Правила

определения стоимости чистых активов

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон»

(с изменениями от 22.10.2026г)

1. Общие положения.

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон»** (далее – Фонд) разработаны на основании Указания Банка России от 25 августа 2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее - Указание).

1.1. Настоящие Правила содержат:

- критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств);
- методы определения стоимости активов и величин обязательств, в том числе описание источников данных для определения стоимости активов (величины обязательств), порядка их выбора, порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту, порядка признания рынков активов и обязательств активными, критерии выбора способов и моделей оценки стоимости в зависимости от видов активов и обязательств, а также перечень активов, подлежащих оценке оценщиком, и периодичность проведения такой оценки;
- время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов;
- периодичность (даты) определения стоимости чистых активов;
- порядок формирования резерва на выплату вознаграждения, предусмотренного Правилами доверительного управления Фондом;
- порядок урегулирования разногласий между управляющей компанией и специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов;
- дату и время, по состоянию на которые определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, или порядок их определения.

1.2. Правила определения СЧА в данной редакции применяются с «**02» ноября.2026г**.

1.3. Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА могут быть внесены в случаях, установленных нормативными правовыми актами.

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

1.5. Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда (далее – активы), и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – обязательства), на момент определения стоимости чистых активов в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.

1.6. Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59:59 московского времени, с учетом данных, раскрытых на дату определения стоимости чистых активов в доступных для Управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.

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

1.8. Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
- 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;
- в случае приостановления выдачи и погашения инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи и погашения;
- на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев;
- в случае прекращения паевого инвестиционного Фонда – на дату возникновения основания его прекращения.

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

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

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

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

3. Методы определения стоимости активов и величин обязательств

3.1. Стоимость активов и величина обязательств Фонда определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания. В случае необходимости стоимость активов и величина обязательств определяется в соответствии с иным Международным стандартом финансовой отчетности по справедливой стоимости.

3.2. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета затрат по сделке и налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

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

3.4. Стоимость актива может определяться для целей настоящих Правил определения СЧА на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

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

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

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.

В случае если Центральным банком Российской Федерации не установлен прямой курс валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к рублю, то используется кросс-курс такой валюты, определенной через американский доллар (USD).

Записи по операциям, произведенным в иностранной валюте, производится в рублях, путем пересчета иностранной валюты по курсу Центрального Банка России, действующему на дату совершения операции, а также на отчетную дату.

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

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

5.2. В случае определения стоимости актива на основании отчета оценщика оценка должна производиться не реже установленного настоящими Правилами срока.

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

6.1. Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда (далее – резерв на выплату прочих вознаграждений).

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

6.3. Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств Фонда в течение отчетного года с даты начала календарного года 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 даты окончания реализации всего имущества Фонда.

6.4. Резерв на выплату вознаграждений, определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного правилами Фонда, в течение отчетного года начисляется

нарастающим итогом и отражается в составе обязательств Фонда на каждую дату определения СЧА, предусмотренную Правилами определения стоимости чистых активов. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения представлен в Приложении № 7.

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

6.6. 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, следующем за отчетным годом.

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

В случае обнаружения расхождений при сверке Справки СЧА Фонда Специализированный депозитарий и Управляющая компания выясняют причину расхождений и согласовывают возможности их устранения.

В случае если расхождения не были устранены до истечения предельного срока предоставления отчетности, факт обнаружения расхождений фиксируется в Протоколе расхождений результатов сверки СЧА. При этом Специализированный депозитарий не заверяет Справку СЧА Фонда. Факт последующего устранения расхождений подтверждается путем заверения справки СЧА Специализированным депозитарием.

Порядок пересчета СЧА.

В случаях выявления ошибки в расчете СЧА и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, приводящей к отклонению использованной в расчете стоимости актива (обязательства) в размере 0,1% и более корректной СЧА, и/или отклонение СЧА на этот момент расчета составляет 0,1% и более корректной СЧА, а так же в случаях выявления факта несвоевременного признания/прекращения признания актива (обязательства) вне зависимости от стоимости такого актива (обязательства), Специализированный депозитарий и Управляющая компания производят пересчет СЧА и расчетной стоимости инвестиционного пая. Исправления в учет ПИФ для осуществления пересчета СЧА вносятся

датами, в которых были допущены отклонения справедливой стоимости и стоимости чистых активов ПИФ. Управляющая компания осуществляет возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев в соответствии с Правилами ДУ ПИФ и нормативными правовыми актами Российской Федерации в срок не более 7 календарных дней с даты завершения пересчета всех значений СЧА, в которых были выявлены отклонения, и отражения суммы задолженности Управляющей компании в учете ПИФ.

Если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной СЧА и отклонение СЧА на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной СЧА, и при этом указанное отклонение не привело к последующим отклонениям в части использованной в расчете стоимости актива (обязательства) и СЧА, составляющим 0,1% или более корректной СЧА, то Управляющая компания и Специализированный депозитарий не производят пересчет СЧА и расчетной стоимости одного инвестиционного пая. В этом случае Управляющая компания и Специализированный депозитарий вносят необходимые исправления в учет ПИФ в текущей дате (дате выявления отклонения).

Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения повторения выявленных отклонений.

8. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев

Перечень имущества, передаваемого в оплату инвестиционных паев, определяется в Правилах доверительного управления Фондом.

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 настоящих Правил.

Стоимость передаваемого в оплату инвестиционных паев недвижимого имущества определяется исходя из их оценочной стоимости, определенной Оценщиком, указанным в Правилах доверительного управления Фондом, на дату не ранее 3 (Трех) месяцев до даты их передачи в оплату инвестиционных паев.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, не может быть ранее даты передачи такого имущества в оплату инвестиционных паев, за исключением случаев определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда, на основании отчета оценщика.

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, валютных счетах, открытых на Управляющую компанию Д.У. Фондом	• дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (транзитный, расчетный, депозитный, транзитный валютный) на основании выписки с указанного счета; • дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора.	• дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада/перечисления денежных средств со счета (списание с депозитного счета суммы вклада); • дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора; • дата решения Банка России об отзыве лицензии банка или дата раскрытия в доступном источнике информации о применении к банку процедуры банкротства (денежные средства переходят в статус дебиторской задолженности); • дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике; • дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка
Ценные бумаги*	Дата перехода права собственности на ценные бумаги - дата зачисления ценной бумаги на счет депо, открытый Управляющей компанией Д.У. Фондом в Специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо По депозитным сертификатам - дата зачисления во вклад (депозит) денежных средств, подтвержденная выпиской со счета по вкладу (депозиту) или с даты приобретения такого сертификата, подтвержденной актом.	Дата перехода прав собственности на ценные бумаги: • дата списания ценной бумаги со счета депо, открытого Управляющей компанией Д.У. Фондом в Специализированном депозитарии, подтвержденная соответствующей выпиской по счету депо; • по депозитным сертификатам - дата списания со вклада (депозита) денежных средств, подтвержденная выпиской со счета по вкладу (депозиту) или с даты выбытия такого

		сертификата подтвержденной актом (в зависимости от того, какое из событий наступит раньше); • дата получения информации о ликвидации эмитента (внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации).
Недвижимое имущество	Дата включения недвижимого имущества в ПИФ – наиболее ранняя из дат: дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи; дата государственной регистрации перехода недвижимого имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН. Дата вступления в силу соответствующего решения суда	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 вступления в силу соответствующего решения суда. Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии. При прекращении фонда - только дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная выпиской из ЕГРН
Права аренды на недвижимое имущество (полученные)	Актив в форме права пользования признается в дату классификации соответствующего договора аренды в качестве прочего договора аренды в соответствии с подпунктом 2.1. главы «Недвижимость и права аренды»	Дата возврата имущества арендодателю по акту приема-передачи (в случае если акт приема-передачи предусмотрен договором) В случае реализации из состава

		имущества ПИФ недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем владельцам инвестиционных паев ПИФ на праве общей долевой собственности – в дату государственной регистрации права собственности (права общей долевой собственности) на недвижимость за приобретателем Дата передачи Фондом прав и обязательств по договору аренды третьему лицу Дата ликвидации контрагента согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации контрагента) Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору аренды в соответствии с законодательством
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве	Дата подписания договора, если иное не установлено в договоре участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества ПИФ, как участника долевого строительства; дата регистрации уступки имущественных прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества	Наиболее ранняя из дат: - дата государственной регистрации перехода недвижимого имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН; - дата передачи объектов недвижимого имущества по окончанию строительства, подтвержденная актом приема-передачи; Дата регистрации уступки имущественных прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества третьему лицу; Дата прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Купоны, погашение номинала (полное/ частичное)	Для дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам является: - дата погашения соответствующего купона, предусмотренная условиями выпуска ценной бумаги. Для дебиторской задолженности по выплате части номинальной стоимости (полной номинальной стоимости) облигации является: - дата погашения соответствующей части номинальной стоимости (полной номинальной стоимости), предусмотренная условиями выпуска ценной бумаги.	Дата исполнения обязательств эмитентом, подтвержденная банковской выпиской или отчетом брокера; Дата получения информации о ликвидации эмитента (внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации); Дата экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании об отсутствии обоснованных ожиданий относительно получения предусмотренных договором денежных потоков, в случае, если дебиторская задолженность, может быть признана прекращенной в соответствии с общими положениями, указанными в Главе 26 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Дебиторская / кредиторская задолженность по сделкам с валютой, заключенным на условиях Т+	Дата заключения договора по покупке/продаже валюты.	Для задолженности по поставке / получению валюты - дата перехода прав собственности на валюту на основании выписки со счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ/брокерского отчета; Для задолженности по оплате купленной / проданной валюты – дата оплаты на основании выписки со счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ/брокерского отчета
Дебиторская / кредиторская задолженность по сделкам с ценными бумагами, заключенным на условиях Т+	Дата заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг.	Для задолженности по поставке / получению ценных бумаг - дата перехода прав собственности на ценные бумаги подтвержденная выпиской по счету депо; Для задолженности по оплате купленных / проданных ценных бумаг – дата оплаты на основании выписки со счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ/брокерского отчета
Дебиторская задолженность, возникшая в результате	В отношении дебиторской задолженности по налогам (взносам) критерии признания описаны в главе «Налоги» Приложения № 2	Для дебиторской задолженности по налогам (взносам) – дата возмещения налога из бюджета;

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, указанными 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 аренде; Прочая дебиторская задолженность	настоящих Правил. Для дебиторской задолженности по услугам, оказываемым Фондом (в т.ч. по предоставлению активов в аренду): – дата расчета СЧА при условии фактического оказания услуг (в т.ч. передачи актива в аренду) и возможности определения величины обязательств контрагента (в т.ч. арендатора) по договору на дату расчета СЧА. Если величина обязательств контрагента перед Фондом по договору не может быть надежно определена на дату расчета СЧА, то применяются методы аппроксимации, описанные в Приложении № 2. До подписания акта об оказанных Фондом услугах дебиторская задолженность по таким услугам признается без НДС; – дата составления акта об оказанных услугах; - если акт об оказанных услугах не оформляется – дата выставления Фондом контрагенту требования об оплате или дата возникновения задолженности контрагента перед Фондом в соответствии с договором. Для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ – 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. Для остальных видов активов - дата прекращения признания активов (денежных средств) при передаче их лицу, в отношении которого возникает дебиторская	- иные даты, в случаях, описанных в главе «Налоги» Приложения № 2 настоящих Правил. Для остальных видов активов: - дата исполнения обязательств перед ПИФ, согласно договору; - дата ликвидации лица, которым не исполнены обязательства по договору с Фондом (согласно выписке из ЕГРЮЛ); - дата экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании об отсутствии обоснованных ожиданий относительно получения предусмотренных договором денежных потоков, в случае, если дебиторская задолженность, может быть признана прекращенной в соответствии с общими положениями, указанными в Главе 26 Гражданского кодекса Российской Федерации. Не прекращает признаваться дебиторская задолженность при передаче ее другому лицу в случаях, когда при указанной передаче у Фонда сохраняются практически все риски и выгоды, связанные с этой задолженностью (подпункт (b) п. 3.2.6 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 9 "Финансовые инструменты", далее – МСФО 9). В этом случае для обоснования продолжения признания переданной дебиторской задолженности управляющая компания составляет мотивированное суждение, в котором оценивается степень влияния на СЧА Фонда изменения приведенной стоимости денежных потоков по переданному активу до и после

	задолженность.	его передачи (п.3.2.7 МСФО 9). Если переданный актив продолжает признаваться, то этот актив и связанное с ним обязательство не могут взаимозачитываться (п. 3.2.22 МСФО 9) В случае, если в результате передачи задолженности другому лицу у Фонда сохраняется право на получение пропорциональной доли денежных потоков от этой задолженности, то задолженность продолжает признаваться в указанной пропорции (в соответствии с подпунктом (ii) п. 3.2.2 МСФО 9). Факт сохранения за Фондом рисков и выгод в размере, пропорциональном их размеру до передачи, подтверждается мотивированным суждением управляющей компании. В случае, если Фонд при передаче дебиторской задолженности другому лицу не сохранил практически все риски и выгоды, связанные с этой задолженностью, но сохранил контроль над ней в терминах п. 3.2.9 МСФО 9, то в соответствии с п. 3.2.16 МСФО 9 Фонд продолжает признание переданной задолженности в объеме продолжающегося участия в ней. Факт сохранения Фондом контроля над данным активом и объем продолжающегося участия в нем подтверждается мотивированным суждением управляющей компании.
Дебиторская задолженность по выплате процентов по депозитам	Дата выплаты, предусмотренная условиями договора. Если условиями договора предусмотрен временной период для выплаты процентов, то дебиторская задолженность признается в первую дату периода	Дата исполнения обязательств контрагентом, подтвержденная банковской выпиской или отчетом брокера. Дата получения информации о ликвидации контрагента (внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации);

		Дата экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании об отсутствии обоснованных ожиданий относительно получения предусмотренных договором денежных потоков, в случае, если дебиторская задолженность, может быть признана прекращенной в соответствии с общими положениями, указанными в Главе 26 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Дебиторская задолженность по процентам по соглашению о неснижаемом остатке на расчетном счете в банке	Дата, в которую сумма процентов (полная или частичная) к получению может быть достоверно определена и при этом договор/соглашение о начислении процентов на неснижаемый остаток по счету не содержит условий, при которых итоговая сумма процентов к выплате банком окажется ниже рассчитанной суммы; Дата окончания периода начисления процентного дохода - в случае, если договор/соглашение по процентному доходу на остаток по счету содержит условия, которые не позволяют при каждом определении справедливой стоимости достоверно рассчитать сумму процентного дохода к получению или договор/соглашение о начислении процентов на неснижаемый остаток по счету предусматривает условия, при которых итоговая сумма процентов к получению может измениться.	Дата исполнения кредитной организацией обязательств по выплате процентов по неснижаемому остатку, подтвержденная банковской выпиской. Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике; Дата внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка; Дата экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании об отсутствии обоснованных ожиданий относительно получения предусмотренных договором денежных потоков, в случае, если дебиторская задолженность, может быть признана прекращенной в соответствии с общими положениями, указанными в Главе 26 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Денежные средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг (далее – брокер)	Дата зачисления денежных средств на специальный брокерский счет на основании отчета брокера	Дата исполнения брокером обязательств по перечислению денежных средств с специального брокерского счета; Дата решения Банка России об отзыве лицензии у брокера (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности); Дата ликвидации брокера

		согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации брокера); Дата экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании об отсутствии обоснованных ожиданий относительно получения предусмотренных договором денежных потоков, в случае, если дебиторская задолженность, может быть признана прекращенной в соответствии с общими положениями, указанными в Главе 26 Гражданского кодекса Российской Федерации.
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. Дата прекращения обязательств по прочим основаниям предусмотренным законодательством и (или) в соответствии с условиями договора.
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 погашение инвестиционных паев Фонда согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность по выплате дохода по инвестиционным паям (в случае, если такой доход предусмотрен правилами доверительного управления Фондом)	Последний рабочий день периода, за который рассчитывается доход, или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом	Дата выплаты дохода по инвестиционным паям Фонда согласно банковской выписке. Дата решения лица, осуществляющего прекращение ПИФ, о полном/частичном прекращении признания обязательств по выплате дохода в случае отсутствия (недостатка) денежных средств в ПИФ для оплаты таких обязательств при прекращении ПИФ

Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев при погашении инвестиционных паев	Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке	Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда	Критерии признания описаны в главе «Налоги» Приложения № 2 настоящих Правил	Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке; Дата зачета налога (обязательных платежей) в соответствующей сумме; Дата прекращения обязательств по уплате налогов (обязательных платежей) по прочим основаниям, предусмотренных законом; Иные даты, в случаях, описанных в главе «Налоги» Приложения № 2 настоящих Правил.
Кредиторская задолженность перед управляющей компанией по возмещению расходов, понесенных ею за свой счет, в т.ч. сумм налогов, объектом которых является имущество, составляющее фонд, и обязательных платежей, связанных с доверительным управлением имуществом фонда, а также расходов, возмещение которых	Дата выставления управляющей компанией счета на возмещение понесенных расходов.	Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке

предусмотрено Федеральным законом "Об инвестиционных фондах".		
Кредиторская задолженность по вознаграждению управляющей компании, специализированного депозитария и специализированного регистратора	На каждую дату расчета СЧА Фонда. В случае прекращения Фонда дата начисления вознаграждений специализированного депозитария (СД) и специализированного регистратора (СР) за последний неполный месяц определяется соглашением об оплате услуг СД и СР при наличии соответствующего положения в данном соглашении.	Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке. Дата прекращения обязательств по прочим основаниям предусмотренным законодательством и (или) в соответствии с условиями договора.
Кредиторская задолженность по прочим вознаграждениям, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства	Дата определения СЧА ПИФ. Если обязательства по договору не могут быть надежно определены на такую дату, то применяются методы аппроксимации, при возможности их применения к данному виду расходов; Дата возникновения обязанности согласно условиям договора, если есть основания однозначно полагать, что услуги по договору будут оказаны; Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) Фонду по соответствующим договорам или в соответствии с правилами доверительного управления Фондом; Для государственной пошлины, уплачиваемой Фондом – дата ее оплаты.	Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета Фонда согласно банковской выписке. Дата прекращения обязательств по прочим основаниям предусмотренным законодательством и (или) в соответствии с условиями договора.
Кредиторская задолженность по договорам аренды, когда арендатором является ПИФ	1) В отношении обязательства по аренде (рассчитанного исходя из всех будущих платежей) - дата классификации договора аренды в качестве прочего при условии, что в отчете оценщика стоимость прав по договору рассчитана без учета стоимости обязательств 2) В отношении кредиторской задолженности по уплате арендной платы: - дата определения СЧА ПИФ; - дата обязательства по уплате арендного платежа в соответствии с	1) В отношении обязательства по аренде (рассчитанного исходя из всех будущих платежей): • в дату погашения всех арендных платежей по договору аренды, арендатором по которому является УК Д.У. ПИФ, • при условии погашения арендных платежей в соответствующей части – в наиболее раннюю из дат: - в дату возврата

	условиями договора.	арендодателю объекта аренды; - в случае реализации из состава имущества ПИФ недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем владельцам инвестиционных паев ПИФ на праве общей долевой собственности – в дату государственной регистрации права собственности (права общей долевой собственности) на недвижимость за приобретателем; - в дату передачи (перехода) прав и обязательств по договору аренды третьему лицу, • а также независимо от остатка задолженности по уплате арендных платежей: - в дату ликвидации контрагента согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации контрагента); - в дату полного прекращения обязательств по договору аренды по иным основаниям. • в дату начала применения Правил определения СЧА с внесенными изменениями и дополнениями, связанными с приведением Правил определения СЧА в соответствие Стандарту НАУФОР порядка определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая (в ред. утв. Советом директоров НАУФОР 08.04.2025) – по основаниям предусмотренным в пункте 2.4 главы «Недвижимость и права аренды». 2) В отношении кредиторской задолженности по уплате

		арендной платы: • в дату полного списания Задолженности за расчетный период (до нуля); • в дату передачи прав и обязательств по договору аренды (прекращение признания задолженности осуществляется в соответствующей части); • в дату ликвидации контрагента согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации контрагента); • в дату прекращения прав и обязательств по договору аренды по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором аренды.
Кредиторская задолженность по договорам аренды, когда арендодателем является ПИФ	Дата получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке	Дата исполнения обязательства согласно условиям договора; Дата прекращения обязательств по прочим основаниям предусмотренным законодательством и (или) в соответствии с условиями договора.
Займы и кредиты полученные	Дата получения займа или кредита по договору, подтвержденная выпиской с банковского счета	Дата полного погашения займа или кредита, подтвержденная выпиской с банковского счета; Дата переуступки прав по договору. Дата прекращения обязательств по прочим основаниям предусмотренным законодательством и (или) в соответствии с условиями договора
Штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие выплаты, предусмотренные договорами, либо соглашениями сторон, в т. ч. по мировым соглашениям и определениям суда	Дата зачисления на соответствующий расчетный счет Фонда на основании выписки с указанного счета;	Дата исполнения стороной обязательств по выплате

Вспомогательное имущество	Критерии признания описаны в главе «Вспомогательное имущество» Приложения № 2	Критерии прекращения признания описаны в главе «Вспомогательное имущество» Приложения № 2

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

Термины и определения.

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.

Российская биржа – российский организатор торговли на рынке ценных бумаг;

Иностранная биржа - иностранная фондовая биржа;

Наблюдаемая и доступная биржевая площадка – торговая площадка российской и (или) иностранной биржи, закрепленная в Правилах определения СЧА к которой у Управляющей компании есть доступ, как напрямую, так и через финансовых посредников, и на которой управляющая компания имеет возможность распоряжаться активом (активами). Указанные торговые площадки приведены в Приложении 5.

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.

Уровни цен 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 уровень - цена актива или обязательства на Активном рынке.

2 уровень – цена, рассчитанная на основе наблюдаемых данных по указанному или аналогичному активу.

3 уровень – цена, определенная на основе ненаблюдаемых данных исключительно на основе расчетных показателей в отношении конкретного актива.

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

Основным рынком для ценных бумаг российских эмитентов, допущенных к торгам российскими организаторами торговли, признается:

1. Московская биржа, если Московская биржа является активным рынком.
2. В случае если Московская биржа не является активным рынком – российская биржевая площадка из числа активных рынков, по которой определен наибольший общий объем сделок по количеству ценных бумаг за последние 30 (Тридцать) торговых дней, включая дату, по состоянию на которую определяется основной рынок.
3. При отсутствии информации об объеме сделок по количеству ценных бумаг используется информация об объеме сделок в денежном выражении. При равенстве объема сделок на различных торговых площадках основным рынком считается торговая площадка с наибольшим количеством сделок за данный период.

