статистических данных Управляющей компании.**

В случае возникновения фактической просрочки исполнения обязательства актив обесценивается исходя из срока просрочки, с учетом кредитного риска конкретного дебитора. Расчет обесценения основывается на статистических данных управляющей компании, подтверждающих степень обесценения в зависимости от срока просрочки, кредитного качества дебитора и ожидаемых к получению денежных потоков.

Справедливая стоимость актива (денежного потока в случае, если справедливая стоимость определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков), определенная в соответствии с условиями договора, дата которого равна или менее даты определения СЧА (до фактической даты платежа), оценивается по формуле:

где:

 – фактическая сумма денежного потока;

 – процент обесценения, определяемый следующим образом:

Таблица. Определение коэффициента BD

|  |  |
| --- | --- |
| **Срок просрочки** | **Коэффициент BD** |
| До 30 дней | К2\* К3 |
| От 30 до 180 дней | К3 |
| Свыше 180 дней | 100% |

Кn – процент контрагентов (в количественном выражении), который переходит из предыдущей в каждую следующую группу по сроку просрочки:

Таблица 2. Порядок расчета коэффициента Кn

|  |  |
| --- | --- |
| **Группа по сроку просрочки** | **Коэффициент К** |
| Отсутствие просрочки | - |
| До 30 дней | К1 |
| От 30 до 180 дней | К2 |
| Свыше 180 дней | К3 |

Коэффициент Кn определяются на основе статистических данных Управляющей компании по каждой однородной группе контрагентов (кредитные организации/ брокеры/ физические лица/ индивидуальные предприниматели/ прочие контрагенты) по соответствующему виду деятельности (аренда/займы/сделки с недвижимостью и прочее). Статистические данные используются за период начиная с 2016 года и подлежат ежегодному пересчету. Сведения о рассчитанных коэффициентах предоставляются Управляющей компанией в Специализированный депозитарий на дату начала применения настоящих Правил, далее не реже, чем ежегодно не позднее месяца до даты начала календарного года.

Под датой просрочки для определения процента обесценения в данном пункте понимается рабочий день, следующий за датой, когда должна была быть погашена задолженность по процентам или основному долгу.

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

Применение отчета оценщика для целей определения справедливой стоимости с учетом обесценения возможно для всех активов, указанных Приложении 1, а так же для просроченной дебиторской задолженности.

***Порядок определения величины PD и LGD.***

Вероятность дефолта (PD) и потерь при банкротстве (LGD) контрагента на горизонте 1 год может определяться одним из следующих способов:

1. **При** **наличии у контрагента собственного рейтинга** одного из кредитных агентств - на основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта (PD) одного из международный рейтинговых агентств - Moody's Investors Service, Standart Poor’s или Fitch Ratings, публикуемых на сайте соответствующего агентства в составе ежегодного отчета с применением соответствия уровней рейтингов (в случае наличия у контрагента рейтинга иного рейтингового агентства, входящих либо в реестр кредитных рейтинговых агентств, либо реестр филиалов и представительств иностранных рейтинговых агентств, публикуемых на сайте Банка России) по таблице 1. Выбирается наименьшая величина PD из найденных.

Таблица 1. Сопоставление шкал рейтинговых агентств

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **АКРА** | **Эксперт РА** | **Moody`s** | **S&P** | **Fitch** |
| **Международная шкала** |
|   |   | Ваа1 | ВВВ+ | ВВВ+ |
|   |   | Ваа2 | ВВВ | ВВВ |
| AAA(RU) | ruAAA | Ваа3 | ВВВ- | ВВВ- |
| AA+(RU), AA(RU), AA-(RU) | ruAA+, ruAA | Ва1 | ВВ+ | ВВ+ |
| A+(RU), A(RU) | ruAA-, ruA+ | Ва2 | ВВ | ВВ |
| A-(RU), BBB+(RU) | ruA, ruA-, ruBBB+ | Ва3 | ВВ- | ВВ- |
| BBB(RU), BBB-(RU) | ruBBB | В1 | В+ | В+ |
| BB+(RU) | ruBBB-, ruBB+ | В2 | В | В |
| BB(RU), BB-(RU) | ruBB | B3 | B- | B- |
| CCC, CC, C | CCC, CC, C | Caa, Ca, C | CCC, C | CCC, C |

При этом в целях данной методики применяются следующие рейтинги:

1. Moody`s:
• Long-Term Issuer Ratings (Долгосрочный рейтинг эмитента – для активов в иностранной валюте)
• Local Currency Long-Term Issuer Ratings (Долгосрочные рейтинги эмитента в национальной валюте – для активов в национальной валюте).
2. Fitch Ratings
* Long-Term Corporate Finance Obligations Ratings (для активов в иностранной валюте)
* Local Currency Long-Term Corporate Finance Obligations Ratings (для активов в национальной валюте).
1. Standard & Poor`s
* Long-Term Issuer Credit Raitings (для активов в иностранной валюте)
* Local Currency Long-Term Issuer Credit Raitings (для активов в национальной валюте).
1. **При отсутствии собственного рейтинга и наличии выпущенных облигаций** вероятность дефолта (PD) может определяться по оценке соответствия уровню рейтинга через кредитный спрэд облигаций данного контрагента.
	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 можно использовать спрэд с индексами соответствующей срочности. При наличии облигаций со сроком погашения только менее 1 года для расчета кредитного спрэда могут использоваться облигации других эмитентов (как минимум 3-х), имеющих как близкие по сроку и доходности облигации, так и облигации со сроком 1-3 года (аналоги).
	2. Определяется, доходности какого из индексов полученная доходность по облигации наиболее соответствует, в качестве меры близости используется средний кредитный спрэд облигаций[[1]](#footnote-1)1 с G-curve в сравнении с кредитным спрэдом указанных ниже индексов. Кредитный спрэд рассчитывается как разница между доходностью к погашению облигации на срок ее модифицированной дюрации и G-curve на этот срок. В указанных целях используются следующие индексы:
* Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, рейтинг ≥ BBB-)

Тикер - **RUCBITRBBB3Y**

Описание индекса - <http://moex.com/a2197>.

Архив значений - <http://moex.com/ru/index/RUCBITRBBB3Y/archive>

* Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, BB- ≤ рейтинг < BBB-)

Тикер - **RUCBITRBB3Y**

Описание индекса - <http://moex.com/a2196>

Архив значений - <http://moex.com/ru/index/RUCBITRBB3Y/archive>

* Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- ≤ рейтинг < BB-)

Тикер - **RUCBITRB3Y**

Описание индекса - <http://moex.com/a2195>

Архив значений - <http://moex.com/ru/index/RUCBITRB3Y/archive/>

* 1. Определяется, какой уровень рейтинга использовать при определении вероятности дефолта по следующей таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| **Moody`s** | **Индекс** |
| **Международная шкала** |
| Ваа1 | **RUCBITRBBB3Y** |
| Ваа2 |
| Ваа3 |
| Ва1 | **RUCBITRBB3Y** |
| Ва2 |
| Ва3 |
| В1 | **RUCBITRB3Y** |
| В2 |
| B3 |

Выбирается наименьшая величина PD из найденных.

1. **Индивидуальная методика** управляющей компания на основании анализа доступной информации о наблюдаемом уровне вероятностей дефолтов (PD) и ожидаемых потерь (LGD) в прошлых периодах, в том числе и на основании внутренних статистических данных через анализ переходов данных по каждой однородной группе контрагентов (кредитные организации/ брокеры/ физические лица/ индивидуальные предприниматели/ прочие контрагенты) по соответствующему виду деятельности (аренда/займы/сделки с недвижимостью и прочее).

Глубина анализируемых статистических данных составляет 3 календарных года при наличии информации за указанный период или за период менее 3 лет, если деятельность Управляющей компании осуществляется менее указанного периода. Ежегодно производится пересчет вероятностей дефолта (PD) и ожидаемых потерь при банкротстве (LGD) с предоставлением данных в Специализированный депозитарий не позднее чем за месяц до начала календарного года.

В случае наличия признаков обесценения, за исключением фактической просрочки, вероятность дефолта определяется следующим образом:

**PD=К1\*К2\*К3,**

Где Кn определяются в соответствии с п.2.1 настоящего Приложения.

Вероятность дефолта (PD) на иные сроки (отличные от 1 года) оценивается пропорционально сроку вероятности дефолта на горизонте 1 год по формуле:

где,

 – вероятность дефолта на срок от даты расчета до даты погашения/оферты;

 – вероятность дефолта эмитента/дебитора на горизонте 1 год;

 – количество календарных дней до погашения/оферты;

 – количество календарных дней в году, в котором осуществляется расчет .

1. 1 Способ усреднения кредитных спрэдов устанавливается самостоятельно, может использоваться как среднее арифметическое, так и средневзвешенное по объемам либо оборотам торгов значение. [↑](#footnote-ref-1)