Для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации основным рынком признается:

1. Московская биржа, при условии, что данные ценные бумаги допущены к торгам на указанной бирже и при условии, что она является активным рынком на дату определения справедливой стоимости.

2. В иных случаях основным признается внебиржевой рынок.

Вспомогательное имущество – имущество, приобретаемое для обеспечения пользования объектом инвестирования в соответствии с его назначением либо для содержания такого объекта. Вспомогательное имущество не может приобретаться для последующей перепродажи.

Имущество не может квалифицироваться в качестве вспомогательного имущества, если управляющая компания, действующая в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда, извлекает экономические выгоды от прямого пользования этим имуществом (в том числе посредством реализации (продажи) имущества) с целью, отличной от

обеспечения пользования объектом инвестирования в соответствии с его назначением либо содержанием объекта инвестирования.

Эксплуатируемое имущество - имущество закрытого паевого инвестиционного фонда, правила доверительного управления которого предусматривают извлечение дохода от пользования имуществом, составляющим активы этого фонда, в том числе в виде арендной платы, входящее в перечень объектов инвестирования, предусмотренных инвестиционной декларацией этого фонда.

I. Ценные бумаги

Выбор уместных методов определения стоимости ценных бумаг и источников исходных данных, необходимых для определения справедливой стоимости, зависит от действующих ограничений на распоряжение ценными бумагами на соответствующих рынках. В частности, выбор способа оценки справедливой стоимости ценных бумаг (в том числе ценных бумаг одного и того же выпуска) определяется наличием фактической возможности распоряжаться ценными бумагами (ценной бумагой) в условиях недружественных действий, предпринимаемых со стороны иностранных государств, международных организаций, иностранных финансовых организаций, международных расчётно-клиринговых центров, в т.ч. «Евроклир Банк», г. Брюссель, и «Клирстрим Бэнкинг», г. Люксембург, в том числе связанных с введением ограничительных мер в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и граждан Российской Федерации.

Справедливая стоимость долговой ценной бумаги определяется с учетом накопленного купонного дохода на дату определения СЧА.

1. *Определение справедливой стоимости ценных бумаг в условиях активного рынка (1 уровень).*

Активным рынком для ценных бумаг, допущенных к торгам на российской или иностранной бирже признается доступная и наблюдаемая торговая площадка в случае одновременного соблюдения нижеперечисленных условий:

- наличия цены (котировки) и ненулевого объема торгов на дату определения справедливой стоимости;
- количество сделок за последние 10 (Десять) торговых дней – 10 (Десять) и более;

- совокупный объем сделок за последние 10 торговых дней превысил 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей (или соответствующий рублевый эквивалент по курсу Банка России на дату определения активного рынка, если объем сделок определен в иностранной валюте).

В отсутствие критерия о количестве сделок хотя бы на одном доступном наблюдаемом рынке для определения активного рынка применяется только критерий совокупного объема сделок за последние 10 торговых дней, который должен превышать 3 000 000 рублей.

В случае, если ценная бумага торгуется на российской бирже в основном режиме торгов с расчетами в рублях и в иностранной валюте и такие режимы торгов доступны для совершения сделок за счет имущества ПИФ, совокупный объем сделок определяется по общему объему торгов с расчетами в рублях и в иностранной валюте.

В том случае, если объем торгов выражен в иностранной валюте, для целей определения соответствия критериям активного рынка совокупный объем торгов за 10 торговых дней переводится в рубли по курсу Банка России на дату определения СЧА.

Биржевые цены используются только при наличии у управляющей компании доступа и возможности совершать сделки на таких биржах.

1.1. Для определения справедливой стоимости ценных бумаг, допущенных к торгам российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, используются цены основного рынка (из числа активных и доступных управляющей компании российских бирж) на дату определения справедливой стоимости, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

a) цена спроса (bid) на момент окончания торгового дня российской биржи при условии подтверждения ее корректности;

Цена спроса признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок (включительно) на эту же дату этой же биржи;

b) средневзвешенная цена на момент окончания торгового дня российской биржи при условии, что данная цена находится в пределах между наименьшей ценой предложения в течение торговой сессии/торгового дня (включительно) и наибольшей ценой спроса в течение торговой сессии/торгового дня (включительно) на указанную дату;

c) цена закрытия на момент окончания торгового дня российской биржи при условии подтверждения ее корректности;

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю и такая цена закрытия не равна нулю.

Если ценная бумага торгуется на российской бирже в режимах торгов с расчетами в рублях и иностранной валюте, и такая биржа признана основным рынком, то для выбора справедливой цены используются приоритетно цены того режима торгов, по которому на дату оценки определен наибольший объем по критериям выбора основного рынка, установленным в настоящих Правилах. Справедливая цена, определенная на основании режима торгов в иностранной валюте, пересчитывается в рубли в соответствии с порядком, определенным в настоящих Правилах

1.2. Для определения справедливой стоимости ценных бумаг, не допущенных к торгам на российских биржах, используются цены основного рынка (из числа активных и доступных иностранных бирж) на дату определения справедливой стоимости, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

a) цена спроса (bid last) на момент окончания торгового дня на торговой площадке иностранной биржи при условии подтверждения ее корректности;

Цена спроса признается корректной, если она находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок на эту же дату этой же биржи;

b) цена закрытия на момент окончания торгового дня на торговой площадке иностранной биржи при условии подтверждения ее корректности.

Цена закрытия признается корректной, если раскрыты данные об объеме торгов за день и объем торгов не равен нулю и такая цена закрытия не равна нулю.

2. *Определение справедливой стоимости ценных бумаг, для которых имеются наблюдаемые или аналогичные данные в отсутствии цен 1-го уровня (2 уровень)*

2.1. Модель оценки ценных бумаг, по которым отсутствовали торги на всех наблюдаемых и доступных торговых площадках на дату определения справедливой стоимости, и при этом на последний торговый день определялась цена 1-го уровня.

Данная модель является приоритетной по отношению к моделям, описанным в п.2.2 и 2.3.

Цена рассчитывается по формуле:

Pt=P_(last_td)*k,

Pt – справедливая цена на дату определения справедливой стоимости;

P_(last_td) – цена последнего торгового дня, определённая в соответствии с моделями для активного рынка;

k – корректирующий коэффициент, характеризующий наличие существенных событий, произошедших за период со дня, следующего за последним торговым днем, до даты определения

справедливой стоимости (включительно), которые могут повлиять на справедливую стоимость ценной бумаги.

Корректирующий коэффициент k рассчитывается по формуле:

k=k_1 * k_2 * k_3 * k_4

- k_1 - коэффициент изменения ключевой ставки, коэффициент устанавливается равным 1 при отсутствии данного события и равным 0 при наличии данного события. Для российских торговых площадок используется ключевая ставка Банка России, для европейских – ключевая ставка Европейского Центрального Банка, для иных – ключевая ставка ФРС США;
- k_2 - коэффициент введения санкций против эмитента ценной бумаги, коэффициент устанавливается равным 1 при отсутствии данного события и равным 0 при наличии данного события;
- k_3- коэффициент значительных техногенных катастроф, которые могли существенно повлиять на финансовое состояние эмитента, коэффициент устанавливается равным 1 при отсутствии данных событий и равным 0 при наличии данных событий;
- k_4 - коэффициент отсутствия дефолта по ценным бумагам эмитента, коэффициент устанавливается равным 1 при отсутствии данных событий и равным 0 при наличии данных событий.

В случае если рассчитанный коэффициент k отличен от 1, настоящая модель не используется, при этом используются описанные ниже модели оценки 2-го и 3-го уровня.

При наличии возможности применения данной модели, управляющая компания готовит письменный расчет с указанием произошедших событий.

Описанная в данном пункте модель не применяется в случае, если неторговый день (или отсутствие торгов на фондовом рынке) связан с приостановкой торгов по решению Банка России, приостановкой торгов в случае достижения установленных биржей пороговых значений или иными событиями (согласно мотивированному суждению управляющей компании), способными существенно повлиять на изменение справедливой стоимости в такой неторговый день по сравнению с последним торговым днем. В случае, если возникшие обстоятельства приводят к затруднению (невозможности) определения справедливой стоимости активов, управляющая компания приостанавливает выдачу, погашение и обмен инвестиционных паев Фонда по причинам, не зависящим от управляющей компании.

Для долговых ценных бумаг справедливая стоимость дополнительно корректируется на изменение НКД за период с последнего торгового дня по дату определения справедливой стоимости.

2.2. Справедливая стоимость для облигаций российских эмитентов, номинированных в рублях.

За основу определения справедливой цены облигации принимаются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- Цена, рассчитанная Ценовым центром НРД на дату определения справедливой стоимости по методологиям, утвержденным 01.12.2017 и позднее, определенная по методу 1 или методу 2 (эти методы отвечают критериям исходных данных 2-го уровня в соответствии с МСФО13). Приоритет отдается ценам, определенным по последней утвержденной методике оценки, а в случае наличия цен, определенных и по методу 1, и по методу 2, приоритет отдается методу 1.
- Средняя индикативная цена, определенная по методике «Cbonds Estimation Onshore», раскрываемая группой компаний Cbonds.

- Индикативная цена, определенная по методике «Cbonds Valuation», раскрываемая группой компаний Cbonds на дату определения справедливой стоимости.
- Индикативная цена, определенная по методике «Cbonds Estimation», раскрываемая группой компаний Cbonds на дату определения справедливой стоимости.

При отсутствии НКД в ценах из перечисленных выше источников указанные цены увеличиваются на величину НКД на дату расчета справедливой стоимости.

При отсутствии необходимых данных для расчета стоимости, справедливая оценка определяется на 3-м уровне оценки.

2.3. Справедливая стоимость для облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации.

Для определения справедливой стоимости используются следующие цены (расположены в сторону уменьшения приоритетности):

- цена, рассчитанная Ценовым центром НРД на дату определения справедливой стоимости по методологиям, утвержденным 01.12.2017 и позднее, определенная по методу 1 или методу 2 (эти методы отвечают критериям исходных данных 2-го уровня в соответствии с МСФО13). Приоритет отдается ценам, определенным по последней утвержденной методике оценки, а в случае наличия цен, определенных и по методу 1, и по методу 2, приоритет отдается методу 1
- Средняя индикативная цена, определенная по методике «Cbonds Estimation Onshore», раскрываемая группой компаний Cbonds (для ценных бумаг, находящихся на обслуживании в НКО АО НРД).
- индикативная цена, определенная по методике «Cbonds Estimation», раскрываемая группой компаний Cbonds на дату определения справедливой стоимости.

В отношении ценных бумаг из данного пункта вышеуказанные цены применяются при наличии у управляющей компании фактической возможности распоряжаться ценной бумагой с учетом организованной цепочки (схемы) хранения.

При отсутствии НКД в ценах из перечисленных выше источников указанные цены увеличиваются на величину НКД на дату расчета справедливой стоимости.

В случае отсутствия указанных в п.2.2 и 2.3 цен в соответствующих информационных системах в связи с неторговым днем бирж, по итогам торгов на которых определяются расчетные цены, для целей определения справедливой стоимости ценных бумаг из п. 2.2. и 2.3. используется следующая модель.

Цена рассчитывается по формуле:

Pt=P_(last_td)*k,

Pt – справедливая цена на дату определения справедливой стоимости;

P_(last_td) – цена последнего торгового дня, определенная в соответствии с порядком, применяющимся для ценных бумаг из пункта 2.2 или 2.3 соответственно;

k – корректирующий коэффициент, характеризующий наличие существенных событий, произошедших за период со дня, следующего за последним торговым днем, до даты определения справедливой стоимости (включительно), которые могут повлиять на справедливую стоимость ценной бумаги.

Корректирующий коэффициент k рассчитывается по формуле:
$k=k_1 * k_2 * k_3 * k_4$
- k_1 - коэффициент изменения ключевой ставки, коэффициент устанавливается равным 1 при отсутствии данного события и равным 0 при наличии данного события. Для европейских торговых площадок используется ключевая ставка Европейского Центрального Банка, для иных – ключевая ставка ФРС США;
- k_2 - коэффициент введения санкций против эмитента ценной бумаги, коэффициент устанавливается равным 1 при отсутствии данного события и равным 0 при наличии данного события;
- k_3- коэффициент значительных техногенных катастроф, которые могли существенно повлиять на финансовое состояние эмитента, коэффициент устанавливается равным 1 при отсутствии данных событий и равным 0 при наличии данных событий;
- k_4 - коэффициент отсутствия дефолта по ценным бумагам эмитента, коэффициент устанавливается равным 1 при отсутствии данных событий и равным 0 при наличии данных событий.
Справедливая стоимость дополнительно корректируется на изменение НКД за период с последнего торгового дня по дату определения справедливой стоимости.
В случае если рассчитанный коэффициент k отличен от 1, настоящая модель не используется, при этом используются описанные ниже модели оценки 3-го уровня.
При наличии возможности применения данной модели, управляющая компания готовит письменный расчет с указанием произошедших событий.

2.4. Определение справедливой стоимости ценных бумаг, по которым определен аналогичный актив.

Справедливая стоимость дополнительных выпусков ценных бумаг
Для оценки ценной бумаги используется цена выпуска (аналогичного актива), по отношению к которому данный выпуск является дополнительным, на дату определения справедливой стоимости в соответствии с моделями оценки стоимости ценных бумаг, для которых определен активный рынок.
Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку до возникновения справедливой стоимости ценной бумаги, являющейся дополнительным выпуском.

Справедливая стоимость ценных бумаг нового выпуска, полученных в результате конвертации.
Справедливая стоимость определяется согласно этому порядку на дату конвертации. Со следующей даты справедливая стоимость определяется в общем порядке.
• Оценочной стоимостью облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них конвертируемых исходных ценных бумаг, является оценочная стоимость конвертированных ценных бумаг, деленная на количество облигаций, в которое конвертирована одна конвертируемая ценная бумага.
• Оценочной стоимостью облигаций нового выпуска, признанных в результате конвертации в них исходных облигаций при реорганизации эмитента таких облигаций, является оценочная стоимость конвертированных облигаций.
Для определения справедливой стоимости может также использоваться отчет оценщика.

2.5. Справедливая стоимость облигаций в период их размещения и в первые дни после него.

Описанный в данном пункте метод определения справедливой стоимости используется до появления цен 1-го уровня, но не более 10 рабочих дней с даты, следующей за датой окончания размещения.

С 11 дня применяется общий порядок оценки ценных бумаг на втором и третьем уровне, в случае отсутствия цен 1-го уровня

В период размещения справедливой стоимостью облигаций признается цена их покупки на размещении (далее – «цена размещения»). Для определения справедливой стоимости облигаций после даты окончания размещения используется цена размещения, скорректированная пропорционально изменению значения безрисковой ставки доходности страны риска на срок, соответствующий сроку до даты погашения (оферты) ценной бумаги.

В качестве безрисковой ставки доходности страны риска используются:

1) Для ценных бумаг, номинированных в российских рублях – ставка кривой бескупонной доходности Московской биржи.

2) Для ценных бумаг, номинированных в американских долларах - ставка, по американским государственным облигациям (https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/pages/TextView.aspx?data=yield).

3) Для ценных бумаг, номинированных в евро - ставка, облигациям с рейтингом AAA Еврозоны (https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_area_yield_curves/html/index.en.html).

Для расчета выбирается соответствующая раскрытая ставка на срок, максимально приближенный к сроку до даты погашения (или до ближайшей даты оферты, предусматривающей погашение, в случае, если она предусмотрена условиями выпуска).

Расчет пропорциональной корректировки цены размещения на изменение значения безрисковой ставки доходности страны риска определяется следующим образом:

$$\mathrm{PV_t} = \mathrm{Price} \cdot \frac{(1 + \mathrm{Rf_{t0}} * (T - t_0)/365)}{(1 + \mathrm{Rf_t} * (T - t)/365)}$$

Где

PVt – справедливая стоимость ценной бумаги на дату оценки

$Price$ – цена размещения

Rft – безрисковая ставка на дату оценки на срок до погашения (оферты)

$Rft0$ – безрисковая ставка на срок до погашения (оферты) на дату приобретения ценной бумаги на условиях ее размещения

T – дата погашения (оферты)

t – дата оценки

t0 – дата приобретения на условиях размещения.

Полученная справедливая стоимость с учетом корректировки (PVt) округляется до двух знаков после запятой.

3. *Определение справедливой стоимости ценных бумаг, для которых не определяется активный рынок или отсутствуют наблюдаемые данные (3-й уровень)*

Для определения справедливой стоимости ценных бумаг используются цены (в порядке убывания приоритета):

- Цена, рассчитанная Ценовым центром НРД по методологиям, утвержденным 01.12.2017 и позднее, определенная по методу 3 (этот метод отвечает критериям исходных данных 3-го уровня в соответствии с МСФО13). Приоритет отдается ценам, определенным по последней утвержденной методике оценки.
- Цена Bid, определенная по методике «Cbonds Estimation Onshore», раскрываемая группой компаний Cbonds (для ценных бумаг, находящихся на обслуживании в НКО АО НРД).
- Цена Bid, определенная по методике «Cbonds Estimation», раскрываемая группой компаний Cbonds (для ценных бумаг, НЕ находящихся на обслуживании в НКО АО НРД).

При отсутствии НКД в ценах из перечисленных выше источников указанные цены увеличиваются на величину НКД на дату расчета справедливой стоимости.

В отношении ценных бумаг из данного пункта вышеуказанные цены применяются при наличии у управляющей компании фактической возможности распоряжаться ценной бумагой с учетом организованной цепочки (схемы) хранения.

В случае отсутствия указанных цен в соответствующих информационных системах в связи с неторговым днем бирж, по итогам торгов на которых определяются расчетные цены, для целей определения справедливой стоимости ценных бумаг из настоящего пункта используется модель для данной ситуации, описанная в п.2.3 данного раздела Правил.

Для определения справедливой стоимости депозитных сертификатов используется метод определения справедливой стоимости, принятый для денежных средств во вкладах.

В остальных случаях используется стоимость, определенная оценщиком. Использование справедливой стоимости ценных бумаг, определенной на основании отчета оценщика, ограничивается условиями, применяемыми в случае возникновения событий, ведущих к обесценению актива, в соответствии с Приложением № 6.

В случае подтверждения управляющей компанией невозможности распоряжаться ценной бумагой и наличия обстоятельств, свидетельствующих о невозможности осуществить надежную оценку этой ценной бумаги в соответствии с Федеральным законом N-135 "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 года, справедливая стоимость такой ценной бумаги признается равной нулю.

4. Определение справедливой стоимости дефолтных (проблемных) ценных бумаг.

4.1. В случае неисполнения эмитентом обязательства по погашению основного долга / части основного долга по ценной бумаге, входящей в состав имущества Фонда, по истечении 7 рабочих дней с момента окончания срока исполнения указанного обязательства, либо в случае опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом, ценные бумаги одного или нескольких выпусков которого входят в состав имущества Фонда, обязательства по соответствующей выплате по ценным бумагам иного выпуска, справедливая стоимость всех долговых ценных бумаг данного эмитента и НКД по ним, за исключением реструктуризированных ценных бумаг, принимается равной нулю.

4.2. В случае неисполнения эмитентом обязательства по погашению купонных выплат и/или по погашению оферты по истечении 7 рабочих дней с момента окончания срока исполнения указанного обязательства по ценной бумаге, входящей в состав имущества Фонда, либо в случае опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом, ценные бумаги одного или нескольких выпусков которого входят в состав имущества Фонда, обязательства по соответствующей выплате по ценным бумагам иного выпуска, справедливая стоимость всех долговых ценных бумаг данного эмитента, за исключением реструктуризированных ценных бумаг, рассчитывается согласно следующим правилам:

• если можно определить активный рынок долговой ценной бумаги, то справедливая стоимость определяется согласно правилам оценки долговой ценной бумаги на таком рынке;

• если нельзя определить активный рынок долговой ценной бумаги, то справедливая стоимость ценной бумаги признается равной нулю, НКД по облигациям признается равным нулю.

Таким же образом определяется стоимость реструктуризированных ценных бумаг в случае дефолта по ним.

4.3. Если в отношении эмитента ценной бумаги возбуждена процедура банкротства, стоимость всех выпусков долговых и долевых ценных бумаг, а также НКД по всем облигациям эмитента признается равной нулю с даты официального опубликования сообщения, за исключением случаев наличия публичных котировок этих бумаг либо отчета оценщика на дату после начала процесса банкротства.

4.4. Источниками информации для управляющей компании о событиях, перечисленных в пунктах 4.1. - 4.3., являются, в частности, сайты информационных агентств, раскрывающих существенные факты эмитентов, или сайт НКО АО НРД.

4.5. Положения пунктов 4.1 – 4.3 не применяются к ценным бумагам, справедливая стоимость которых определяется оценщиком, при условии, что дата оценки позднее даты событий, приводящих к обесценению, указанных в пунктах 4.1 – 4.3. При появлении новой информации о снижении возможности востребования задолженности или снижении оценки потенциальных сумм к получению управляющая компания в срок не более 20 дней получает новый отчет оценщика.

I. Денежные средства на расчетных счетах и депозиты.

1. Справедливая стоимость денежных средств на расчетных счетах, в том числе на валютных счетах, открытых на имя Управляющей компании Д.У. ПИФ, определяется в сумме остатка на счетах.
2. Справедливая стоимость депозита до наступления срока его полного погашения, установленного договором, определяется в следующем порядке:

2.1. В сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения справедливой стоимости по ставке, предусмотренной договором, если срок депозита «до востребования».

2.2. Если срок депозита, рассчитанный от даты его первоначального признания, не более одного календарного года, то такой депозит квалифицируется как краткосрочный. Депозиты со сроком более одного года от даты первоначального признания квалифицируются как долгосрочные.

Если депозит признан краткосрочным, и ставка по депозиту соответствует рыночной на дату определения справедливой стоимости, то справедливая стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенному на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором.

2.3. В иных случаях справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков (см. Приложение № 4).

2.4. В случае изменения срока депозита в дату вступления в силу соответствующего изменения с целью выбора методики дальнейшей оценки справедливой стоимости депозита происходит его переквалификация с отнесением его к краткосрочному или долгосрочному исходя из срока, оставшегося до его возврата на дату переквалификации.

2.5. Справедливая стоимость депозитов корректируется в соответствии с порядком, указанным в Приложении № 6, при наличии признаков обесценения.

3. Порядок определения рыночной ставки и порядок признания соответствия ставки по договору рыночной ставке описаны в Приложении № 4.
4. Если в отношении кредитной организации возбуждена процедура банкротства или отозвана лицензия, денежные средства на расчетных счетах и депозитах переходят в статус дебиторской задолженности, стоимость которой признается равной 0 (Нулю) с даты опубликования официального сообщения, за исключением случая наличия отчета оценщика на дату после начала процесса банкротства.
5. В случае, если заключено соглашение с банком о начислении процентов на остаток денежных средств на расчетном счете, в т.ч. о минимальном неснижаемом остатке денежных средств на расчетном счете, справедливая стоимость процентного дохода по денежным средствам признается в составе дебиторской задолженности в сумме начисленных процентов, исходя из ставки, предусмотренной таким соглашением, в случае, если условия начисления процентов позволяют рассчитать их размер на эту дату, и при этом договор/соглашение о начислении процентов на неснижаемый остаток по счету не содержит

условий, при которых итоговая сумма процентов к выплате банком окажется ниже рассчитанной суммы.

II. Дебиторская задолженность.

1. Сделки со сроком расчетов более Т0 (до даты поставки)

При несовпадении даты перехода прав собственности на ценные бумаги (иностранную валюту), определенной условиями договора, с датой заключения договора по приобретению (реализации) ценных бумаг (иностранной валюты), такой договор на дату оценки признается как актив или обязательство в зависимости от изменения справедливой стоимости приобретаемых (реализуемых) ценных бумаг (иностранной валюты) до момента поставки ценных бумаг (иностранной валюты).

Размером актива или обязательства является разница между справедливой стоимостью ценной бумаги (иностранной валюты) (для облигаций - с учетом НКД), являющейся предметом сделки, и суммы сделки в валюте сделки (для облигаций - с учетом НКД), приведенная к рублю по текущему курсу валюты. В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов (дебиторская задолженность) у покупателя / в составе обязательств (кредиторская задолженность) у продавца, отрицательной разницы – в составе обязательств (кредиторская задолженность) у покупателя / в составе активов (дебиторская задолженность) у продавца.

Положения данного пункта не применяются к биржевым и внебиржевым сделкам с валютой, в которых предусмотрены стандартные условия расчетов, используемые участниками рынка в отношении сделок "спот" для соответствующих валютных пар на валютном рынке Московской биржи.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок, заключенных на условиях Т+ (за исключением биржевых операций в режиме основных торгов), корректируется в соответствии с порядком корректировки справедливой стоимости (Приложение № 6).

2. Дебиторская задолженность по ценным бумагам (частичному / полному погашению номинала, купонам).

2.1. Купонный доход и частичное погашение основного долга по долговым ценным бумагам.

2.1.1. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному (купонному) доходу по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:

a) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства (дату истечения купонного периода) в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги, и исходя из количества ценной бумаги на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наиболее ранней из дат:

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 7 рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства;
- опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода;

b) нулю – с наиболее ранней из дат, указанной в пп.b.

2.1.2. Оценка справедливой стоимости дебиторской задолженности по частичному / полному погашению эмитентом основного долга по долговым ценным бумагам определяется в следующем порядке:

a) в размере, определенном на дату наступления срока исполнения соответствующего обязательства в соответствии с условиями выпуска ценной бумаги или условиями оферты, и исходя из количества ценной бумаги на дату наступления указанного срока - с указанной даты до наиболее ранней из дат:

- фактического исполнения эмитентом обязательства;
- истечения 7 рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательства;
- опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом данного обязательства;

b) нулю – с наиболее ранней из дат, указанной в пп.a.

На дату признания дебиторской задолженности по полному погашению эмитентом основного долга по долговой ценной бумаге стоимость данной ценной бумаги признается равной нулю и не изменяется до прекращения признания этой бумаги.

2.2. Справедливая стоимость дебиторской задолженности по ценным бумагам (частичному / полному погашению номинала, купонам) признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении эмитента (лица, обязанного по ценной

бумаге) процедуры банкротства, за исключением случая наличия отчета оценщика на дату после начала процесса банкротства.

2.3. Перечисленная в п.2 дебиторская задолженность признается операционной и не корректируется. В случае появления признаков обесценения, перечисленных в Приложении № 6, такая задолженность перестает признаваться операционной и подлежит обесценению в соответствии с Приложением № 6.

3. Прочая дебиторская задолженность (в т.ч. по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов)

3.1. Справедливая стоимость денежных средств, находящихся у брокера, определяется в сумме остатка на специальном брокерском счете. В случае если поручение на вывод денежных средств со специального брокерского счета не исполнено в течение трех рабочих дней с даты предъявления поручения, справедливая стоимость денежных средств на специальном брокерском счете определяется с использованием методов корректировки справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 6.

3.2. Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности и дебиторской задолженности, возникшей в результате совершения сделок с имуществом фонда, определяется в следующем порядке.

3.2.1. В сумме остатка задолженности на дату определения справедливой стоимости:

а) для операционной дебиторской задолженности;

б) для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней (в т.ч. дебиторской задолженности по НДС с авансов полученных);

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

г) для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.

2.2.2. В иных случаях справедливая стоимость такой дебиторской задолженности признается равной сумме, рассчитанной по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков в соответствии с Приложением № 4.

3.3. Под **операционной дебиторской задолженностью** понимается дебиторская задолженность контрагента, возникающая в ходе нормального операционного цикла. К операционной дебиторской задолженности, помимо перечисленной в п.2., относится:

3.3.1. Дебиторская задолженность по договорам аренды, арендодателем по которым является Фонд - с даты ее признания до истечения 10 (десяти) рабочих дней с даты

окончания арендного периода или до истечения 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания срока оплаты арендного периода по договору (в зависимости от того, какое из событий наступит позднее). Под периодом аренды в целях настоящего пункта понимается период, за который в соответствии с договором должна вноситься оплата. Если договором аренды предусмотрено возмещение арендатором расходов арендодателя на оплату коммунальных услуг и иных расходов арендодателя, то соответствующая дебиторская задолженность признается в дату составления Фондом документов в адрес арендатора на возмещение понесенных расходов и считается операционной до истечения 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания срока оплаты, предусмотренного договором;

3.3.2. Авансы, выданные за счет имущества Фонда, в оплату аренды, а также периодических (в т.ч. коммунальных) услуг, связанных с обслуживанием и содержанием недвижимого имущества – с даты оплаты до даты признания кредиторской задолженности за указанный период;

3.3.3. Дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате предварительной оплаты Фондом активов, признание которых зависит исключительно от действий третьих лиц, таких как государственная регистрация, в т.ч. внесение записи в ЕГРЮЛ, внесение приходной записи по лицевому счету в реестре акционеров или по счету ДЕПО в депозитарии и т.п. – с даты предоставления всех необходимых документов указанным третьим лицам и (при необходимости) оплаты их услуг до даты признания соответствующего актива. Операционной признается также дебиторская задолженность по оплаченным Фондом и фактически выполненным контрагентами работам и услугам, по которым от контрагентов еще не получены корректно оформленные закрывающие документы;

3.3.4. Прочая дебиторская задолженность контрагентов по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов, срок погашения которой согласно условиям договора/соглашения не превышает 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты ее возникновения (с учетом срока пролонгации и перезаключений договоров) – с даты ее признания до истечения 3 (трех) рабочих дней с даты, когда обязательство должно было быть исполнено согласно условиям договора;

3.3.5. Авансы, за исключением указанных в п.3.3.2., выданные по сделкам с имуществом Фонда, согласно условиям которых срок исполнения обязательств контрагентом не превышает 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты оплаты (с учетом срока пролонгации и перезаключений договоров), - с даты оплаты до истечения 3 (трех) рабочих дней с даты,

когда обязательство должно было быть исполнено контрагентом согласно условиям договора;

3.3.6. Дебиторская задолженность, по авансам, выданным в оплату услуг аудиторской организации, оценщика, специализированного депозитария, регистратора, указанных в Правилах ДУ ПИФ, а так же по оплате расходов, связанных с доверительным управлением ПИФ – с даты признания до даты окончания срока исполнения обязательства в соответствии с условиями заключенных договоров. Допустимый срок нарушения обязательств указанными контрагентами составляет 25 рабочих дней, в течение которых задолженность все еще квалифицируется операционной. Наличие 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 наличие 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.

3.3.7. Дебиторская задолженность по выплате процентов по неснижаемому остатку на расчетном счете в банке – с даты ее признания до даты выплаты, предусмотренной условиями договора/соглашения о неснижаемом остатке;

3.3.8. Дебиторская задолженность по денежным средствам «в пути»:

- перечисленным на брокерский счет, в отношении которых на дату определения справедливой стоимости не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером;
- перечисленным на расчетный счет Фонда (в том числе со счетов, на которых размещены депозиты Фонда), в отношении которых на дату определения справедливой стоимости не получена выписка из кредитной организации, подтверждающая зачисление денежных средств на соответствующий расчетный счет Фонда,
- перечисленным с расчетного счета Фонда (в том числе на счета для размещения в депозиты), в отношении которых на дату определения справедливой стоимости не получена выписка из кредитной организации, подтверждающая зачисление денежных средств на соответствующий расчетный счет,

признается с момента списания с соответствующего банковского (брокерского) счета и оценивается в размере перечисленных денежных средств.

Прекращение признания указанной дебиторской задолженности осуществляется в момент зачисления указанных денежных средств на соответствующий банковский (брокерский)

счет.

Дебиторская задолженность по денежным средствам «в пути» признается операционной в течение не более 3 (трех) рабочих дней с момента ее возникновения

3.4. Стоимость дебиторской задолженности, указанной в пункте 3.2.1., не подлежит корректировке в соответствии с Приложением № 6. В случае превышения сроков погашения операционной дебиторской задолженности контрагентами, а также в случае появления признаков обесценения, перечисленных в Приложении № 6, такая задолженность перестает признаваться операционной, и подлежит обесценению в соответствии с Приложением № 6. В случае, если контрагент допустил просрочку, приводящую к прекращению признания статуса операционной в отношении одной из задолженностей перед Фондом, то вся дебиторская задолженность данного контрагента перед Фондом прекращает признаваться операционной и подлежит обесценению в соответствии с Приложением № 6.

3.5. Стоимость дебиторской задолженности, указанной в пункте 3.2.2, корректируется в соответствии с Приложением № 6.

3.6. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, по которой отсутствует обеспечение, в т.ч. указанной в пункте 3.1., признается равной нулю с даты опубликования официального сообщения о возбуждении в отношении должника процедуры банкротства или сообщения о признании должника банкротом, за исключением случаев наличия отчета оценщика на дату после начала процесса банкротства или наличия экспертного суждения о прогнозируемых величинах и датах денежных потоков по указанной задолженности.

.

3.7. Если согласно условиям сделки не определена конкретная дата погашения дебиторской задолженности (или ее части/частей для случая, когда погашение задолженности предусмотрено в виде нескольких траншей), но указан предельный срок, в течение которого такая задолженность должна быть погашена, то для определения справедливой стоимости срок погашения такой задолженности/части задолженности принимается максимальным.

Если условия сделки не содержат конкретной 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, основанного на характере сделки, данных о принятых в обычаях делового оборота сроках исполнения такого рода обязательств, истории взаимодействия Фонда и управляющей компании Фонда с данным контрагентом, индивидуальных особенностях контрагента, гарантий и заверений контрагента относительно сроков исполнения обязательств и т.д.

3.8. В случае, если на дату расчета СЧА величина дебиторской задолженности не может быть точно определена, используются методы ее аппроксимации.

Для целей аппроксимации размера дебиторской задолженности используется статистика за последние 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих дате определения СЧА. При отсутствии такого объема статистики метод аппроксимации применим при наличии данных не менее чем за последние 2 (два) месяца, предшествующих дате определения СЧА.

В дату составления документа, подтверждающего оказанные услуги, производится корректировка начисленной дебиторской задолженности до ее реального значения.

Прогнозные значения дебиторской задолженности, рассчитанные Управляющей компанией, предоставляются в Специализированный депозитарий на каждую дату определения СЧА с указанием периода выборки и объясняющих переменных.

3.9. Дебиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам (за исключением случаев, отдельно указанных в настоящих Правилах определения СЧА), оценивается по стоимости имущества, подлежащего получению, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами определения СЧА с учетом методики оценки кредитного риска.

III. Недвижимость и права аренды.

1. **Объекты недвижимости**.

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком Фонда в сроки, соответствующие требованиям законодательства и настоящим Правилам.

Признаком обесценения и пересмотра справедливой стоимости объекта недвижимого имущества является причинение ущерба недвижимому имуществу. При выявлении указанных признаков инициируется оценка оценщика.

Справедливая стоимость объекта недвижимости признается равной 0 (Ноль):

- в случае события приводящего к признанию недвижимого имущества непригодным для дальнейшего использования по целевому назначению - с даты получения официального документа о таком факте;
- 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 недвижимого имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ПИФ.

2. **Договора аренды, в которых Фонд является арендатором.**

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

В случае если положения данного параграфа в части порядка оценки требований и обязательств по договорам аренды вступают в противоречия с иными положениями настоящих Правил, то применяются положения данного параграфа.

2.1. **Классификация договоров аренды, в которых Фонд является арендатором**.

В целях применения критериев признания и выбора методов оценки договоры аренды классифицируются в качестве:

- краткосрочной аренды;
- аренды, в которой объект аренды имеет низкую стоимость;
- прочих договоров аренды.

Договор аренды, по которому арендатором является УК Д.У. ПИФ, классифицируется в качестве краткосрочной аренды, если на дату начала аренды (на дату классификации договора аренды) срок аренды определенный в соответствии с пунктом 2.2 настоящей главы составляет не более 12 месяцев. Договор аренды, который содержит опцион на покупку объекта аренды, не является краткосрочной арендой.

Договор аренды, по которому арендатором является УК Д.У. ПИФ, классифицируется в качестве аренды, в которой объект аренды имеет низкую стоимость, если справедливая стоимость объекта аренды в новом состоянии не превышает 300 000 рублей. Стоимость объекта аренды оценивается, как если бы он был новым, вне зависимости от возраста актива. Объект аренды может иметь низкую стоимость только в том случае, если:

a) арендатор (УК Д.У. ПИФ) может получить выгоду от использования объекта аренды либо в отдельности, либо вместе с другими ресурсами, к которым у арендатора имеется свободный доступ; и

b) объект аренды не находится в сильной зависимости от других активов или в тесной взаимосвязи с ними.

Указанные условия анализируются управляющей компанией и подтверждаются мотивированным суждением.

Справедливая стоимость объекта аренды определяется в соответствии с установленными Правилами определения СЧА методами оценки справедливой стоимости для соответствующих активов.

Если арендатор (УК Д.У. ПИФ) предоставляет актив в субаренду, главный договор аренды не удовлетворяет критериям классификации в качестве аренды актива с низкой стоимостью.

Договора аренды, не классифицированные в качестве краткосрочных или договоров аренды, в которой объект аренды имеет низкую стоимость, классифицируются как прочие.

Договор аренды, арендатором по которому является УК Д.У. ПИФ, классифицируется в следующих ситуациях:

А) в случае заключения договора аренды – в наиболее раннюю из дат:

- в дату передачи УК Д.У. ПИФ объекта аренды по акту приема-передачи;
- в дату государственной регистрации договора аренды, если в соответствии с законодательством Российской Федерации договор аренды подлежит государственной регистрации;

Б) в случае приобретения в состав имущества ПИФ недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности – в дату государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ПИФ на приобретенную недвижимость, если иное не предусмотрено сделкой (договором), на основании которой соответствующая недвижимость была приобретена в состав имущества ПИФ;

В) в случае возникновения (передачи) права аренды по иным основаниям, включая уступку прав по договору аренды – в дату возникновения (передачи) права аренды;

Г) в случае добавления права пользования по действующему договору аренды одним или несколькими объектами аренды за отдельную арендную плату (в этом случае полученное право пользования рассматривается как отдельный договор аренды):

- если договор аренды подлежит государственной регистрации и объект аренды находится в государственной или муниципальной собственности – в наиболее раннюю из дат: в дату вступления в силу соответствующего соглашения (дополнительного соглашения); либо в дату передачи УК Д.У. ПИФ объекта аренды по акту приема-передачи;
- иначе – в дату передачи УК Д.У. ПИФ объекта аренды по акту приема-передачи;

Д) в случаях пролонгации (увеличения) срока аренды по договору краткосрочной аренды:

- в случае внесения изменений в условия договора аренды – в наиболее раннюю из дат: в дату заключения соответствующего соглашения (дополнительного соглашения или иной сделки, изменяющей правоотношения сторон по договору аренды); либо в дату, на которую

распространяется действие соответствующего соглашения (дополнительного соглашения или иной сделки, изменяющей правоотношения сторон по договору аренды);

- в случае изменения срока аренды без внесения изменений в условия договора аренды – в дату изменения срока аренды согласно условиям договора.

Е) в дату начала применения Правил определения СЧА с внесенными изменениями и дополнениями, связанными с приведением Правил определения СЧА в соответствие Стандарту НАУФОР порядка определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая (в ред. утв. Советом директоров НАУФОР 08.04.2025).

Во избежание сомнений, в случае сокращения срока аренды по договору аренды независимо от способа изменения срока аренды, договор аренды не реклассифицируется в краткосрочную аренду.

2.2. **Определение срока аренды**.

Срок аренды определяется исходя из реального срока аренды с учетом возможной пролонгации. Если на дату классификации договора аренды управляющая компания обладает достаточной уверенностью в том, что реальный срок аренды будет превышать 12 месяцев, независимо от даты окончания срока аренды по договору, такой договор аренды не может быть классифицирован в качестве краткосрочной аренды.

В случае если в соответствии с условиями договора аренды невозможно определить предельный срок аренды, а также в случаях, когда реальный срок аренды с учетом возможной пролонгации превышает срок аренды по договору, в целях классификации договора аренды срок аренды устанавливается на основании обоснованного экспертного (мотивированного) суждения управляющей компании.

При этом срок не должен превышать срок действия Правил ДУ ПИФ (за исключением договоров аренды земельных участков).

Срок аренды, определенный в соответствии с настоящим пунктом, применяется, в том числе, в целях расчета кредиторской задолженности по аренде по формуле приведенной стоимости.

2.3. **Определение справедливой стоимости прав аренды (полученных) и обязательств по договорам аренды**.

2.3.1. Актив в форме права пользования в общем случае признается в дату классификации соответствующего договора аренды в качестве прочего договора аренды в соответствии с подпунктом 2.1.

Не признается отдельным активом право пользования по договорам краткосрочной аренды и аренды, в которой объект аренды имеет низкую стоимость. В отношении указанных договоров признаются только обязательства по уплате арендной платы (арендные платежи).

В случаях, когда

1) характеристики земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество - актив ПИФ, в частности, его границы, и (или) условия договоров, на основании которых осуществляется использование такого участка, не предполагают, что имущественные права на него могут генерировать самостоятельную экономическую выгоду или быть предметом сделки отдельно от расположенного на нем здания (строения, сооружения),

или

2) стоимость имущественных прав на такой земельный участок учтена оценщиком в составе справедливой стоимости недвижимого имущества – актива ПИФ, расположенного на таком земельном участке, то актив в форме права пользования таким земельным участком не признается. В отношении такого договора аренды земельного участка признаются только обязательства по уплате арендной платы (арендные платежи).

Если договор аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество – актив ПИФ, одновременно не удовлетворяет двум перечисленным условиям, то по такому договору аренды признается право аренды (актив в форме права пользования) при условии его классификации в качестве прочего договора аренды.

Управляющая компания в дату классификации договора аренды составляет мотивированное суждение о способности имущественных прав на соответствующий земельный участок (с учетом его характеристик, в частности, его границ, и (или) условий договоров, на основании которых осуществляется использование земельного участка) генерировать самостоятельную экономическую выгоду или быть предметом сделки отдельно от расположенного на нем объекта недвижимости (здания, помещения, строения, сооружения и т. д.).

2.3.2. Справедливая стоимость актива в форме права пользования определяется на основании отчета оценщика. Если из содержания отчета об оценке в явном виде следует, что справедливая стоимость актива в форме права пользования (прав аренды) определена оценщиком за вычетом обязательства по аренде (приведенной стоимости будущих арендных платежей по договору аренды, арендатором по которому является УК Д.У. ПИФ) то обязательства по аренде по такому договору не признаются. Вместо обязательства по аренде признается обязательство по уплате арендной платы (арендные платежи).

Если из содержания отчета об оценке актива в форме права пользования (прав аренды) в явном виде не следует, что справедливая стоимость актива в форме права пользования определена оценщиком за вычетом обязательства по аренде (приведенной стоимости будущих арендных платежей по договору аренды, арендатором по которому является УК Д.У. ПИФ), то в дату признания актива в форме права пользования признается также обязательство по аренде.

2.3.3. Справедливая стоимость указанного в предыдущем абзаце обязательства по договорам полученной аренды определяется по приведенной к дате оценки стоимости платежей на весь срок действия договора в соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении № 4. В случае просрочки со стороны Фонда по оплате одного или нескольких арендных платежей по договору для целей расчета приведенной стоимости в формуле дисконтирования (1) из Приложения № 4 в отношении указанных денежных потоков применяется срок, равный нулю.

В расчет справедливой стоимости обязательства по аренде включаются непогашенные арендные платежи за весь срок аренды, определенный в соответствии с подпунктом 2.2. В целях расчета справедливой стоимости обязательства по аренде датой погашения денежного потока считается дата, соответствующая дате окончания предельного срока, установленного договором аренды для оплаты соответствующего денежного потока.

К арендным платежам относятся:

а) арендные платежи по постоянной части арендной платы;

б) переменные арендные платежи, в т.ч. те, которые зависят от индекса или ставки;

в) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;

г) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион (оценивается управляющей компанией и доводится до сведения специализированного депозитария в форме мотивированного суждения).

Если в соответствии с условиями договора аренды величина арендных платежей по постоянной части арендной платы зависит от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, то в целях определения суммы денежных потоков (Pn) не применяются методы прогнозирования арендных платежей. В указанном случае величина (сумма) денежных потоков (Pn) определяется исходя из действующих условий договора аренды на момент расчета.

Для расчета переменных арендных платежей, величина которых неизвестна на дату определения СЧА, используются методы аппроксимации, основанные на статистических данных за последние 12 календарных месяцев (при их отсутствии – не менее чем за 2 последних календарных месяца).

Если арендуемый Фондом объект используется для деятельности, облагаемой НДС, то при расчете стоимости обязательства по формуле приведенной стоимости все величины будущих платежей принимаются к расчету без НДС.

2.3.4. Справедливая стоимость кредиторской задолженности по арендным платежам определяется в отношении:

- краткосрочной аренды;
- аренды, в которой объект аренды имеет низкую стоимость;
- прочих договоров аренды, из отчета об оценке права аренды (актива в форме права пользования) по которым в явном виде следует, что справедливая стоимость права аренды (актива в форме права пользования) определена оценщиком за вычетом обязательства по аренде (приведенной стоимости будущих арендных платежей по договору аренды, арендатором по которому является УК Д.У. ПИФ);
- прочих договоров аренды земельного участка (земельных участков), по которым в соответствии с настоящим Приложением не признается право аренды (актив в форме права пользования).

Арендный платеж по постоянной и переменной части арендной платы (АП) в течение расчетного периода начисляется:

- в каждую дату определения СЧА;
- в дату возникновения обязательства по уплате согласно условиям договора аренды,

исходя из расчета:

$$А\,П_i = Р * \frac{t_i - t_н + 1}{t_к - t_н + 1} - А\,П_{i-1}, \quad (1)$$

где:

$АП_i$ – арендный платеж по состоянию на i-тую дату начисления в текущем расчетном периоде;

$АП_{(i-1)}$ – сумма арендных платежей, начисленных ранее в текущем расчетном периоде;

Р – сумма арендного платежа, определенная исходя из условий соответствующего договора аренды или с помощью метода аппроксимации. При расчете величины арендного платежа за неполный арендный период учитывается фактическое количество дней аренды в данном периоде;

$t_к$ – дата окончания расчетного периода;

$t_н$ – дата начала расчетного периода;

t_i – соответствующая дата начисления арендного платежа (АП) в расчетном периоде, при этом если дата начисления приходится на последний рабочий день расчетного периода, то показатель t_i приравнивается дате окончания расчетного периода ($t_к$).

По состоянию на каждую дату начисления арендного платежа (АП), а также в каждую из дат:

- дату оплаты (в том числе частичной оплаты) за соответствующий расчетный период;
- возникновения переплаты за соответствующий расчетный период по иным основаниям,

определяется сальдо задолженности по уплате арендной платы за соответствующий расчетный период по формуле:

Задолженность за расчетный период = Оплата - АП, (2)

где

Задолженность за расчетный период – сальдо задолженности по уплате арендной платы за соответствующий расчетный период;

Оплата – произведенные платежи (включая авансы) и (или) зачтенные по иным основаниям суммы в счет погашения арендного платежа (АП) за соответствующий расчетный период.

В том случае если Задолженность за расчетный период принимает положительное значение, признается дебиторская задолженность по авансам арендной платы за соответствующий расчетный период. В том случае если Задолженность за расчетный период принимает отрицательное значение, признается кредиторская задолженность по уплате арендной платы за соответствующий расчетный период (в абсолютном значении).

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по авансам за соответствующий расчетный период или кредиторской задолженности по уплате арендной платы за соответствующий расчетный период оценивается в сумме остатка (в абсолютном значении) на текущую дату определения СЧА.

Если сумму арендного платежа (Р) невозможно надежно определить исходя из условий договора аренды, в целях определения суммы арендного платежа (Р) применяются методы аппроксимации. При этом используется статистика за последние 12 календарных месяцев. При отсутствии такого объема статистических данных используются данные минимум за 2 предыдущих полных календарных месяца.

Переменная часть арендной платы на дату расчета СЧА определяется с помощью аппроксимации по данным за последние 12 календарных месяцев (или не менее чем за 2 последних месяца при отсутствии такого объема статистики). Вначале рассчитывается прогнозируемая величина переменной части арендной платы за весь текущий арендный

период, а затем по формуле (1) определяется величина переменной аренды на дату расчета СЧА.

Если арендуемый Фондом объект используется для деятельности, облагаемой НДС, то до даты возникновения обязательства по уплате арендного платежа за соответствующий арендный период согласно условиям договора аренды кредиторская задолженность по соответствующему арендному платежу учитывается без НДС. В дату возникновения обязательства по уплате арендного платежа ранее произведенные начисления за соответствующий арендный период сторнируются, и начисляется кредиторская задолженность по арендному платежу за полный арендный период с учетом НДС; при этом величина НДС относится на дебиторскую задолженность.

2.4. **Переходные положения**.

В дату начала применения Правил определения СЧА с внесенными изменениями и дополнениями, связанными с приведением Правил определения СЧА в соответствие Стандарту НАУФОР порядка определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая (в ред. утв. Советом директоров НАУФОР 08.04.2025), положения пункта 2 настоящей главы применяются ко всем действующим договорам аренды, по которым УК Д.У. ПИФ является арендатором, как к новым договорам аренды. При этом для целей классификации действующих договоров аренды оставшийся срок аренды отсчитывается по состоянию на наиболее позднюю из дат:

- дату начала срока аренды;
- дату последней пролонгации срока аренды (дату заключения дополнительного соглашения, по которому увеличивается срок аренды).

Если в соответствии с положениями пункта 2 настоящей главы критерии признания права аренды (актива в форме права пользования) и/или обязательства по аренде более не выполняются, то соответствующее право аренды (актив в форме права пользования) и/или обязательство по аренде прекращает признаваться в дату начала применения Правил определения СЧА с внесенными изменениями и дополнениями, связанными с приведением Правил определения СЧА в соответствие Стандарту НАУФОР порядка определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая (в ред. утв. Советом директоров НАУФОР 08.04.2025).

Если по действующим договорам аренды право аренды (актив в форме права пользования) и/или обязательство по аренде ранее не признавалось и в том случае, если в соответствии с

положениями пункта 2 настоящей главы право аренды (актив в форме права пользования) и/или обязательство по аренде подлежит признанию, то соответствующее право аренды (актив в форме права пользования) и/или обязательство по аренде признается в дату начала применения Правил определения СЧА с внесенными изменениями и дополнениями, связанными с приведением Правил определения СЧА в соответствие Стандарту НАУФОР порядка определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая (в ред. утв. Советом директоров НАУФОР 08.04.2025).

3. **Договора аренды, в которых Фонд является арендодателем.**

Отдельный актив в отношении договора аренды объекта недвижимости (составляющего активы фонда или права аренды которого составляют активы фонда), арендодателем по которому является Фонд, не признается. Признаются в качестве отдельного обязательства кредиторская задолженность по полученным предоплатам и/или в качестве отдельного актива дебиторская задолженность в размере начисленной за истекший период арендной платы. При этом положительная разница между начисленной за арендный период арендной платы и полученной оплатой за этот период признается в качестве дебиторской задолженности, а отрицательная разница – в качестве кредиторской.

Постоянная часть арендной платы на дату расчета СЧА определяется по формуле (1) из пункта 2.3.4. настоящей главы. В течение календарного месяца постоянная часть арендной платы рассчитывается без НДС. В последний рабочий день месяца сторнируются проведенные ранее в течение этого периода начисления, и начисляется постоянная часть арендной платы за полный текущий месяц с учетом НДС; при этом величина НДС относится на кредиторскую задолженность.

Переменная часть арендной платы на дату расчета СЧА определяется с помощью аппроксимации по данным за последние 12 календарных месяцев (или не менее чем за 2 последних месяца при отсутствии такого объема статистики). Вначале рассчитывается прогнозируемая величина переменной части арендной платы за весь текущий календарный месяц, а затем по формуле (1) из пункта 2.3.4. определяется величина переменной аренды на дату расчета СЧА. До появления сведений, позволяющих точно рассчитать переменную часть арендной платы за календарный месяц, все расчеты и начисления переменой аренды производятся без НДС. В дату точного расчета и составления акта и счета-фактуры по переменной части арендной платы проведенные ранее за этот месяц начисления сторнируются и начисляется переменная часть арендной платы за полный месяц с учетом НДС; при этом величина НДС относится на кредиторскую задолженность.

IV. Имущественные права на недвижимость (кроме прав аренды).

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

2. Оценка справедливой стоимости договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества определяется оценщиком Фонда в сроки, соответствующие требованиям законодательства и настоящим Правилам.

   В случае, когда по договору участия в долевом строительстве площадь объекта, указанная в сообщении застройщика о завершении строительства (далее – «Сообщение»), превысила площадь, указанную в договоре, в дату получения указанного Сообщения признается кредиторская задолженность в размере доплаты застройщику и одновременно на эту же сумму корректируется в сторону увеличения стоимость прав требования к застройщику, определенная оценщиком. Такая корректировка стоимости из отчета оценщика действует в течение срока передачи готового объекта долевого строительства, указанного в Сообщении. Если по окончании срока передачи, указанного в Сообщении, объект не был передан застройщиком, то стоимость прав требования должна быть определена на основании нового отчета оценщика с учетом полученного Сообщения.

   В случае, когда по договору участия в долевом строительстве площадь объекта, указанная в Сообщении застройщика, оказалась меньше площади, указанной в договоре, в дату получения указанного Сообщения признается дебиторская задолженность в размере возврата денежных средств от застройщика и одновременно на эту же сумму корректируется в сторону уменьшения стоимость прав требования к застройщику, определенная оценщиком. Такая корректировка стоимости из отчета оценщика действует в течение срока передачи готового объекта долевого строительства, указанного в Сообщении. Если по окончании срока передачи, указанного в Сообщении, объект не был передан застройщиком, то стоимость прав требования должна быть определена на основании нового отчета оценщика с учетом полученного Сообщения.

3. В случае если в отчете оценщика определена справедливая стоимость только прав требования по договору без учета стоимости обязательств по нему, то права требования и обязательства по договору отражаются отдельно друг от друга, в активах и пассивах соответственно. При этом справедливая стоимость обязательств по договору оценивается в соответствии с порядком, описанным в главе «Кредиторская задолженность».
4. Признаком обесценения и пересмотра справедливой стоимости актива является физическое повреждение объекта строительства, которое привело к снижению стоимости имущественных прав требования. При выявлении указанного признака управляющая компания в течение 20 дней получает отчет об оценке данного актива независимым оценщиком.
5. Справедливая стоимость имущественных прав на недвижимость корректируется в соответствии с Приложением № 6 при возникновении события в отношении контрагента, которое может привести к обесценению актива. В этом случае также управляющая компания в течение 20 дней получает отчет об оценке данного актива независимым оценщиком.

V. Кредиторская задолженность.

1. Кредиторская задолженность, срок полного погашения которой, рассчитанный от даты ее первоначального признания, менее или равен 1 (Одному) календарному году, квалифицируется как краткосрочная. Справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности оценивается в размере ее остатка на дату определения.

Кредиторская задолженность сроком полного погашения более 1 (Одного) года от даты ее первоначального признания квалифицируется как долгосрочная, и ее справедливая стоимость рассчитывается по приведенной к дате оценки стоимости платежей в течение всего срока действия договора в соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении № 4. В случае просрочки со стороны Фонда по оплате одного или нескольких траншей по договору для целей расчета приведенной стоимости в формуле дисконтирования (1) из Приложения № 4 в отношении указанных денежных потоков применяется срок, равный нулю.

В случае внесения изменения в договор в части срока полной оплаты в дату вступления в силу соответствующих изменений с целью выбора методики дальнейшей оценки справедливой стоимости кредиторской задолженности происходит ее переквалификация с отнесением ее к краткосрочной или долгосрочной исходя из срока, оставшегося до ее полного погашения на дату переквалификации.

Если условия сделки не содержат конкретной даты погашения кредиторской задолженности (или ее частей) и отсутствует предельный срок погашения, то для целей определения справедливой стоимости такой срок может быть установлен на основании обоснованного экспертного (мотивированного) суждения управляющей компании, основанного на характере сделки, данных о принятых в обычаях делового оборота сроках исполнения такого рода обязательств, истории взаимодействия Фонда и управляющей компании Фонда с данным контрагентом.

При невозможности точно определить срок погашения кредиторской задолженности такая задолженность для целей определения справедливой стоимости признается краткосрочной.

Справедливая стоимость обязательств по выплате вознаграждений управляющей компании, специализированного депозитария, специализированного регистратора, оценщика и аудитора, и расходов, связанных с доверительным управлением, признается в сумме, не превышающей предельно допустимый размер соответствующих вознаграждений и расходов на дату признания в соответствии с Правилами ДУ Фонда.

2. Кредиторская задолженность по вознаграждению управляющей компании начисляется в размере начисленного резерва за период с даты предыдущего начисления вознаграждения. Порядок расчета резерва на вознаграждение управляющей компании описан в Приложении № 7.

3. Кредиторская задолженность по полученным займам и кредитам.

3.1. Справедливая стоимость денежных обязательств из **краткосрочных** кредитных договоров и договоров займа складывается из суммы оценок всех задолженностей по договору (финансовых потоков), то есть всех платежей, которые управляющая компания Д.У. ПИФ должна осуществить в пользу кредитора/заимодавца, включая суммы основного долга и процентные выплаты по нему, накопленные по состоянию на дату оценки.

Расчет процентов производится следующим образом:

- проценты за текущий месяц ежедневно рассчитываются исходя из ставки, определенной договором, за количество дней, прошедших с даты получения займа (кредита) или с последнего рабочего дня предыдущего календарного месяца, в зависимости от того, какая дата была более поздней;
- проценты, рассчитанные на последний рабочий день месяца, округляются до двух знаков после запятой;
- проценты за текущий месяц суммируются с процентами, рассчитанными на последние рабочие дни всех предыдущих месяцев, начиная с месяца получения займа (кредита).

3.2. В соответствии с абзацем д) подпункта 5) пункта 31. Правил доверительного управления Фондом Управляющая компания не вправе заключать **долгосрочные** кредитные договора и договора займа.

3.3. Описанная в данном пункте методика оценки кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам применяется также для оценки справедливой стоимости выданных векселей.

4. Методы аппроксимации при расчете кредиторской задолженности.

В случае, если на дату расчета СЧА величина кредиторской задолженности не может быть точно определена, используются методы ее аппроксимации.

Для целей аппроксимации размера обязательств используется статистика за последние 12 (Двенадцать) месяцев, 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.

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

При расчете кредиторской задолженности по услугам, НДС по которым планируется принять к вычету, для целей аппроксимации в расчете используются величины без НДС.

Справедливая стоимость указанных ниже обязательств определяется на основании документов, подтверждающих оказанные услуги (аппроксимация не применяется):

- расходы по обслуживанию банковских счетов (включая валютный контроль);
- расходы по оплате услуг организаций по совершению сделок и обслуживанию счетов в таких организациях;
- расходы третьих лиц, оплачиваемых в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария.

VI. Налоги.

1. Дебиторская задолженность по налогам.

Пункты 1.1 – 1.6 данного раздела применяются только в случае совершения Фондом операций, признаваемых объектом налогообложения НДС.

1.1. Налог на добавленную стоимость (далее также – НДС), предъявленный Управляющей компании Д.У. Фондом при приобретении объектов недвижимости, имущественных прав на

недвижимость по уступке, облагаемой НДС, признается в качестве прочей дебиторской задолженности в дату признания имущества в составе активов фонда.

1.2. Налог на добавленную стоимость, предъявленный Управляющей компании Д.У. Фондом при строительстве и реконструкции объектов недвижимости, признается в качестве прочей дебиторской задолженности в момент отражения в учете Фонда принятых работ по строительству и реконструкции или их этапам.

1.3. Налог на добавленную стоимость, предъявленный Управляющей компании Д.У. Фондом при покупке товаров, работ и услуг признается в качестве прочей дебиторской задолженности в момент проведения указанных операций по покупке и отражается в учете фонда отдельно по каждой покупке.

Налог, указанный в п. 1.1-1.3 учитывается по аналитике «НДС по приобретенным ценностям» (в детализации по каждой счет-фактуре), кроме случаев, когда НДС при первоначальном признании учитывается в стоимости товаров (работ, услуг, имущественных прав).

1.4. При получении фондом предварительной оплаты по выручке, облагаемой НДС, при составлении счет-фактуры, выданной на аванс, признается дебиторская задолженность по аналитике «НДС с авансов полученных», которая отражается в учете фонда отдельно по каждому авансовому платежу. При этом одновременно возникает кредиторская задолженность по аналитике «Расчеты по налогам и сборам. НДС». Указанные дебиторская и кредиторская задолженности прекращают признаваться одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по полученному авансу.

1.5. Дебиторская задолженность, связанная с расчетами по НДС, отраженная в учете в соответствии с подпунктами 1.1., 1.2., 1.3. настоящего пункта, принимается к вычету (переносится на аналитику по учету дебиторской и кредиторской задолженности «Расчеты по налогам и сборам. НДС») или относится на расходы на основании налогового регистра.

НДС по приобретенным ценностям, работам, услугам, имущественным правам, предъявленный поставщиками, принимается к вычету согласно ст. 170 НК РФ в случае использования указанных ценностей, работ, услуг, имущественных прав при осуществлении операций, подлежащих налогообложению НДС.

НДС по приобретенным ценностям, работам, услугам, предъявленный поставщиками, учитывается в стоимости таких товаров (работ, услуг, имущественных прав), в случае использования указанных ценностей, работ, услуг, имущественных прав при осуществлении операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) в соответствии со статьей 149 налогового Кодекса (ст. 170 НК РФ).

При наличии операций облагаемых и необлагаемых НДС, ведется раздельный учет по операциям, облагаемым и необлагаемым НДС в соответствии со ст.149 п.4 НК РФ. Порядок определения пропорции для вычета "входного" НДС при наличии облагаемых и необлагаемых операций определяется с учетом положений ст. 170 НК РФ.

В случае использования приобретенных ценностей, работ, услуг, имущественных прав при осуществлении операций как подлежащих налогообложению НДС, так и освобождаемых от налогообложения, суммы налога либо принимаются к вычету, либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав). Указанная пропорция определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг, имущественных прав) без учета НДС, операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за налоговый период. При расчете пропорции сумма округляется до 1/10000.

При соблюдении условий п.9 ст.172 НК РФ при получении от контрагента счет-фактуры на аванс в соответствии со ст.12 ст.171 НК РФ вычетам (отражение в составе дебиторской задолженности по аналитике «Расчеты по налогам и сборам. НДС») у Управляющей компании Д. У. Фонд., перечислившей суммы оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, подлежат суммы налога, предъявленные продавцом этих товаров (работ, услуг), имущественных прав (на перечисленную сумму оплаты, частичной оплаты, в т. ч. при приобретении для использования одновременно в облагаемых и не облагаемых НДС операциях). При этом возникает также кредиторская задолженность по аналитике «НДС с авансов выданных».

Восстановление (отражение в составе кредиторской задолженности по аналитике «Расчеты по налогам и сборам. НДС») сумм налога производится покупателем в том налоговом периоде, в котором суммы налога по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам подлежат вычету (или отнесению на расходы) в порядке, установленном НК РФ, или в том налоговом периоде, в котором произошло изменение условий либо расторжение соответствующего договора и возврат соответствующих сумм оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

Кредиторская задолженность по аналитике «НДС с авансов выданных» прекращает признаваться одновременно с вышеуказанным восстановлением НДС.

Операции, указанные в абз. 4 и 5 п. 1.5 производятся на основании налогового регистра по учету НДС.

Дебиторская задолженность по аналитике «Расчеты по налогам и сборам. НДС» зачитывается против кредиторской задолженности по такой же аналитике.

1.6. Регистр Фонда по учету НДС должен содержать свод сумм налога на добавленную стоимость к оплате, к вычету, относимых на расходы, расчет для раздельного учета при наличии у фонда облагаемых и необлагаемых НДС операций. Также регистр может содержать иную (дополнительную или корректировочную информацию по НДС), которая также отражается в учете фонда датой предоставления регистра.

1.7. Фонды, не совершающие операций, признаваемых объектом налогообложения по НДС, не производят действий, описанных в подпунктах 1.3. – 1.6. настоящего пункта и отражают суммы НДС в стоимости приобретаемых активов при первоначальном признании.

1.8. При корректировке управляющей компанией сумм налогов (взносов) в сторону уменьшения за истекшие периоды прочая дебиторская задолженность признается в момент предоставления уточненного расчета (регистра), который формируется при необходимости уточнения налога в соответствии с Налоговым кодексом РФ; при корректировке сумм налогов (взносов) со стороны налоговых органов - в день получения сообщения об исчисленных налоговым органом суммах налогов (авансовых платежей по налогам).

1.9. По всем вопросам налогообложения, не урегулированным или вступающим в противоречие с Правилами расчета СЧА, в частности, вследствие изменения налогового законодательства, Управляющая компания руководствуется действующими нормами Налогового Кодекса РФ.

.

2. Кредиторская задолженность по налогам.

Пункты 2.1 – 2.5 данного раздела применяются только в случае совершения Фондом операций, признаваемых объектом налогообложения НДС.

2.1. При отражении выручки фонда по аренде, реализации объектов недвижимого имущества, уступке имущественных прав, облагаемой налогом на добавленную стоимость, и прочих операций, облагаемых НДС, одновременно с признанием выручки признается кредиторская задолженность по налогу на добавленную стоимость (далее также – НДС) к уплате, которая отражается в учете фонда в разрезе контрагента (ИФНС) по аналитике «Расчеты по налогам и сборам. НДС».

2.2. При получении фондом предварительной оплаты по выручке, облагаемой НДС, на основании счет-фактуры, выданной на аванс, признается кредиторская задолженность по НДС к уплате с авансов, в разрезе контрагента (ИФНС) по аналитике «Расчеты по налогам и сборам. НДС». Данная кредиторская задолженность прекращает признаваться одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по полученному авансу.

2.3. Кредиторская задолженность по аналитике «Расчеты по налогам и сборам. НДС» зачитывается против дебиторской задолженности по такой же аналитике. Дебиторская и кредиторская задолженности по налогам по разным аналитикам не сальдируются.

Кредиторская задолженность по аналитике «Расчеты по налогам и сборам. НДС» при перечислении денежных средств в бюджет прекращает признаваться в сумме перечисленных денежных средств.

2.4. Сумма налога на добавленную стоимость, исчисленная для перечисления в бюджет, определяется в полных рублях. Сумма налога на добавленную стоимость менее 50 копеек отбрасывается, а сумма 50 копеек и более округляется до целого рубля. Разница за счет округления между начисленным и уплаченным налогом в учете Фонда может списываться на финансовые результаты по итогам квартала в дату предоставления налогового регистра за квартал.

2.5. При отражении вычета по НДС с аванса возникает также кредиторская задолженность по аналитике «НДС с авансов выданных».

Кредиторская задолженность по аналитике «НДС с авансов выданных» прекращает признаваться одновременно с восстановлением НДС с аванса.

2.6. Кредиторская задолженность по взаиморасчетам с бюджетом по налогам (взносам) признается в дату составления Управляющей компанией Д.У. Фондом расчета (регистра), содержащего информацию о размере и виде исчисленных налогов (взносов).

2.7. При корректировке управляющей компанией сумм налогов (взносов) в большую сторону за истекшие периоды прочая кредиторская задолженность признается в момент предоставления уточненного расчета (регистра), который формируется при необходимости уточнения налога в соответствии с Налоговым кодексом РФ; при корректировке сумм налогов (взносов) со стороны налоговых органов - в день получения сообщения об исчисленных налоговым органом суммах налогов (авансовых платежей по налогам).

2.8. По всем вопросам налогообложения, не урегулированным или вступающим в противоречие с Правилами расчета СЧА, в частности, вследствие изменения налогового законодательства, Управляющая компания руководствуется действующими нормами Налогового Кодекса РФ.

VII. Вспомогательное имущество.

1. Критерии признания вспомогательного имущества.

За исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом, вспомогательное имущество признается на основании первичных учетных документов:

- в дату передачи имущества УК Д.У. ПИФ;

- в дату ввода в эксплуатацию вспомогательного имущества после завершения создания (строительства);
- в дату выделения или образования вспомогательного имущества из более крупного объекта (имущества);
- для вспомогательного имущества, являющегося объектом недвижимого имущества – в наиболее раннюю из дат:
    - в дату передачи объекта недвижимости по первичным документам УК Д.У. ПИФ;
    - в дату государственной регистрации перехода права собственности УК Д.У. ПИФ;
    - в дату ввода в эксплуатацию после завершения строительства объекта недвижимости (применяется если в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации требуется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию);
    - в дату постановки созданного (реконструированного) объекта на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества.

В том случае если стоимость (цена) приобретения вспомогательного имущества включена в сумму расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим ПИФ, приобретенное вспомогательное имущество (за исключением объектов недвижимого имущества, подлежащих государственному кадастровому учету недвижимого имущества) не признается в составе активов ПИФ.

В том случае если эксплуатируемое имущество и вспомогательное имущество представляют собой единый комплекс конструктивно соединенных вещей и (или) иного имущества, используемых совместно в качестве одной группы по общему назначению (эксплуатируемое и вспомогательное имущество установлено или иным образом сконфигурировано для целей совместного использования), и приобретается (передается) совместно в рамках одной сделки, то признанию подлежит эксплуатируемое (основное) имущество в соответствии с критериями признания, предусмотренными настоящими Правилами для эксплуатируемого имущества (за исключением случаев, когда вспомогательным имуществом являются объекты недвижимости, подлежащие государственному кадастровому учету недвижимого имущества). Управляющая компания в уведомительном порядке доводит до сведения специализированного депозитария принятую единицу учета и состав входящего в неё имущества.

В случае приобретения эксплуатируемого и вспомогательного имущества в составе единого лота на торгах или в случае приобретения эксплуатируемого имущества вместе с вспомогательным имуществом, отдельно поименованным в договоре (сделке), без возможности исключения последнего из условий договора (сделки) в силу обычаев делового оборота либо в связи с наличием конструктивной или функциональной связи вспомогательного имущества с эксплуатируемым имуществом, при неудовлетворительном состоянии приобретаемого вспомогательного имущества, такое вспомогательное имущество (за исключением вспомогательного имущества, являющегося недвижимым имуществом,

которое подлежит государственному кадастровому учету недвижимого имущества) может не признаваться по мотивированному (экспертному) суждению Управляющей компании. Управляющая компания в уведомительном порядке доводит до сведения специализированного депозитария принятую единицу учета и состав входящего в неё имущества.

Под неудовлетворительным состоянием вспомогательного имущества (запасов) понимается: выход из строя, поломка, повреждение вспомогательного имущества; порча, бой, лом товарно-материальных ценностей; потеря качества вспомогательного имущества (запасов) или истечение срока годности запасов; истечение нормативно допустимого срока использования или превышение других предельных параметров эксплуатации вспомогательного имущества; физический или моральный износ до степени невозможности или нецелесообразности дальнейшего использования вспомогательного имущества, в результате которых отсутствуют перспективы реализации, восстановления и возобновления использования такого вспомогательного имущества (запасов).

Возможность или целесообразность дальнейшего использования, перспективы реализации, восстановления и возобновления использования такого вспомогательного имущества устанавливаются Управляющей компанией на основе документов, подтверждающих неудовлетворительное состояние вспомогательного имущества (запасов).

Вспомогательное имущество, которое приобретается отдельно от эксплуатируемого имущества и которое является отделимым от эксплуатируемого имущества, признается в качестве отдельного актива. Вспомогательное имущество является отделимым от эксплуатируемого имущества, если вспомогательное имущество можно отделить от эксплуатируемого имущества без вреда для последнего и продолжать использовать отдельно от эксплуатируемого имущества. Вспомогательное имущество не может быть отделено без вреда для эксплуатируемого имущества в тех случаях, когда отделение вспомогательного имущества от эксплуатируемого имущества влечет за собой физический ущерб, снижение технических характеристик, потерю эксплуатационных качеств эксплуатируемого имущества.

Вспомогательное имущество относится к запасам, если оно находится в виде сырья или материалов, которые будут установлены (монтированы) в эксплуатируемое имущество или полностью израсходованы (употреблены) для обеспечения пользования эксплуатируемым имуществом в соответствии с его назначением либо для содержания эксплуатируемого имущества. В частности, к запасам относятся: сырье, материалы, горюче-смазочные материалы (включая топливо), запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, инструменты, инвентарь, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование) и другие аналогичные объекты.

Единица учета запасов устанавливается Управляющей компанией самостоятельно в зависимости от вида запасов, характера и порядка приобретения и потребления (расходования) запасов. Управляющая

компания может установить в качестве единицы учета запасов: партию, однородную группу, отдельный объект или иную единицу.

Управляющая компания в дату первоначального признания каждого нового вида запасов или каждой новой однородной группы запасов доводит до сведения специализированного депозитария установленную единицу учета запасов. В отсутствие сведений об установленной единице учета, в качестве единицы учета принимается одна штука.

После признания запасов в составе активов ПИФ допускаются последующие изменения единиц учета по решению Управляющей компании.

После признания вспомогательного имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, подлежащих государственному кадастровому учету недвижимого имущества) Управляющая компания подтверждает наличие вспомогательного имущества, включая наличие запасов, по состоянию на каждую дату определения СЧА не позднее срока, предусмотренного нормативными актами Банка России для определения СЧА.

2. Определение справедливой стоимости вспомогательного имущества.

В случае передачи в оплату инвестиционных паев ПИФ и включения в состав имущества ПИФ вспомогательного имущества (в том числе относящегося к запасам), переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, справедливая стоимость такого вспомогательного имущества (в том числе относящегося к запасам) определяется по отчету оценщика до прекращения признания этого вспомогательного имущества, за исключением указанного в последнем абзаце настоящего пункта случая.

Справедливая стоимость вспомогательного имущества, относящегося к запасам, оценивается затратным подходом в сумме фактических затрат на его приобретение.

Справедливая стоимость вспомогательного имущества – объектов недвижимого имущества, подлежащих государственному кадастровому учету недвижимого имущества, определяется по отчету оценщика.

Справедливая стоимость вспомогательного имущества, не относящегося к объектам недвижимого имущества, которые подлежат государственному кадастровому учету недвижимого имущества, и запасам, определяется одним из двух способов:

- по отчету оценщика;
- по мотивированному (экспертному) суждению Управляющей компании, составленному в соответствии с требованиями пункта 2.1.

В случае возникновения оснований для списания вспомогательного имущества (запасов), указанных в подпунктах 2-4 пункта 3 настоящей главы, с даты принятия решения (оформления приказа) Управляющей компанией о списании вспомогательного имущества (запасов) и до момента выполнения критериев прекращения признания вспомогательного имущества (запасов) справедливая стоимость такого вспомогательного имущества (запасов) признается равной нулю.

2.1. Определение справедливой стоимости вспомогательного имущества по мотивированному (экспертному) суждению Управляющей компании.

Справедливая стоимость вспомогательного имущества по мотивированному (экспертному) суждению Управляющей компании определяется со следующей периодичностью:

- в дату первоначального признания вспомогательного имущества;
- не позднее, чем через шесть месяцев после предыдущего определения справедливой стоимости.

При определении справедливой стоимости по мотивированному (экспертному) суждению Управляющая компания руководствуется требованиями МСФО (IFRS) 13, в частности Управляющая компания, исходя из характеристик (в том числе функциональных характеристик), состояния и местонахождения конкретного актива, относительной доступности и сопоставимости исходных данных, использует такие методы оценки, для которых в максимальной степени доступны наблюдаемые релевантные исходные данные.

В процессе оценки используется доступная в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информация о стоимости идентичных либо аналогичных активов, полученная на основе цен фактических сделок или цен предложений на территории Российской Федерации (в том числе размещенных на сайтах маркетплейсов, агрегаторов информации о товарах (услугах)), макроэкономические показатели (ключевая ставка Банка России, индекс потребительских цен, официальные данные по инфляции).

При использовании цен предложений, размещенных в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в том числе на сайтах маркетплейсов и агрегаторов информации о товарах (услугах), принимаются во внимание предложения (объявления) с наиболее близким местонахождением актива и сроком доставки до 7 дней, а в случае отсутствия предложений (объявлений) со сроком доставки до 7 дней – с ближайшим сроком доставки.

Результаты определения справедливой стоимости вспомогательного имущества оформляются в форме мотивированного (экспертного) суждения Управляющей компании. Мотивированное (экспертное) суждение Управляющей компании должно содержать:

- описание вспомогательного имущества (актива) с указанием количественных и качественных характеристик, перечень документов, устанавливающих такие характеристики;
- указание базовой предпосылки оценки нефинансовых активов, включая способ её отражения в справедливой стоимости актива;
- анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- выбор и обоснование используемых подходов и методов оценки, отказ от использования определенного подхода к оценке должен быть мотивирован;
- анализ доступности, релевантности и достаточности исходных данных;
- использованные при оценке источники данных:
  - в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки, в частности, в мотивированное (экспертное) суждение включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
  - в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе либо доступ к которым происходит на платной основе;
  - а также любые расчетные величины, коэффициенты и мультипликаторы, детализированные в достаточной степени чтобы воспроизвести расчет справедливой стоимости в рамках применяемого подхода и метода оценки (в случае использования предварительно рассчитанных величин, коэффициентов и мультипликаторов из внешних источников информации приводятся ссылки на соответствующие источники);
- фактический расчет справедливой стоимости в рамках применяемых подходов и методов оценки;
- согласование результатов оценки (в случае применения нескольких методов);
- итоговый результат определения справедливой стоимости вспомогательного имущества (актива).

3. Прекращение признания вспомогательного имущества.

Вспомогательное имущество, относящееся к запасам, списывается способом ФИФО, то есть запасы выбывают в последовательности их поступления.

Признание вспомогательного имущества прекращается:

- В дату переоценки справедливой стоимости эксплуатируемого имущества, произведенной после монтажа (установки) соответствующего вспомогательного имущества (запасов) в объект инвестиционной недвижимости или иной объект инвестирования (эксплуатируемое имущество) в качестве его неотъемлемой части. Монтаж (установка) вспомогательного имущества (запасов) в объект инвестиционной недвижимости или иной объект инвестирования (эксплуатируемое имущество) в качестве его неотъемлемой части подтверждается полученными первичными документами. Отделимое вспомогательное имущество не может быть монтировано (установлено) или укомплектовано в качестве неотъемлемой части эксплуатируемого имущества.
- В дату передачи вспомогательного имущества (запасов) в собственность другому лицу на основании акта приема-передачи или иных первичных учетных документов.
- Для вспомогательного имущества, являющегося объектом недвижимого имущества – в наиболее раннюю из дат:
    - в дату передачи объекта недвижимости по первичным документам другому лицу;
    - в дату государственной регистрации перехода права собственности другому лицу;
    - в дату снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества.
- В случае полного расходования (потребления) соответствующей единицы учета вспомогательного имущества (запасов) в дату, указанную в первичных учетных документах или документах, составленных по формам, утвержденным экономическим субъектом.
- В случае отсутствия ожиданий в отношении будущих экономических выгод от использования или выбытия этого вспомогательного имущества (запасов).

Основаниями для списания вспомогательного имущества в связи с отсутствием ожиданий в отношении будущих экономических выгод от использования или выбытия этого вспомогательного имущества (запасов) являются:

1) гибель (полное физическое уничтожение), физическая утрата вспомогательного имущества (запасов) в результате противоправных действий третьих лиц (включая хищение), пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, или других чрезвычайных ситуаций;

2) прекращение использования вспомогательного имущества вследствие его физического или морального износа при отсутствии перспектив продажи или возобновления использования;
3) истечение нормативно допустимых сроков или других предельных параметров эксплуатации вспомогательного имущества, в результате которого использование вспомогательного имущества становится невозможным;
4) выход из строя, поломка, повреждение вспомогательного имущества; порча, бой, лом товарно-материальных ценностей; потеря качества вспомогательного имущества (запасов), в том числе в результате противоправных действий третьих лиц (за исключением хищения), пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, или других чрезвычайных ситуаций; истечение срока годности запасов, в результате которых дальнейшее использование вспомогательного имущества (дальнейшее использование, потребление или расходование запасов) становится невозможным или нецелесообразным, и отсутствуют перспективы продажи, восстановления или возобновления использования такого вспомогательного имущества (использования, потребления или расходования запасов).

Списание вспомогательного имущества (запасов), в связи с гибелью (полным физическим уничтожением), физической утратой вспомогательного имущества (запасов) в результате противоправных действий третьих лиц (включая хищение), пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, или других чрезвычайных ситуаций, осуществляется на основании: документов, подтверждающих факт (факт возникновения/наступления) противоправных действий третьих лиц (включая хищение), пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, или других чрезвычайных ситуаций; инвентаризационной описи; сличительной ведомости результатов инвентаризации; акта о порче, бое, ломе товарно-материальных ценностей; заключения специально созданной экономическим субъектом или постоянно действующей в экономическом субъекте комиссии; иных документов, составленных по формам, утвержденным экономическим субъектом, позволяющих установить состояние или отсутствие вспомогательного имущества (запасов); первичных учетных документов в местах хранения (в случае передачи вспомогательного имущества (запасов) на ответственное хранение).

В случае гибели (полного физического уничтожения), физической утраты вспомогательного имущества (запасов) в результате противоправных действий третьих лиц (включая хищение), пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, или других чрезвычайных ситуаций, вспомогательное имущество (запасы) фактически прекращает признаваться в дату акта о списании или в дату составления и подписания иных документов, составленных по формам, утвержденным экономическим субъектом.

В случае выхода из строя, поломки, повреждения вспомогательного имущества; порчи, боя, лома товарно-материальных ценностей; потери качества вспомогательного имущества (запасов), в том числе в результате противоправных действий третьих лиц (за исключением хищения), пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, или других чрезвычайных ситуаций; истечения срока годности запасов; истечения нормативно допустимых сроков или других предельных параметров эксплуатации вспомогательного имущества; прекращения использования вспомогательного имущества вследствие физического или морального износа вспомогательного имущества, Управляющая компания устанавливает (оценивает) возможность или целесообразность дальнейшего использования вспомогательного имущества (дальнейшего использования, потребления или расходования запасов), перспективы продажи, восстановления и возобновления использования такого вспомогательного имущества (использования, потребления или расходования запасов) на основании документов, подтверждающих неудовлетворительное состояние вспомогательного имущества (запасов), и документов, подтверждающих факт (факт возникновения/наступления) противоправных действий третьих лиц (за исключением хищения), пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, или других чрезвычайных ситуаций (в случае если такие события наступали). В том случае если дальнейшее использование вспомогательного имущества (дальнейшее использование, потребление или расходование запасов) невозможно или нецелесообразно и отсутствуют перспективы реализации, восстановления и возобновления использования такого вспомогательного имущества (использования, потребления или расходования запасов), Управляющая компания принимает решение (оформляет приказ) о списании вспомогательного имущества (запасов). Решение (приказ) Управляющей компании о списании вспомогательного имущества (запасов) должно быть технически и экономически обоснованным.

В последнем случае вспомогательное имущество (запасы) фактически прекращает признаваться (списывается) по основанию отсутствия ожиданий в отношении будущих экономических выгод от использования или выбытия этого вспомогательного имущества в следующие даты:

- за исключением вспомогательного имущества, подлежащего государственной регистрации, в том случае если списываемое вспомогательное имущество (запасы) подлежит обязательной утилизации специализированной организацией – в дату его утилизации специализированной организацией на основании акта об утилизации или иного документа, подтверждающего факт утилизации;
- в отношении вспомогательного имущества, подлежащего государственной регистрации, – в дату снятия этого имущества с государственного учета (при условии оформления решения/приказа и акта о списании или иных первичных учетных документов, составленных по формам, утвержденным экономическим субъектом);

- в остальных случаях – в дату списания этого вспомогательного имущества (запасов) на основании акта о списании или на основании иных первичных учетных документов, составленных по формам, утвержденным экономическим субъектом.

Приложение 3. Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком

На основании отчета оценщика в Фонде всегда оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество;
- Имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества;
- Права аренды по договорам долгосрочной аренды, арендатором по которым является фонд;
- Ценные бумаги, по которым невозможны иные способы оценки.

К активам, оцениваемым на основании данных отчета оценщика, может относиться иное имущество, предусмотренное в инвестиционной декларации Фонда.

Приложение 4. Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков и ставка дисконтирования

1. Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:

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

PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

N - количество денежных потоков до даты погашения актива (обязательства), начиная с даты определения справедливой стоимости;

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

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

D_n - количество дней от даты определения справедливой стоимости до даты n-ого денежного потока (для просроченных денежных потоков $D_n = 0$);

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

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора.

Для депозитов датой денежного потока считается наиболее ранняя дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания n-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).

Для дебиторской/кредиторской задолженности в качестве дат предстоящих денежных потоков в формуле приведенной стоимости используются крайние даты оплаты соответствующих траншей, предусмотренные договором.

В случае если определенная в соответствии с описанным выше порядком дата денежного потока попадает на нерабочий день, то за дату денежного потока в соответствии со Статьей 193 ГК РФ принимается ближайший следующий за ним рабочий день. Если на дату расчета справедливой стоимости еще не утвержден производственный календарь на год, в котором ожидается денежный поток, то для определения его даты используются следующие условия:

- суббота и воскресенье считаются нерабочими днями;
- нерабочими днями также считаются дни, однозначно определенные частями первой и второй Статьи 112 «Нерабочие праздничные дни» Трудового кодекса Российской Федерации.

При утверждении производственного календаря на соответствующий год и при внесении в него изменений производится при необходимости корректировка дат денежных потоков.

График денежных потоков корректируется в случаях:

- изменения ставки по договору, срока действия договора, периодичности или сроков денежных выплат (в случае, если ставка по договору зависит от рыночного индикатора, в т.ч. от значения ключевой ставки Банка России, то график денежных потоков корректируется в дату начала применения нового значения соответствующего рыночного индикатора);
- изменения суммы основного долга (пополнения, частичного погашения, если оно не было учтено графиком).

Для учета в справедливой стоимости обесценения активов происходит корректировка величины ожидаемых денежных потоков (P_n) в соответствии с Приложением №6.

2. Порядок определения ставки дисконтирования для депозитов.

2.1. Ставка дисконтирования равна:

- ставке, предусмотренной договором, если ее значение находится в диапазоне, определенном по формуле (3) с учетом волатильности рыночной ставки по данным за последние 3 опубликованных месяца по состоянию на дату ее определения;

  В указанном выше случае считается, что ставка по договору соответствует рыночной;
- рыночной ставке, если ставка по договору выходит за границы диапазона волатильности рыночной ставки по данным за последние 3 опубликованных месяца по состоянию на дату ее определения;
- рыночной ставке на дату ее определения, если ставка по договору не установлена.

В целях настоящего пункта волатильность рыночных ставок определяется как стандартное отклонение (σ).

$$\sigma = \text{округл}\left(\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{3}(r_{\text{рын}_i} - \overline{r_{\text{рын}}})^2}{3}};\ 2\right) \qquad (2)$$

$\overline{r_{\text{рын}}}$ - это среднее арифметическое трех последних по времени опубликованных рыночных ставок на дату расчета СЧА. Значение σ рассчитывается без промежуточных округлений и соответствует значению в процентах, округленному до 2 знаков после запятой. Ставка по договору ($r_{\text{дог}}$) применяется в качестве ставки дисконтирования, если соблюдается условие:

$$(r_{\text{рын.мин}} - \sigma) \leq r_{\text{дог}} \leq (r_{\text{рын.макс}} + \sigma), \qquad (3)$$

где $r_{\text{рын.мин}}$ и $r_{\text{рын.макс}}$ - минимальная и максимальная из трех последних опубликованных ставок.

2.2. Ставка дисконтирования по депозитам определяется по состоянию на:

- на дату первоначального признания актива;
- на дату начала применения новых условий договора в части изменения срока возврата депозита;

- на дату начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки после первоначального признания актива;
- на каждую дату расчета СЧА, после первоначального признания.

2.3. Порядок определения рыночной ставки для депозитов.

Для оценки депозитов применяются средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в соответствующей валюте в целом по Российской Федерации, определённые в соответствии с официальной статистикой Центрального банка РФ по процентным ставкам (http://cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat).

Средневзвешенные ставки определяются с использованием шкалы (развернутой), включающей позиции:

• до 30 дней;

• от 31 до 90 календарных дней;

• от 91 до 180 календарных дней;

• от 181 календарных дней до 1 года;

• от 1 года до 3 лет;

• свыше 3 лет

За нескорректированную рыночную ставку принимается ставка за последний публикуемый месяц на срок, сопоставимый со сроком, оставшимся до окончания депозита.

В случае если между последним днём месяца, по которому опубликованы последние по времени данные о средневзвешенных ставках, и датой определения рыночной ставки произошло изменение ключевой ставки Банка России, то для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка изменяется пропорционально изменению Ключевой ставки Банка России с последнего числа месяца, за который рассчитана средневзвешенная ставка, до даты определения рыночной ставки. Рассчитанная таким образом рыночная ставка округляется до двух знаков после запятой. Промежуточные округления не производятся.

3. Порядок определения ставок дисконтирования для дебиторской задолженности.

3.1. Для дебиторской задолженности, по которой предусмотрены частичные оплаты / частичные погашения / периодические выплаты процентов, в формуле (1) используется своя ставка дисконтирования для каждого денежного потока в зависимости от времени, оставшегося до него.

3.2. В качестве ставки дисконтирования для оценки дебиторской задолженности применяется безрисковая ставка, которая в зависимости от валюты актива определяется следующим образом:

1) В российских рублях:

В качестве безрисковой ставки используется последнее известное значение G-кривой (кривой бескупонной доходности) Московской биржи на срок до соответствующего денежного потока, рассчитанное с точностью до двух знаков после запятой. При расчете срока в годах до денежного потока количество дней до потока делится на 365 независимо от количества дней в текущем календарном году или в году, в котором ожидается этот денежный поток. Округлений при расчете срока в годах до денежного потока не производится.

Если последнее известное значение G-кривой определено ранее даты определения справедливой стоимости актива, для ее корректировки применяется следующий подход:

- ключевая ставка Банка России, действовавшая на дату, на которую определено значение G-кривой, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей на дату определения справедливой стоимости актива;
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента определения справедливой стоимости актива, используется значение G-кривой;
- если ключевая ставка Банка России изменилась до момента определения справедливой стоимости актива, значение G-кривой корректируется пропорционально изменению ключевой ставки Банка России.
- полученное скорректированное значение безрисковой ставки округляется до двух знаков после запятой.

2) В американских долларах:

Ставка SOFR (Secured Overnight Financing Rate) - для задолженности, срок погашения которой не превышает 1 календарного дня (https://www.sofrrate.com/).

Для задолженности со сроком до погашения свыше 1 календарного дня, но не превышающим 30 календарных дней – интерполяция ставки между значением ставки SOFR и ставкой по американским государственным ценным бумагам на срок 1 месяц.

Ставка, получающаяся методом линейной интерполяции на соответствующие сроки ставок по американским государственным облигациям для задолженности со сроком до погашения, превышающим 30 календарных дней.

Значения ставок по американским гособлигациям (Daily Treasury Yield Curve Rates) раскрываются на сайте: https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/pages/TextView.aspx?data=yield

3) В евро:

Для задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – ставка ESTR (https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_short-term_rate/html/index.en.html).

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

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

Значения ставок по облигациям еврозоны с рейтингом AAA раскрываются на сайте по адресу: https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_area_yield_curves/html/index.en.html).

4) В прочих валютах – как безрисковая ставка (либо ее линейная интерполяция со ставками по государственным облигациям или иным облигациям с максимальным рейтингом) в соответствующей валюте.

3.3. Формула линейной интерполяции

$$\begin{cases} \mathbf{RK_{Dmin}}, \text{если } \mathbf{D_m} \leq \mathbf{D_{min}} \\ \mathbf{RK_{V-1}} + (\mathbf{D_m} - \mathbf{V_{-1}})/(\mathbf{V_{+1}} - \mathbf{V_{-1}}) \times (\mathbf{RK_{V+1}} - \mathbf{RK_{V-1}}), \text{если } \mathbf{D_{min}} < \mathbf{D_m} < \mathbf{D_{max}} \\ \mathbf{RKDmax}, \text{если } \mathbf{D_m} \geq \mathbf{D_{max}} \end{cases} \quad (4)$$

где:

Dm - срок до погашения инструмента m в годах. Рассчитывается как отношение количества дней до погашения инструмента к количеству дней в текущем году (если **Dm** меньше 1 года) или к 365 (если **Dm** больше 1 года), полученная величина округляется до четырех знаков после запятой;

Dmin, Dmax - минимальный (максимальный) срок, на который определен уровень публикуемых процентных ставок, по которым происходит интерполяция, в годах;

$\mathbf{V_{+1}}$, $\mathbf{V_{-1}}$ – наиболее близкий к **Dm** срок, на который опубликовано значение ставки, превышающий (не превышающий) **Dm**, в годах;

$\mathbf{RK_{V-1}}$ - уровень процентных ставок для срока V_{-1};

$\mathbf{RK_{V+1}}$ - уровень процентных ставок для срока V_{+1};

$\mathbf{RK_{Dmin}}$ - уровень процентных ставок для срока Dmin;

$\mathbf{RK_{Dmax}}$ - уровень процентных ставок для срока Dmax.

В случае, если **Dm** совпадает с одним из значений сроков публикуемой шкалы, то в качестве ставки дисконтирования используется публикуемое значение, соответствующее этому сроку.

Итоговое значение ставки определяется до 2 знаков после запятой.

3.4. Ставка дисконтирования по займам и дебиторской задолженности для каждого ожидаемого денежного потока определяется по состоянию на:

- на дату первоначального признания актива;
- на дату начала действия новых условий договора в части изменения даты одного или нескольких денежных потоков;
- на дату начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки после первоначального признания актива;
- на каждую дату расчета СЧА, после первоначального признания.

3.5. Для расчета безрисковой ставки используются значения ставок из подпунктов 2) – 4) пункта 3.2. данного Приложения, опубликованные по итогам дня, за который осуществляется расчет. При отсутствии опубликованных на дату расчета безрисковой ставки значений ставок из подпунктов 2) – 4) пункта 3.2. данного Приложения вследствие нерабочего дня в соответствующей стране для расчета используются значения за предшествующий рабочий день.

4. Порядок определения ставок дисконтирования для долгосрочной кредиторской задолженности и обязательств по договорам аренды полученной.

Справедливая стоимость долгосрочной кредиторской задолженности и обязательств по договорам аренды полученной рассчитывается по приведенной к дате оценки стоимости оставшихся платежей по формуле (1), в которой используется своя ставка дисконтирования для каждого денежного потока. В качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в целом по Российской Федерации, по развернутой временной шкале, в той же валюте, сопоставимая со сроком, оставшимся на отчетную дату до даты соответствующего денежного потока. В случае если между последним днём месяца, по которому опубликованы последние по времени данные о средневзвешенных ставках, и датой определения ставки дисконтирования произошло изменение ключевой ставки Банка России, то для определения ставки дисконтирования последняя раскрытая средневзвешенная ставка изменяется пропорционально изменению Ключевой ставки Банка России с последнего числа месяца, за который рассчитана средневзвешенная ставка, до даты определения ставки дисконтирования. Рассчитанная таким образом ставка округляется до двух знаков после запятой. Промежуточные округления не производятся.

Ставка дисконтирования по долгосрочной кредиторской задолженности и обязательствам по договорам аренды полученной определяется по состоянию:

- на дату первоначального признания;

- на дату начала действия новых условий договора в части изменения даты одного или нескольких денежных потоков;
- на дату начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки после первоначального признания;
- на каждую дату расчета СЧА, после первоначального признания.

Приложение 5 Перечень доступных и наблюдаемых биржевых площадок

1. Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС"
2. Публичное акционерное общество «СПБ Биржа»

Приложение 6. Методика определения справедливой стоимости активов с учетом кредитного риска

1. Цели и определения

Все активы, по которым учитываются кредитные риски, вне зависимости от наличия признаков обесценения учитывают в себе определенную степень риска неисполнения обязательств контрагента с даты признания такого актива. Кредитный риск в случае возникновения признаков обесценения (таких как просрочка, ухудшение финансового состояния контрагента/эмитента/банка, снижение рейтинга, дефолт и прочие) увеличивается и снижает справедливую стоимость таких активов.

Настоящая методика определяет порядок тестирования активов на обесценение и определение справедливой стоимости активов как без признаков обесценения, так и тех, по которым выявлены признаки обесценения. Методика содержит оценку кредитного риска для различных контрагентов.

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.

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.

Внешний кредитный рейтинг контрагента – мнение независимого рейтингового агентства о способности контрагента исполнять принятые на себя финансовые обязательства (о его кредитоспособности, финансовой надежности, финансовой устойчивости), выраженным с использованием рейтинговой категории по определенной рейтинговой шкале. В целях применения настоящей методики используются рейтинги следующих рейтинговых агентств:

- S&P Global Ratings - https://www.standardandpoors.com (далее - S&P);
- Moody's Investors Service - https://www.moodys.com (далее - Moody’s);
- Fitch Ratings - https://www.fitchratings.com (далее - Fitch);
- АО «Эксперт РА» - https://raexpert.ru (далее – Эксперт РА) - кредитные рейтинги, присвоенные по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации;
- АО «АКРА» (АКРА) - https://www.acra-ratings.ru (далее - АКРА) - кредитные рейтинги, присвоенные по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации;

- ООО «НКР» - https://ratings.ru/ (далее – НКР) - кредитные рейтинги банков, кредитные рейтинги нефинансовых компаний, присвоенные по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации;;
- ООО «НРА» https://www.ra-national.ru/ (далее НРА) . - кредитные рейтинги банков, присвоенные по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации

Внутренний кредитный рейтинг контрагента – кредитный рейтинг, который формируется при оценке финансового положения контрагента, содержит оценку всех объективных факторов, связанных с его деятельностью и способных повлиять на выполнение им своих обязательств перед кредиторами.

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

2. Активы, тестируемые на обесценение

Такие виды активов, как:

- дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ;
- денежные средства во вкладах;
- ценные бумаги, справедливая стоимость которых оценивается с применением моделей оценки 3 уровня иерархии;
- имущественные права,

(далее – «тестируемые активы») на дату первоначального признания, (для операционной дебиторской задолженности – также на дату прекращения признания ее операционной) и далее не реже, чем на каждую дату расчета СЧА, подлежат тестированию на обесценение.

3. Признаки обесценения

Тестируемые активы подлежат внеочередному тестированию на обесценение, если имеется одно или несколько событий, которые могут оказать негативное влияние на их стоимость (признаков обесценения). Для целей проведения тестирования управляющая компания должна использовать обоснованную и подтверждаемую информацию о негативных событиях, доступную ей без чрезмерных затрат и усилий.

3.1. Признаки обесценения актива (контрагент – юридическое лицо):

3.1.1. Снижение внешнего кредитного рейтинга контрагента.

Данный пункт применяется для контрагентов, имеющих внешний кредитный рейтинг одного или нескольких рейтинговых агентств, перечисленных в п.1.

Информация о снижении кредитного рейтинга отслеживается на сайтах рейтинговых агентств и в средствах массовой информации.

В случае если стоимость актива определяется **не** на основании отчета независимого оценщика, подтверждением необходимости обесценения тестируемого актива является снижение внешнего рейтинга контрагента по сравнению с внешним рейтингом на дату последнего тестирования актива.

В случае если стоимость актива определяется на основании отчета независимого оценщика, необходимость обесценения тестируемого актива наступает при снижении внешнего кредитного рейтинга контрагента, при котором контрагент переходит в Рейтинговую группу с бóльшим порядковым номером (см. Таблица 1, столбец 1 «Рейтинговая группа») по сравнению с внешним рейтингом контрагента на дату последней оценки актива независимым оценщиком.

В случае наличия у контрагента рейтингов нескольких рейтинговых агентств для оценки применяется наиболее высокий из них в соответствии с Таблицей 1.

Ухудшение рейтинга, присвоенного по международной шкале в иностранной валюте для задолженности, не учитывается в качестве признака обесценения в случае, если оно обусловлено ухудшением страновой оценки эмитента / заемщика.

Ухудшение рейтинга одним рейтинговым агентством, ранее произведенное другим рейтинговым агентством и учтенное в качестве события, ведущего к обесценению, не учитывается, если причиной ухудшения является одно и то же событие.

При отзыве у контрагента всех существовавших ранее внешних рейтингов оценка актива осуществляется на основании методики для контрагентов, не имеющих внешнего рейтинга.

В случае заключения сделок через брокера изменение внешнего рейтинга брокера не является признаком обесценения для задолженности контрагента по сделке.

3.1.2. Снижение внутреннего кредитного рейтинга контрагента.

Данный пункт применяется для контрагентов, не имеющих внешний кредитный рейтинг, но имеющих внутренний кредитный рейтинг.

Уровень внутреннего кредитного рейтинга устанавливается на основании анализа последней по времени **квартальной/годовой** финансовой отчетности, полученной от контрагента или из общедоступных источников информации.

В случае если стоимость актива определяется **не** на основании отчета независимого оценщика, подтверждением необходимости обесценения тестируемого актива является снижение

внутреннего кредитного рейтинга контрагента по сравнению с внутренним рейтингом на дату последнего тестирования актива.

В случае если стоимость актива определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного на основании **квартальной/годовой** отчетности контрагента, необходимость обесценения тестируемого актива наступает при снижении внутреннего кредитного рейтинга контрагента, при котором он переходит в Рейтинговую группу с бóльшим порядковым номером (см. Таблица 5, столбец 1 «Рейтинговая группа») по сравнению с внутренним рейтингом, рассчитанным исходя из финансовой отчетности контрагента, предоставленной независимому оценщику.

В случае если при составлении отчета оценщика использовалась **промежуточная** (внутриквартальная) отчетность, то в качестве базы для последующего сравнения устанавливается внутренний рейтинг контрагента на основании отчетности на конец указанного квартала.

В случае, если в отчете оценщика не использовалась отчетность контрагента, необходимость обесценения тестируемого актива наступает при снижении внутреннего кредитного рейтинга контрагента, при котором он переходит в Рейтинговую группу III или IV (см. Таблица 5, столбец 1 «Рейтинговая группа») из группы с более высоким рейтингом, рассчитанным исходя из квартальной/годовой финансовой отчетности контрагента, составленной на конец квартала, в котором была последняя дата оценки актива.

В случае если между датой тестирования и датой, на которую составлена последняя полученная от контрагента или из общедоступных источников информации финансовая отчетность контрагента, прошло более трех кварталов (для некредитных финансовых организаций – более пяти кварталов), то считается, что внутренний рейтинг контрагента определить невозможно.

В случае заключения сделок через брокера изменение внутреннего рейтинга брокера не является признаком обесценения для задолженности контрагента по сделке.

3.1.3. Отзыв (аннулирование) у контрагента лицензии по осуществлению основного вида деятельности.

Источник информации – официальный сайт контрагента, а также на основании информации, опубликованной в следующих доступных источниках: https://www.e-disclosure.ru/; https://www.moex.com/; https://www.cbr.ru/.

Подтверждением необходимости обесценения тестируемого актива является отзыв (аннулирование) у контрагента лицензии по осуществлению основного вида деятельности.

3.2. Признаки обесценения актива (контрагент – физическое лицо):

3.2.1. Наличие задолженности контрагента по исполнительному производству.

Источник информации – официальный сайт Федеральной службы судебных приставов.

Подтверждением необходимости обесценения тестируемого актива является наличие задолженности по исполнительному производству в совокупном объеме более 300 тысяч (триста тысяч) рублей.

В случае предоставления контрагентом документов, подтверждающих факт оплаты задолженности либо факт оспаривания задолженности в судебном порядке, а также при наличии информации об отзыве требования об оплате, указанная задолженность к анализу не принимается.

3.2.2. Получение сведений о возбуждении уголовного дела в отношении физического лица или объявления его в розыск.

Источники информации – официальные сайты российских и иностранных информационных агентств, официальные сайты органов внутренних дел и судебных органов. Обесценение производится на дату получения такой информации.

3.3. Признаки обесценения, общие для физических и юридических лиц.

3.3.1. Просрочка исполнения обязательства контрагентом перед Фондом.

Подтверждением необходимости обесценения тестируемого актива является наличие по состоянию на дату тестирования просрочки контрагентом исполнения обязательства перед Фондом на срок более срока признания задолженности операционной, но менее, чем на срок, при котором признается дефолт.

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.

В случае просрочки по одному из обязательств должника обесценению подлежат все тестируемые активы, характеризующиеся будущими денежными потоками, в которых данное лицо выступает контрагентом Фонда. При этом в расчете справедливой стоимости всех обесцененных активов данного контрагента используется максимальная из вероятностей дефолта, рассчитанных в отдельности для каждой просроченной задолженности.

3.3.2. Уступка заемщику со стороны кредитора.

Предоставление кредитором (Фондом) уступки своему заемщику или дебитору 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).

В целях применения настоящего пункта уступкой заемщику не признается перенос срока погашения займа (или его части) на более позднюю дату при условии, что ставка процентов при этом не уменьшается и

- в течение последних шести месяцев отсутствовали просрочки со стороны контрагента по исполнению установленных договором периодических выплат по займу, либо

- контрагент полностью выплатил накопленные на дату пролонгации проценты по займу (для случая, когда условиями договора не предусмотрены периодические выплаты).

3.4. Признаки дефолта контрагентов.

3.4.1. Наличие информации о возбуждении процедуры банкротства.

Источник информации – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве по адресу http://bankrot.fedresurs.ru.

Подтверждением необходимости обесценения тестируемого актива является официальное опубликование решения о признании эмитента/должника банкротом или 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 или ликвидации.

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

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

3.4.4. Присвоение контрагенту рейтинга SD (Selected Default) или D (Default) со стороны рейтинговых агентств или внутренний рейтинг уровня D.

3.4.5. Обнаружение кредитором (Фондом) невозможности заемщика исполнить обязательства в силу каких-либо обстоятельств без принятия специальных мер (например, реализации залога). Обесценение производится на дату получения такой информации.

3.4.6. Получение сведений об осуждении физического лица по уголовным преступлениям.

Подтверждением необходимости обесценения тестируемого актива является наличие по состоянию на отчетную дату вступившего в законную силу решения суда о привлечении

контрагента к уголовной ответственности, связанной с ограничением свободы. Обесценение производится на дату получения такой информации.

3.4.7. Получение сведений об объявлении физического лица пропавшим без вести или о наступлении смерти физического лица. Обесценение производится на дату получения такой информации

3.4.8. Нарушение заемщиком/контрагентом/дебитором условий погашения или выплаты процентных доходов по активу на срок более предельного (предельные сроки для различных видов активов приведены ниже в этом пункте), в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией.

Предельные сроки просрочки, по истечении которых по активу признается дефолт:

- Обязательства по облигациям - 7 рабочих дней с даты выплаты купона и/или части/основной суммы долга, предусмотренной условиями выпуска. 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.
- Иная задолженность физических и юридических лиц перед Фондом - 90 календарных дней с даты, предусмотренной условиями сделки.

В случае возникновения дефолта по одному активу остальные активы, относящиеся к контрагенту, также считаются находящимися в дефолте, сам контрагент (эмитент) считается находящимся в дефолте. В случае наступления событий, приравненных к дефолту, эмитент/контрагент/дебитор считается находящимся в состоянии дефолта, все активы, относящиеся к нему, считаются находящимися в состоянии дефолта.

3.5. Выход из состояния обесценения или дефолта.

В случае если на дату очередного тестирования не обнаружилось негативных факторов из числа перечисленных в п.3.1 – 3.4, действовавших в отношении контрагента на момент предыдущего тестирования, в том числе вырос внешний/внутренний рейтинг контрагента, или прекратилась процедура банкротства, или контрагент полностью погасил просроченную / реструктурированную задолженность, то обесценение активов контрагента, связанное с данными негативными событиями, более не принимается в расчет, и справедливая стоимость активов с учетом кредитного риска определяется в соответствии с актуальными условиями на дату расчета.

3.6. Документы, подтверждающие признаки обесценения и дефолта.

Управляющая компания при выявлении негативных событий в отношении тестируемого актива предоставляет в специализированный депозитарий документы, подтверждающие указанные негативные события. Такими документами, в частности, могут быть:

- копии бухгалтерской отчетности контрагента;
- копии изображения на экране монитора, на которых полностью отображается информация о негативном событии, а также адрес сайта и текущая дата;
- в отношении общедоступной информации в сети «Интернет», отображение которой невозможно на одном экране монитора, – письмо управляющей компании с указанием адреса сайта и приложением в виде полного текста информации о негативном событии;
- в отношении печатных изданий – письмо управляющей компании с указанием названия печатного издания, даты и номера выпуска и приложением в виде копии страниц издания с информацией о негативном событии.

В случае выявления признаков обесценения в отношении актива управляющая компания оформляет внутренний документ, содержащий:

- сведения об активе, справедливая стоимость которого подлежит обесценению;

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

- информацию об используемой корректировке справедливой стоимости с обоснованием применения выбранных коэффициентов для расчета (в случае ее использования);

- информацию о наличии обоснованных причин не проводить корректировку справедливой стоимости активов ПИФ.

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.

В случае появления у Управляющей компании сведений, подтверждающих выход актива из состояния обесценения или дефолта, Управляющая компания производит внеочередное тестирование актива на обесценение и не позднее следующего рабочего дня направляет в Специализированный депозитарий внутренний документ с расчетом справедливой стоимости актива вместе с соответствующими подтверждающими документами и обоснованием вывода актива из обесценения или дефолта..

4. Оценка справедливой стоимости активов с учетом кредитного риска.

4.1. С целью учета кредитного риска справедливая стоимость актива PV_{dev} определяется с применением модели ожидаемых кредитных убытков в соответствии с формулой:

$$\mathrm{PV_{dev}} = PV - \mathrm{ECL} = PV - PV * PD * LGD =$$
$$= (1 - PD * LGD) * PV, \quad (1)$$

где

PV – справедливая стоимость актива без учета кредитного риска, определенная в соответствии с методом оценки согласно Правилам СЧА;

ECL (Expected credit losses, величина ожидаемых кредитных убытков, руб.) – величина ожидаемых кредитных убытков, корректирующая денежные потоки, приведенная к моменту оценки;

PD (Probability of Default, вероятность дефолта, $0 \leq PD \leq 1$) – оценка вероятности, с которой контрагент в течение заданного промежутка времени может оказаться в состоянии дефолта;

LGD (Loss Given Default, уровень потерь при дефолте, $0 \leq LGD \leq 1$) – доля от суммы, подверженной кредитному риску, которая может быть потеряна в случае дефолта контрагента. Оценка убытка, возникающего в случае дефолта, основана на разнице между денежными потоками, предусмотренными договором, и ожидаемыми денежными потоками в дефолте, в том числе от реализации залогового обеспечения (при наличии).

4.2. В случае, если справедливая стоимость актива без учета кредитного риска рассчитывалась по методу приведенной стоимости денежных потоков в соответствии с Приложением №4, формула (1) применяется к каждому денежному потоку:

PVdev(n)=(1 - PD(n)*LGD)*PV(n) (1’),

где индекс (n) означает порядковый номер денежного потока, PD(n) – это вероятность дефолта, соответствующая сроку денежного потока с номером n, PV(n) – это величина денежного потока с номером n до корректировки.

Порядок определения вероятностей дефолта и уровня потерь при дефолте описан далее в настоящем Приложении.

Величины $(1 - \mathrm{PD} * \mathrm{LGD})$ и (1 - PD(n)*LGD) определяются с точностью до двух знаков после запятой. Величины PD, PD(n), LGD рассчитываются на каждую дату тестирования актива на обесценение и остаются неизменными до следующей даты тестирования, за исключением случая наличия просроченной задолженности, описанного в п.6.3. данной главы, при котором вероятность дефолта для просроченной задолженности ($\mathrm{PD(t)_{просроч}}$) рассчитывается на каждый рабочий день до наступления дефолта.

4.3. Формулы (1) и (1’) применяется как в отношении стандартных активов (без признаков обесценения), так и в отношении обесцененных активов.

В отношении операционной дебиторской задолженности физических и юридических лиц корректировка стоимости с учетом кредитного риска не производится при условии соблюдения требований для признания задолженности в качестве операционной. В отношении депозитов

корректировка стоимости с учетом кредитного риска производится только при выявлении признаков обесценения.

Стоимость актива, определенная оценщиком, не подлежит корректировке на кредитный риск при отсутствии новых признаков обесценения после даты оценки актива. В случае если справедливая стоимость тестируемого актива определялась на основании отчета оценщика, составленного на дату, предшествующую дате возникновения признаков обесценения актива, при возникновении события, ведущего к обесценению актива (негативного события), управляющая компания в течение 20 дней получает отчет об оценке данного актива независимым оценщиком на дату не ранее даты возникновения указанного события. При этом с даты наступления негативного события, и до даты применения нового отчета оценщика, Управляющая компания корректирует последнюю известную справедливую стоимость, определенную по отчету оценщика, с применением методов корректировки справедливой стоимости, указанных в настоящем приложении.

Отчет независимого оценщика, составленный на дату после выявления признаков обесценения (в т.ч. признаков дефолта), может быть использован для оценки справедливой стоимости с учетом кредитного риска для любых активов, в т.ч. ранее оценивавшихся без привлечения оценщика.

4.4. Особенности оценки задолженности физических лиц с учетом кредитного риска.

Для оценки справедливой стоимости с учетом кредитного риска необеспеченной или обеспеченной залогом жилой недвижимости (в случае наличия обеспечения в размере не менее, чем на 80% от номинальной стоимости задолженности) задолженности **физических** лиц **до наступления дефолта** может использоваться величина CoR (Cost of Risk), рассчитанная по соответствующим кредитным портфелям ПАО Сбербанк.

CoR (Cost of Risk, стоимость риска, $0 \leq CoR \leq 1$) – доля ожидаемых кредитных убытков, определяемая как отношение суммы сформированного резерва под кредитные убытки к валовой балансовой стоимости кредитов по данным отчетности МСФО выбранных банков (банка).

Величина CoR не зависит от срока до погашения задолженности. Для оценки используются Формулы (1) или (1’), в которых величина PD*LGD или каждое произведение PD(n)*LGD заменяются на CoR.

Порядок определения величины CoR.

Для расчетов используется последняя по времени официально опубликованная или полученная управляющей компанией по запросу квартальная/годовая отчетность по МСФО ПАО Сбербанк. В случае получения отчетности по запросу и использования ее данных при расчете

СЧА, УК направляет полученную отчетность в специализированный депозитарий для подтверждения данных, использованных при расчете СЧА.

Анализируется информация о кредитах и авансах клиентам в разрезе следующих категорий:

- для оценки CoR для обеспеченной ипотекой задолженности физических лиц анализируется категория «Жилищное кредитование физических лиц»;
- для оценки CoR для необеспеченной задолженности физических лиц анализируются категории «Потребительские и прочие ссуды физическим лицам» и «Кредитные карты и овердрафтное кредитование физических лиц».

В зависимости от изменения кредитного качества с момента первоначального признания ПАО Сбербанк относит кредиты и авансы клиентам, к одной из следующих стадий:

- «12-месячные ожидаемые кредитные убытки» (Стадия 1) – активы, по которым не наблюдалось существенного увеличения кредитного риска, и по которым рассчитываются 12-месячные ожидаемые кредитные убытки;
- «Ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни – необесцененные активы» (Стадия 2) – активы, по которым произошло существенное увеличение кредитного риска, но не являющиеся обесцененными; ожидаемые кредитные убытки рассчитываются в течение всего срока жизни финансового инструмента;
- «Ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни – обесцененные активы» (Стадия 3) – обесцененные активы.

Значения CoR на Стадии 1 используются для стандартных активов (без признаков обесценения). Значения CoR на Стадии 2 используются для обесцененных активов. Стадия 3 не используется.

Величина CoR для обеспеченной ипотекой жилой недвижимости задолженности физических лиц рассчитывается как отношение резерва под кредитные убытки, к валовой балансовой стоимости жилищного кредитования для Стадий 1 и 2. Расчет производится для каждой из Стадий в отдельности.

Величины CoR для необеспеченной задолженности физических лиц для Стадий 1 и 2 рассчитываются как отношение суммы резервов под кредитные убытки для категорий «Потребительские и прочие ссуды физическим лицам» и «Кредитные карты и овердрафтное кредитование физических лиц» к сумме валовых балансовых стоимостей активов в этих категориях. Расчет производится для каждой из Стадий в отдельности.

Величина CoR рассчитывается на каждую дату тестирования актива на обесценение на основании последней по времени опубликованной (или полученной по запросу) квартальной/годовой отчетности по МСФО ПАО Сбербанк и не изменяется до следующей даты

тестирования. Величина CoR определяется с точностью до четырех знаков после запятой (или до двух знаков после запятой в случае ее представления в процентном формате).

Если права требования к физическому лицу обеспечены иным видом имущества, кроме ипотеки жилой недвижимости (в том числе, залогом и поручительством), то для оценки с учетом обеспечения **до наступления дефолта** используется CoR, рассчитанная для необеспеченной задолженности физических лиц, при этом величина CoR приравнивается к PD или к PD(n) (при этом PD(n) не зависит от времени). LGD с учетом обеспечения определяется соответствии с порядком, описанным далее в настоящем Приложении.

5. Порядок определения кредитного рейтинга контрагента (контрагенты – юридические лица)

5.1. Определение внешнего кредитного рейтинга контрагента

На каждую дату тестирования актива на обесценение в соответствии с настоящей Методикой определяется перечень и характеристики финансовых активов, тестируемых на обесценение.

По каждому активу определяется контрагент. По контрагенту определяются внешние (долгосрочные) кредитные рейтинги, присвоенные на дату тестирования международными[1] (S&P, Moody's, Fitch) и национальными[2] (Эксперт РА, АКРА) рейтинговыми агентствами. В случае если контрагенту присвоен кредитный рейтинг более чем одним международным и (или) национальным агентством, выбирается наименьшее (наилучшее) значение рейтинга контрагента в соответствии с Таблицей 1 «Соответствие рейтингов рейтинговых агентств».

Таблица 1. Соответствие рейтингов рейтинговых агентств

(таблица пересматривается при изменении рейтинга Российской Федерации)

Рейтинговая группа	Рейтинги кредитных рейтинговых агентств						
	S&P	Moody`s	Fitch	Эксперт РА	АКРА	НКР	НРА
1	2	3	4	5	6	7	8
Рейтинговая группа I	AAA	Aaa	AAA				
	AA+	Aa1	AA+				
	AA	Aa2	AA				
	AA-	Aa3	AA-				
	A+	A1	A+				
	A	A1	A				
	A-	A3	A-				

[1] По международной рейтинговой шкале в соответствующей валюте актива
[2] По национальной рейтинговой шкале в национальной валюте

	BBB+	Baa1	BBB+				
	BBB	Baa2	BBB				
	BBB-	Baa3	BBB-	ruAAA	AAA (RU)	AAA.ru	AAA|ru|
	BB+	Ba1	BB+	ruAA+, ruAA	AA+(RU), AA(RU)	AA+.ru, AA.ru	AA+|ru|, AA|ru|
	BB	Ba2	BB	ruAA-, ruA+	AA-(RU), A+(RU)	AA-.ru, A+.ru	AA-|ru|, A+|ru|
	BB-	Ba3	BB-	ruA, ruA-, ruBBB+	A(RU), A-(RU), BBB+(RU)	A.ru, A-.ru, BBB+.ru	A|ru|, A-|ru|, BBB+|ru|
Рейтинговая группа II	B+	B1	B+	ruBBB	BBB (RU)	BBB.ru	BBB|ru|
	B	B2	B	ruBBB-, ruBB+	BBB- (RU), BB+(RU)	BBB-.ru, BB+.ru	BBB-|ru|, BB+|ru|
	B-	B3	B-	ruBB	BB(RU)	BB.ru	BB|ru|
Рейтинговая группа III	CCC+	Caa1	CCC	ruBB-	BB-(RU)	BB-.ru	BB-|ru|
	CCC	Caa2	CCC	ruB+	B+(RU)	B+.ru	B+|ru|
	CCC-	Caa3	CCC	ruB	B(RU)	B.ru	B|ru|
	CC	Ca	CCC	ruB-	B-(RU)	B-.ru	B-|ru|
	C	C	CCC	ruCCC, ruCC, ruC	CCC (RU), CC (RU), C (RU)	CCC.ru, CC.ru, C.ru	CCC|ru|, CC|ru|, C|ru|
Рейтинговая группа IV	D	D	D	ruD	D(RU)	D	RD|ru|, SD|ru|, D|ru|

При отсутствии внешнего кредитного рейтинга контрагента, но наличии копии бухгалтерской отчетности контрагента, необходимой для определения внутреннего кредитного рейтинга контрагента в соответствии с п. 5.2 «Определение внутреннего кредитного рейтинга контрагента», определяется внутренний кредитный рейтинг контрагента.

5.2. Определение внутреннего кредитного рейтинга контрагента

Внутренний кредитный рейтинг контрагента устанавливается на основании коэффициента кредитоспособности (КК) контрагента - юридического лица (ООО, ОАО, АО), который формируется при оценке финансового положения контрагента и содержит оценку всех объективных факторов, связанных с его деятельностью и способных повлиять на выполнение им своих обязательств перед кредиторами.

В качестве оценочных показателей финансового положения используются показатели финансовой устойчивости (независимости), показатели ликвидности, рентабельности и деловой активности.

В расчете коэффициента кредитоспособности (КК) контрагента используются финансовые коэффициенты, для вычисления которых необходимы данные из бухгалтерской отчетности: Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

Для расчета используется последняя (составленная на дату, наиболее близкую к дате расчета СЧА) квартальная/годовая финансовая отчетность.

Коэффициент кредитоспособности контрагента определяется по формуле:

$$\text{КК} = \sum_{i=1}^{9} B_i * P_i, \quad (2)$$

где

B_i – баллы в соответствии со значением коэффициента,

P_i – вес коэффициента.

Значение коэффициента кредитоспособности КК округляется до целого числа по математическим правилам.

В зависимости от типа организации в Таблицах 2.1 и 2.2 приводятся используемые в расчете коэффициенты и их веса.

Таблица 2.1. Коэффициенты для юридических лиц
(за исключением кредитных организаций и некредитных финансовых организаций)

№	Наименование коэффициента	Значение			Баллы, Bi	Вес коэффициента, Pi
		Все отрасли	Строительство	Сдача в наем и купля продажа недвижимого имущества		
Показатели финансовой устойчивости (независимости)						
К1	Коэффициент финансовой независимости	свыше 0,3 от 0,1 до 0,3 от 0 до 0,1 отрицательный	свыше 0,12 от 0,07 до 0,12 от 0 до 0,07 отрицательный	свыше 0,37 от 0,22 до 0,37 от 0 до 0,22 отрицательный	100 70 10 - 5	0,15
К2	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	свыше 0,2 от 0 до 0,2 отрицательный			100 70 - 5	0,15
Показатели ликвидности						
К3	Коэффициент текущей ликвидности	свыше 1,6 от 1,0 до 1,6 от 0 до 1,0 отрицательный			100 70 10 - 5	0,20
К4	Коэффициент срочной ликвидности	свыше 0,5 от 0,1 до 0,5 от 0 до 0,1 отрицательный			100 70 10 - 5	0,15
Показатели рентабельности						
К5	Рентабельность продаж (норма прибыли)	свыше 0,1 от 0 до 0,1 отрицательный			100 70 - 5	0,05
К6	Рентабельность реализации продукции (норма чистой прибыли)	свыше 0,1 от 0 до 0,1 отрицательный			100 70 - 5	0,15
Показатели деловой активности						
К7	Оборачиваемость товарно-материальных запасов	свыше 45 от 20 до 45 до 20			40 70 100	0,05
К8	Оборачиваемость дебиторской задолженности (в днях)	свыше 60 от 30 до 60 до 30			40 70 100	0,05
К9	Оборачиваемость кредиторской задолженности (в днях)	свыше 60 от 30 до 60 до 30			40 70 100	0,05

Таблица 2.2. Коэффициенты для некредитных финансовых организаций (НФО)

№	Наименование коэффициента	Значение	Баллы, Bi	Вес коэффициента, Pi
Показатели финансовой устойчивости (независимости)				
К1	Коэффициент финансовой независимости	свыше 0,15 от 0,1 до 0,15 от 0,08 до 0,1 менее 0,08	100 70 10 - 20	0,15
К2	Коэффициент достаточности собственных средств	свыше 0,12 от 0,1 до 0,12 от 0,08 до 0,1 менее 0,08	100 70 10 - 20	0,20
Показатель качества активов				
К3	Коэффициент качества активов	свыше 0,8 от 0,5 до 0,8 от 0,4 до 0,5 менее 0,4	100 70 30 -10	0,20
Показатели рентабельности				
К4	Рентабельность активов по чистой прибыли (ROA)	свыше 0,05 от 0 до 0,05 отрицательный	100 70 - 20	0,15
К5	Рентабельность капитала по чистой прибыли (ROE)	свыше 0,15 от 0 до 0,15 отрицательный	100 70 - 20	0,15
Показатель долговой нагрузки				
К6	Расходы на обслуживание долга к операционным доходам	менее 0,4 от 0,7 до 0,4 более 0,7	100 70 - 20	0,15

В Таблицах 3.1 и 3.2 приведены принятые правила расчета коэффициентов из соответствующих Таблиц 2.1 и 2.2.

Таблица 3.1 Правила расчёта коэффициентов для юридических лиц (за исключением кредитных организаций и некредитных финансовых организаций)

№	Наименование коэффициента	Формула расчета (с использованием данных строк бухгалтерского баланса)	Примечания
К1	Коэффициент финансовой независимости	К1 = (стр. 1300) / (стр.1700)	Отношение капитала и резервов организации к итогу баланса и характеризует независимость Заемщика от заемного капитала.
К2	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	К2 = (стр.1300–стр.1100) / (стр.1200)	Отношение разности по статьям: капиталы и резервы организации и внеоборотные активы к оборотным активам.
К3	Коэффициент текущей ликвидности	К3 = (стр.1200 – просроченная дебиторская задолженность*) / (стр.1500)	Отношение общей суммы оборотных активов к краткосрочным обязательствам.
К4	Коэффициент срочной ликвидности	К4= (стр.1230+стр.1240 +стр.1250-просроченная дебиторская задолженность*) / (стр.1500 -стр.1530- стр.1540)	Отношение суммы ликвидных активов и быстрореализуемых активов (дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства) к сумме краткосрочных заемных средств, кредиторской задолженности и прочим краткосрочным обязательствам.

К5	Рентабельность продаж	К5 = стр. 2200 / стр. 2110**	Отношение прибыли от продаж к выручке от продажи товаров, продукции, работ, услуг.
К6	Рентабельность реализации продукции	К6 = стр. 2400 / стр. 2110**	Отношение чистой прибыли к выручке от продаж.
К7	Оборачиваемость товарно-материальных запасов	К7 = (стр. 1210 * *длительность периода (в днях)* / стр. 2120**	Отношение величины запасов умноженной на длительность периода в днях к себестоимости проданных товаров, продукции, услуг.
К8	Оборачиваемость дебиторской задолженности (в днях)	К8 = стр. 1230 * *длительность периода (в днях)* / стр. 2110**	Показывает, за сколько дней в среднем осуществляется один цикл сбыта продукции.
К9	Оборачиваемость кредиторской задолженности (в днях)	К9 = стр. 1520 * *длительность периода (в днях)* / стр. 2110**	Показывает, за сколько дней в среднем осуществляется один цикл выполнения обязательств в отношении поставщиков, бюджета, персонала.

* *При наличии информации о просроченной задолженности на момент анализа*
** *В случае если стр. 2110 или 2120 равна 0 (Ноль), то данному коэффициенту присваивается наихудший балл из Таблицы 2.1 соответствующий данному коэффициенту.*

Таблица 3.2. Правила расчёта коэффициентов для некредитных финансовых организаций (НФО)

№	Наименование коэффициента	Формула расчета (с использованием данных строк используемой отчетности)	Вид отчетности
К1	Коэффициент финансовой независимости	К1 = (стр. 52) «Итого капитала» / (стр. 53) «Итого капитала и обязательств»	1. Бухгалтерский баланс НФО на отчётную дату
К2	Коэффициент достаточности собственных средств	К2 = стр. «Расчет размера собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг - Размер собственных средств» / стр. «Расчет размера собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг - Суммарная стоимость пассивов»	1. Расчет размера собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг
К3	Коэффициент качества активов	К3 = стр. «Расчет размера собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг - Суммарная стоимость активов» / (стр.22) «Итого активов»	1. Расчет размера собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг 2. Бухгалтерский баланс НФО на отчётную дату
К4	Рентабельность активов по чистой прибыли (ROA)	*К4* = ((стр. 29) «Прибыль (убыток) после налогообложения / количество кварталов в рассматриваемом периоде * 4 / (средняя сумма активов (стр. 22) «Итого активов» начало и на конец рассматриваемого периода)	1. Отчёт о финансовых результатах НФО за текущий календарный год 2. Бухгалтерский баланс НФО на отчетную дату
К5	Рентабельность капитала по чистой прибыли (ROE)	*К5* = ((стр. 29) «Прибыль (убыток) после налогообложения» / количество кварталов в рассматриваемом периоде * 4) / (средняя сумма по стр. «Расчет размера собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг - Размер собственных средств» на начало и на конец рассматриваемого периода)	1. Отчёт о финансовых результатах НФО за текущий календарный год 2. Бухгалтерский баланс НФО на отчетную дату 3. Расчет размера собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг

К6	Расходы на обслуживание долга к операционным доходам	К6 = |Расходы на обслуживание долга (статья ОПУ «Процентные расходы» (стр. 18)) | / Чистый доход от операционной деятельности (статья ОПУ «Торговые и инвестиционные доходы» (стр. 1) + статья ОПУ «Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы» (стр. 15))	1. Отчёт о финансовых результатах НФО за текущий календарный год

Внутренний кредитный рейтинг контрагента определяется на основании расчётного коэффициента кредитоспособности (КК) контрагента в соответствии с Таблицей 4.

Таблица 4. Определение внутренний кредитный рейтинг контрагента

Рейтинговая группа	Внутренний кредитный рейтинг	Коэффициент кредитоспособности контрагента (КК)	Оценка кредитоспособности
1	2	3	4
Рейтинговая группа I	AAA	100	высокая
	AA	От 90 (вкл.) до 100 (искл.)	
	A	От 75 (вкл.) до 90 (искл.)	
Рейтинговая группа II	BBB	От 65 (вкл.) до 75 (искл.)	средняя
	BB	От 55 (вкл.) до 65 (искл.)	
	B	От 40 (вкл.) до 55(искл.)	
Рейтинговая группа III	CCC	От 25 (вкл.) до 40 (искл.)	низкая
	CC	От 15 (вкл.) до 25 (искл.)	
	C	От 5 (вкл.) до 15 (искл.)	
Рейтинговая группа IV	D	меньше 5	дефолт

6. Порядок определения вероятности дефолта PD (контрагент – юридическое лицо)

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.

6.1. Значение вероятности дефолта на горизонте 1 год (PD_{year}) для контрагентов, имеющих внешний или внутренний рейтинг, определятся на основании значений вероятности дефолта международного рейтингового агентства S&P за последний доступный год для соответствующего кредитного рейтинга S&P.

Данные о значениях вероятности дефолта S&P используются на основании ежегодного публикуемого отчета S&P «Default, Transition, And Recovery: 2025 Annual Global Corporate Default Study And Rating Transitions» Таблица 26. «Global Corporate Average Cumulative Default Rates By Rating Modifier» с учётом последующих ежегодных обновлений. Для оценки PD_{year} для каждого контрагента определяется годовая вероятность дефолта в зависимости от его кредитного рейтинга по шкале S&P. Если рейтинг контрагенту присвоен иным рейтинговым агентством или (при отсутствии внешнего рейтинга) контрагент имеет внутренний рейтинг, то определяется соответствующий ему рейтинг по шкале S&P. В Таблице 5 приведена шкала соответствия внешних/внутренних кредитных рейтингов и годовой вероятности дефолта PD_{year}.

Таблица 5. Определение вероятности дефолта контрагента
в зависимости от его кредитного рейтинга
(таблица пересматривается при изменении рейтинга Российской Федерации)

Рейтинговая группа	Рейтинги кредитных рейтинговых агентств							Внутренний кредитный рейтинг	Вероятность дефолта PD_{year}[3] по шкале S&P, %
	S&P	Moody`s	Fitch	Эксперт РА	АКРА	НКР	НРА		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Рейтинговая группа I	AAA	Aaa	AAA						0
	AA+	Aa1	AA+						0
	AA	Aa2	AA						0,02
	AA-	Aa3	AA-						0,02
	A+	A1	A+						0,04
	A	A1	A						0,05
	A-	A3	A-						0,05
	BBB+	Baa1	BBB+						0,08
	BBB	Baa2	BBB						0,13
	BBB-	Baa3	BBB-	ruAAA	AAA (RU)	AAA.ru	AAA|ru|		0,20
	BB+	Ba1	BB+	ruAA+, ruAA	AA+(RU), AA(RU)	AA+.ru, AA.ru	AA+|ru|, AA|ru|	AAA	0,26
	BB	Ba2	BB	ruAA-, ruA+	AA-(RU), A+(RU)	AA-.ru, A+.ru	AA-|ru|, A+|ru|	AA	0,43
	BB-	Ba3	BB-	ruA, ruA-, ruBBB+	A(RU), A-(RU), BBB+(RU)	A.ru, A-.ru, BBB+.ru	A|ru|, A-|ru|, BBB+|ru|	A	0,85
Рейтинговая группа II	B+	B1	B+	ruBBB	BBB(RU)	BBB.ru	BBB|ru|	BBB	1,80
	B	B2	B	ruBBB-, ruBB+	BBB-(RU) BB+(RU)	BBB-.ru, BB+.ru	BBB-|ru| BB+|ru|	BB	2,61

[3] Данные приведены на основании отчета S&P по итогам 2025 года. Источник

https://www.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/default-transition-and-recovery-2025-annual-global-corporate-default-and-rating-transition-study-s101673333

	B-	B3	B-	ruBB	BB(RU)	BB.ru	BB|ru|	B	5,02
Рейтинговая группа III	CCC/C	Caa-C	CCC-C	ruBB- и ниже	BB-(RU) и ниже	BB-.ru и ниже	BB-|ru| и ниже	CCC	26,12
								CC	50[4]
								C	75[5]
Рейтинговая группа IV	D	D	D	ruD	D(RU)	D	RD|ru|, SD|ru|, D|ru|	D	100

При отсутствии внешнего и внутреннего кредитного рейтинга контрагенту присваивается вероятность дефолта PDyear, соответствующая рейтингу CCC/C по шкале S&P. Если последний определенный рейтинг контрагента был ниже уровня CCC/C по шкале S&P, то при невозможности определить рейтинг на дату расчета СЧА контрагенту присваивается вероятность дефолта в соответствии с последним определенным рейтингом.

6.2. В случае наличия признаков обесценения актива, не связанных с изменением рейтинга контрагента и/или с просрочкой, для расчета вероятности дефолта PDyear на основании Таблицы 5 используют рейтинг, сниженный на одну ступень.

6.3. В случае просрочки контрагентом исполнения своих обязательств перед Фондом на срок, превышающий установленный для признания статуса операционной у соответствующей дебиторской задолженности, но не превышающий срок, при котором признается дефолт, вероятность дефолта контрагента рассчитывается следующим образом:

$PD(t)_{просроч} = PD + t/(T+1) * (1- PD),$ (3)

Где

t – срок просрочки,

$PD(t)_{просроч}$ – вероятность дефолта контрагента с момента признания просроченной задолженности не операционной на день t после даты, в которую должны были быть исполнены его обязательства. Полученное значение определяется до 2 знаков после запятой, если выражается в процентах, или до 4 знаков после запятой, если выражается в абсолютных единицах..

PD определяется:

- в случае, если по контрагенту отсутствуют признаки обесценения иные, чем просроченная задолженность или снижение рейтинга - как годовая PDyear на основании Таблицы 5;
- в случае, если по контрагенту имеются дополнительные признаки обесценения - как годовая PDyear, дополнительно скорректированная в соответствии с п.6.2.

T – срок для признания данного типа задолженности дефолтной.

[4] Вероятность дефолта установлена управляющей компанией
[5] Вероятность дефолта установлена управляющей компанией

В случае, если у контрагента имеется одновременно несколько задолженностей перед фондом, то вероятность дефолта контрагента принимается равной наибольшему значению из вероятностей дефолта, рассчитанных в соответствии с пунктами 6.2 и 6.3. При этом по каждому из просроченных обязательств, достаточно определить $PD(t)_{проср}$ 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.6.4.

В случае частичного погашения контрагентом просроченной задолженности, состоящей из нескольких обязательств с разными сроками оплаты, при отсутствии в назначении платежа в платежном поручении или в соглашении с контрагентом указания на то, в оплату какого/каких именно обязательства произведен платеж, в первую очередь погашаются обязательства с наибольшей просрочкой.

6.4. Корректировка вероятности дефолта контрагента на срок денежного потока.

Для каждого денежного потока рассчитывается своя вероятность дефолта, исходя из вероятности дефолта контрагента (определенной в соответствии с пп.6.1 – 6.3), скорректированной на срок денежного потока.

Корректировка на срок денежного потока не осуществляется до момента первого погашения по задолженности для контрагентов с рейтингом CCC/C и ниже для сроков погашения менее 1 года от даты оценки.

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.

В случае, если корректировка вероятности дефолта на срок денежного потока не осуществляется, вероятность дефолта для денежного потока (PD(Tn)) принимается равной вероятности дефолта контрагента, определенной в соответствии с пп.6.1 - 6.3.

Для корректировки вероятности дефолта на срок денежного потока используется следующая формула:

$$\mathrm{PD(d)} = 1 - (1 - PD)^{\mathrm{d}/365}, \qquad (4)$$

где

d – срок, оставшийся до погашения в календарных днях с даты оценки;

PD(d) – вероятность дефолта для денежного потока со сроком до погашения d;

PD - вероятность дефолта контрагента, рассчитанная в соответствии с пп. 6.1 – 6.3;

Для активов с условием оплаты «по предъявлении» срок d принимается за 1 рабочий день.

Для активов с условием оплаты «по предъявлении, но не ранее» срок d рассчитывается до даты, не ранее которой возможно предъявление, а после наступления этой даты (если предъявления к оплате не было) срок d принимается за 1 рабочий день.

В случае частичного погашения контрагентом задолженности, состоящей из нескольких будущих денежных потоков с разными сроками оплаты, при отсутствии в назначении платежа в платежном поручении или в соглашении с контрагентом указания на то, в оплату какого/каких именно обязательства произведен платеж, в первую очередь погашаются денежные потоки с наиболее близкими к текущей дате сроками.

6.5. Для корректировки на риск стоимости активов, при расчете справедливой стоимости которых не используется формула приведенной стоимости будущих денежных потоков, используется годовая вероятность дефолта контрагента PDyear, определенная в соответствии с п.6.1, либо скорректированная в соответствии с п.6.2.

6.6. Вероятность дефолта PD устанавливается равной 1 (единице) для контрагента и для всех его активов и денежных потоков в случае выявления одного или нескольких признаков дефолта, перечисленных в п.3.4.

Для имущественных прав, стоимость которых определяется на основании отчета оценщика, вероятность дефолта PD устанавливается равной 1 (единице) при одновременном выполнении следующих условий: просрочка исполнения контрагентом обязательства по передаче имущества и отсутствие отчета оценщика, составленного на дату позднее даты просрочки, в течение более чем 90 календарных дней после даты просрочки.

7. Порядок определения вероятности дефолта PD (контрагент – физическое лицо).

До наступления дефолта справедливая стоимость с учетом корректировки на кредитный риск для активов, контрагентами Фонда по которым выступают физические лица, рассчитывается в соответствии с порядком, описанным в п.4 данного Приложения с использованием параметра CoR (Cost of Risk). В случае наступления дефолта по таким активам, для расчета их справедливой стоимости используется общие формулы (1) или (1’), в которых величины PD и PD(n) приравниваются к 1 (единице).

При невозможности определения величины CoR в соответствии с описанным в параграфе 4 Приложения № 6 порядком, а также если с даты, по состоянию на которую была составлена последняя по времени опубликованная или полученная по запросу квартальная отчетность по МСФО ПАО Сбербанк, прошло более 6 (шести) месяцев, для определения справедливой стоимости используются общие формулы (1) или (1’) из Приложения 6. При этом величины PD и

PD(n) приравниваются к 1 (единице) в случае если стоимость обеспечения меньше стоимости задолженности физического лица, рассчитанной без учета ее корректировки на кредитный риск.

8. Порядок определения LGD.

8.1. При отсутствии признаков дефолта расчет LGD производится по следующей формуле:

$$LGD = \begin{cases} \frac{PV-R}{PV}, & \text{если } PV > R \\ 0, & \text{если } PV \leq R \end{cases} \quad (5)$$

где PV - справедливая стоимость актива на отчётную дату до корректировки на обесценение; R - размер обеспечения. Размер обеспечения определяется в зависимости от его вида.

При отсутствии обеспечения R = 0 и LGD = 1.

Для обеспечения, оцениваемого оценщиком (в т.ч. для залогов), R – это стоимость обеспечения без учёта НДС в соответствии с последним отчётом независимого оценщика. При этом дата последнего отчета должна быть не ранее, чем за шесть месяцев / один год до даты тестирования (в зависимости от того, какой срок оценки предусмотрен настоящими Правилами для возможности применения отчета оценщика при расчете СЧА Фонда). Если последний отчет оценщика составлен ранее шести месяцев / одного года до даты тестирования, то стоимость обеспечения принимается равной нулю.

Для задолженности, обеспеченной договором страхования, в случае если такой договор заключен со страховой компанией, имеющей уровень рейтинга не ниже Рейтинговой группы I из Таблицы 1, обеспечение принимается на всю сумму страховки. Если рейтинг страховой компании ниже Рейтинговой группы I, величина R принимается равной сумме страховки, умноженной на (1-PD), где PD – вероятность дефолта страховой компании, определенная из ее рейтинга в соответствии с данным Приложением. При отсутствии у страховой компании рейтинга одного из рейтинговых агентств из Таблицы 1 используется значение PD для рейтинга CCC/C по шкале S&P.

При наличии поручительства (гарантий, опционных соглашений) юридических лиц на всю или часть задолженности (стоимости актива) Управляющая компания может использовать в качестве оценки обеспечения оценку обязательств поручителя (гаранта/контрагента по опционному соглашению) на соответствующую сумму и с соответствующими условиями погашения, рассчитанную с учетом корректировки на кредитный риск поручителя (гаранта/ контрагента по опционному соглашению), с учетом его вероятности дефолта PD, на основании данного Приложения. При этом LGD поручителя (гаранта/ контрагента по опционному соглашению) принимается равным 1 (единице).

Обеспечение в виде поручительства может также быть оценено оценщиком.

Обеспечение в виде ценных бумаг при отсутствии отчета оценщика оценивается по справедливой стоимости в соответствии с данными Правилами.

В случае дебиторской задолженности по аренде при использовании обеспечительного или гарантийного депозита величина депозита может учитываться как стоимость обеспечения.

8.2. При выявлении признаков дефолта расчет LGD производится по следующей формуле:

$$LGD = \begin{cases} \frac{PV-R(t)}{PV}, & \text{если } PV > R(t) \\ 0, & \text{если } PV \leq R(t) \end{cases} \quad (6)$$

в которой R(t) – дисконтированная стоимость обеспечения, рассчитываемая по формуле:

$$R(t) = \sum \frac{R}{(1+r)^{\frac{T}{365}}} * (1 - discount) \quad (7)$$

где

суммирование происходит по всем ожидаемым денежным потокам по всем имеющимся видам обеспечения,

R – стоимость обеспечения до дисконтирования или цена его реализации,

T – количество дней от даты тестирования актива до даты ожидаемого получения обеспечения или до ожидаемого поступления денежных средств от его реализации (в случае, если процедуры получения или реализации обеспечения еще не начаты, в качестве T используется полная длительность указанных процедур),

r – безрисковая ставка для срока T, определяемая в соответствии с Приложением №4,

discount – дисконт, зависящий от вида обеспечения.

Величина дисконта (discount) и длительность срока (T) определяются на основании мотивированного суждения управляющей компании, основанного на том, что является предметом обеспечения, условиях договора обеспечения и договора о реализации обеспечения (при наличии), наличии и доступности рынка для продажи предмета обеспечения и величине рыночных цен на него, статистических данных о дисконтах и сроках реализации соответствующего вида активов, информации о сроках судебных разбирательств при обращении взыскания на предмет обеспечения, индивидуальных характеристиках предмета обеспечения и т.д.

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

8.3. В случае, если по нескольким обязательствам одного контрагента предоставлено одно обеспечение, и при этом договором не предусмотрен порядок распределения общей суммы обеспечения для покрытия отдельных обязательств, то для целей расчета LGD общая сумма обеспечения распределяется между обязательствами контрагента пропорционально справедливым стоимостям соответствующих активов до их корректировки на обесценение.

9. Находящиеся в дефолте денежные требования, в отношении которых у управляющей компании имеются сведения о присвоении рейтинга ООО «ПРО Фактор» (далее – «требования с рейтингом Conomica»).

Справедливая стоимость прав требования с рейтингом Conomica рассчитывается в соответствии с порядком, определенным настоящими Правилами для непросроченной дебиторской задолженности, и при этом:

- вероятность дефолта по таким требованиям принимается равной 1;
- используется коэффициент LGD, предоставленный ООО «ПРО Фактор»;
- в качестве денежных потоков в расчет принимаются прогнозируемые потоки, предоставленные ООО «ПРО Фактор»;
- в качестве дат денежных потоков принимаются прогнозируемые даты их получения, предоставленные ООО «ПРО Фактор».

Приложение 7. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения.

1. Резерв на выплату вознаграждений определяется исходя из размера вознаграждения, предусмотренного Правилами доверительного управления Фондом.

2. В случае если в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом вознаграждение управляющей компании и совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам определяются исходя из определенного процента от среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, то резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и резерв на выплату прочих вознаграждений рассчитываются отдельно по каждой части резерва в следующем порядке:

Для расчета используется система трех линейных уравнений:

1) Рук = (СЧАрасч + Сумм СЧА)/Д*Кук - Сумм Рук,

2) Рсд = (СЧАрасч + Сумм СЧА)/Д*Ксд - Сумм Рсд,

3) СЧАрасч = СЧАо - Рук-Рсд

где

Рук - искомый резерв на вознаграждение управляющей компании за текущий период;

Рсд - искомый резерв на выплату прочих вознаграждений за текущий период;

СЧАрасч - СЧА на дату расчета (не известно);

СЧАо - СЧА на дату расчета до начисления резервов (рассчитывается как разность справедливой стоимости активов и пассивов на расчетную дату);

Сумм СЧА -сумма СЧА за все рабочие дни с начала года до даты расчета без учета даты расчета. При этом если на определенную дату СЧА не рассчитывалась, то используется последнее по времени рассчитанное значение СЧА, а на первый рабочий день года – значение СЧА на последний рабочий день предыдущего года;

Сумм Рук - сумма начисленного резерва на вознаграждение управляющей компании с начала года до даты расчета без учета даты расчета;

Сумм Рсд - сумма начисленного резерва на выплату прочих вознаграждений с начала года до даты расчета без учета даты расчета;

Д - количество рабочих дней в году;

Кук - ставка вознаграждения управляющей компании в долях от среднегодовой СЧА в соответствии с Правилами Фонда;

Ксд - ставка совокупного размера вознаграждений специализированному депозитарию, оценщику, аудиторской организации, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда в долях от среднегодовой СЧА в соответствии с Правилами Фонда

Решение этой системы уравнений выглядит следующим образом:

Рук = (1/(Д+Кук+Ксд)) * ((СЧАо + Сумм СЧА + Сумм Рсд)*Кук - (Д+Ксд)*Сумм Рук)

Рсд = (1/(Д+Кук+Ксд)) * ((СЧАо + Сумм СЧА + Сумм Рук)*Ксд - (Д+Кук)*Сумм Рсд)

СЧАрасч = (1/(Д+Кук+Ксд)) * ((СЧАо + Сумм Рук + СуммРсд)*Д - (Кук+Ксд)*Сумм СЧА)

3. В случае если в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом

- вознаграждение управляющей компании рассчитывается исходя из фиксированной суммы за определенный период, либо иным способом, при котором в расчете не используется значение СЧА на дату расчета, а совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам определяется исходя из определенного процента от среднегодовой стоимости чистых активов Фонда,

или

- вознаграждение управляющей компании определяется исходя из определенного процента от среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам определяется исходя из фиксированной суммы за определенный период, либо иным способом, при котором в расчете не используется значение СЧА на дату расчета,

то размер резерва в части, зависящей от среднегодовой СЧА, рассчитывается следующим образом.

Для расчета используется система двух линейных уравнений:

1) Р = (СЧАрасч + Сумм СЧА)/Д*К - Сумм Р

2) СЧАрасч = СЧАо – Р,

где

Р - искомый резерв (зависящий от среднегодовой СЧА) на дату расчета;

СЧАрасч - СЧА на дату расчета (не известно);

СЧАо - СЧА на дату расчета до начисления искомого резерва (зависящего от среднегодовой СЧА), но после начисления резерва, не зависящего от среднегодовой СЧА (рассчитывается как разность справедливой стоимости активов и пассивов на расчетную дату);

Сумм СЧА -сумма СЧА за все рабочие дни с начала года до даты расчета без учета даты расчета. При этом если на определенную дату СЧА не рассчитывалась, то используется последнее по времени рассчитанное значение СЧА, а на первый рабочий день года – значение СЧА на последний рабочий день предыдущего года;

Д - количество рабочих дней в году;

К - ставка вознаграждения управляющей компании или совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам в долях от среднегодовой СЧА в соответствии с Правилами Фонда;

Сумм Р - сумма начисленного резерва (зависящего от среднегодовой СЧА) с начала года без учета даты расчета.

Решение этой системы уравнений выглядит следующим образом:

СЧАрасч = (1/(Д+К)) * ((СЧАо + Сумм Р)*Д - К*Сумм СЧА)

Р = (1/(Д+К)) * ((СЧАо + Сумм СЧА)*К - Д*Сумм Р)

4. В случае изменения процентной ставки вознаграждения управляющей компании и/или ставки совокупного размера вознаграждений специализированному депозитарию, оценщику, аудиторской организации, и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, в течение периода с даты предыдущего расчета резервов, величины резервов на дату расчета определяются в соответствии с количеством рабочих дней действия каждой ставки. При этом в формулы для расчета **Рук** и **Рсд** (или Р в случае, описанном в п.3) в качестве коэффициентов **Кук** и **Ксд** (или К в случае, описанном в п.3) подставляются их значения, найденные по формуле:

$$К = \sum_{n=1}^{N} (K_n T_n) / T \quad ,$$

где

N – число подпериодов действия разных ставок вознаграждения управляющей компании в течение периода с начала года до текущей даты расчета;

Кn – величина ставки Кук или Ксд (или К в случае, описанном в п.3) в подпериоде n;

Тn – количество рабочих дней действия ставки Кn;

Т – общее количество рабочих дней в периоде с начала года до даты расчета.

5. Если вознаграждение управляющей компании или резерв выплату вознаграждений специализированному депозитарию, оценщику, аудиторской организации, и лицу, осуществляющему ведение реестра, рассчитывается исходя из фиксированной суммы за определенный период, либо иным способом, при котором в расчете вознаграждения УК не используется значение СЧА на дату расчета, то при расчете соответствующего резерва за неполный период указанная в правилах доверительного управления сумма корректируется пропорционально отношению количества календарных дней в подпериоде действия данного способа расчета к общему количеству календарных дней в периоде.

Приложение 8. Особые методы оценки, применяемые в период кризисной ситуации на финансовом рынке

Настоящие подходы и уточнения к методам оценки активов и обязательств являются обязательным дополнением к стандартным методам, указанным в настоящих Правилах определения СЧА Фонда и применяются в период с даты включения настоящего приложения в Правила определения СЧА Фонда до его исключения (полностью или в части).

1. Применение рейтингов международных рейтинговых агентств.

1.1. Снижение (отзыв) рейтинга кредитоспособности, присвоенного иностранными рейтинговыми агентствами Standard & Poor's, Fitch Ratings и Moody's Investors Service (далее – иностранные рейтинговые агентства) российским кредитным организациям, иным российским организациям, а также их специальным юридическим лицам (SPV) и дочерним компаниям из иностранных юрисдикций, Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям после 01 февраля 2022 года, не является признаком обесценения для российских контрагентов.

1.2. Определение вероятности дефолта (PD) по обязательствам контрагентов в рублях и иностранной валюте через рейтинги, присвоенные иностранными рейтинговыми агентствами российским компаниям, в т.ч. их специальным юридическим лицам (SPV), не проводится.

Наличие у российского контрагента рейтинга иностранного рейтингового агентства не принимается в расчет и рассматривается как отсутствие рейтинга.

Соответствие между рейтингами российских и иностранных рейтинговых агентств из Таблиц 1 и 5 Приложения 6, которое базировалось на рейтинге Российской Федерации по состоянию на 01.02.2022г, не пересматривается при изменении рейтинга Российской Федерации (до получения соответствующих разъяснений Банка России в этой части).

В случае наличия у контрагента нескольких рейтингов, присвоенных разными российскими рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг из актуальных.

2. Дефолт или просрочка по валютным обязательствам.

2.1. Для контрагента может не считаться событием дефолта или обесценения неисполнение обязательств в валюте, отличной от российского рубля, если имеются основания полагать, что дефолт произошел из-за событий, не связанных с деятельностью контрагента, введения санкций, запрета/невозможности расчётов со стороны иностранных контрагентов или российских

государственных органов. В случае дефолта по обязательствам контрагентов, в том числе по выплате купонов и дивидендов в иностранной валюте, возникшего в результате действий (бездействия) иностранных депозитарно-клиринговых компаний (в т. ч. международных расчётно-клиринговых центров «Евроклир Банк», г. Брюссель, и «Клирстрим Бэнкинг», г. Люксембург), иностранных банков или иных санкционных действий иностранных государств и (или) регулирующих органов, дефолт и обесценение в отношении самого контрагента/эмитента, в том числе перекрёстный дефолт по его иным обязательствам, не возникают.

2.2. Обязательства контрагентов перед Фондом по ценным бумагам в иностранной валюте оцениваются следующим образом:

2.2.1. Обязательства контрагентов, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счёте номинального держателя специализированного депозитария, открытого в НКО АО НРД или в ПАО «СПБ Банк» (ИНН: 7831000034, ОГРН: 1037700041323), и по которым выплата не может быть произведена в рублях в соответствии с действующим законодательством РФ, с даты признания в имуществе паевого инвестиционного фонда признаются находящимися в состоянии дефолта. LGD по этим обязательствам принимается равным 1.

2.2.2. Обязательства контрагентов, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счёте номинального держателя специализированного депозитария, открытого в НКО АО НРД или в ПАО «СПБ Банк» (ИНН: 7831000034, ОГРН: 1037700041323), и выплата по которым может быть произведена в рублях в соответствии с действующим законодательством РФ, с даты признания в имуществе паевого инвестиционного фонда оцениваются в общем порядке, установленном настоящими Правилами. LGD по этим обязательствам с даты наступления дефолта принимается равным 1. В случае если прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства будут погашены в определенный срок, в том числе в рублях в сумме, эквивалентной стоимости обязательств в иностранной валюте, срок наступления дефолта может быть изменен (увеличен или уменьшен в соответствии с полученной информацией), на основании мотивированного суждения управляющей компании.

2.2.3. Обязательства контрагентов, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счёте номинального держателя специализированного депозитария, открытого в иных депозитариях, кроме НКО АО НРД и ПАО «СПБ Банк» (ИНН: 7831000034, ОГРН: 1037700041323), оцениваются в общем порядке, установленном настоящими Правилами. С даты, когда прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства не будут погашены в результате событий,

указанных в п. 2.1, такие обязательства признаются находящимися в состоянии дефолта, а LGD по этим обязательствам принимается равным 1 (решение оформляется мотивированным суждением управляющей компании).

2.3. Для обязательств контрагентов в иностранной валюте может не считаться событием дефолта исполнение этих обязательств в иной валюте.

2.4. Положения пункта 2.2. не применяются к обязательствам контрагентов, справедливая стоимость которых определяется оценщиком, при условии, что дата оценки не ранее даты признания дефолта. При появлении новой информации о снижении возможности востребования задолженности или снижении оценки потенциальных сумм к получению управляющая компания в срок не более 20 дней получает новый отчет оценщика.