

«СОГЛАСОВАНО»

«27» сентября 2024 г.

Генеральный директор  
Акционерного общества  
«Специализированный депозитарий  
«ИНФИНИТУМ» Прасс П.И.

«УТВЕРЖДЕНО»

«27» сентября 2024 г.

Генеральный директор  
Акционерного общества  
«Управляющая компания «СПУТНИК»  
Борисов С.А.

## ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

### **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Экватор V»**

под управлением Акционерного общества «Управляющая компания  
«СПУТНИК»

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

**ПИФ** – паевой инвестиционный фонд.

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

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

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

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

**Правила определения СЧА** - локальный акт управляющей компании ПИФ, устанавливающий порядок и сроки определения СЧА, в том числе порядок расчета среднегодовой СЧА ПИФ, определения расчетной стоимости инвестиционных паев ПИФ, порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

**МСФО** - международные стандарты финансовой отчетности. Определение справедливой стоимости активов и величины обязательств производится 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 декабря 2015 года № 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» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У, включая иные МСФО по справедливой стоимости в случае необходимости определения справедливой стоимости активов и обязательств.

**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.

**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. Указанные биржевые площадки приведены в Приложении 3.

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

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

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

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

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".

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящие Правила определения СЧА ЗПИФ недвижимости «Экватор V» под управлением АО «УК «СПУТНИК» разработаны в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее – Указание), в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах") и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

Настоящие Правила определения СЧА применяются с 04.10.2024г.

Изменения и дополнения в настоящие Правила определения СЧА могут быть внесены в случаях, установленных нормативными правовыми актами. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила определения СЧА к ним прилагается пояснение причин внесения таких изменений и дополнений и указывается дата начала применения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА.

Правила определения СЧА (изменения и дополнения, вносимые в Правила определения СЧА) подлежат раскрытию на сайте управляющей компании ПИФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- не позднее дня начала срока формирования ПИФ;
- не позднее пяти рабочих дней до даты начала применения Правил определения СЧА, с внесенными изменениями и дополнениями.

Правила определения СЧА (и все изменения и дополнения к ним за три последних календарных года) должны быть доступны в течение трех последних календарных лет на сайте управляющей компании.

## **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СЧА И СРЕДНЕГОДОВОЙ СЧА ПИФ**

СЧА ПИФ определяется по состоянию на 23:59:59 даты, за которую рассчитывается СЧА, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.

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

СЧА определяется как разница между стоимостью активов, и обязательств, на момент определения СЧА в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА.

СЧА ПИФ определяется (дата определения СЧА):

- на дату завершения (окончания) формирования ПИФ;
- в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
- в случае прекращения ПИФ – на дату возникновения основания его прекращения;
- после завершения (окончания) формирования СЧА ПИФ определяется в порядке:

- ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;

- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев;

- на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;

- на дату составления списка владельцев инвестиционных паев в случае частичного погашения инвестиционных паев без заявления требований владельцев инвестиционных паев об их погашении;

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

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

В целях определения СГСЧА под датой, за которую определяется СЧА ПИФ, понимается каждая дата определения СЧА ПИФ, указанная в настоящих Правилах определения СЧА.

СЧА ПИФ, в том числе среднегодовая СЧА ПИФ, а также расчетная стоимость инвестиционного пая ПИФ определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте определения СЧА в соответствии с Правилами ДУ ПИФ, действующими на дату определения СЧА.

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

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

Критерии признания (прекращения признания) активов (обязательств) в составе активов (обязательств) ПИФ представлены в соответствующих Приложениях настоящих Правил определения СЧА.

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

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

Стоимость актива может определяться на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж

осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет, а также имеющим квалификационный аттестат по соответствующему направлению оценочной деятельности.

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 СЧА. При этом стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения СЧА отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения стоимости актива, составленного с соблюдением требований нормативных правовых актов.

Методика определения справедливой стоимости активов (обязательств) представлена в соответствующих приложениях настоящих Правил определения СЧА.

## **ПОРЯДОК КОНВЕРТАЦИИ СТОИМОСТЕЙ, ВЫРАЖЕННЫХ В ОДНОЙ ВАЛЮТЕ, В ДРУГУЮ ВАЛЮТУ**

Стоимость активов и обязательств, выраженная в иностранной валюте, принимается в расчет СЧА в валюте определения СЧА в соответствии с Правилами ДУ ПИФ, действующими на дату определения СЧА по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения их справедливой стоимости.

В случае если Центральным банком Российской Федерации не установлен курс иностранной валюты, в которой выражена стоимость активов (обязательств), к валюте определения СЧА в соответствии с Правилами ДУ ПИФ, действующими на дату определения СЧА, то используется соотношение между курсом иностранной валюты и валютой определения СЧА в соответствии с Правилами ДУ ПИФ, действующими на дату определения СЧА, определяемое на основе курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD), установленного композитным рынком Нью-Йорка (Composite (NY) Generic) (кросс-курс иностранной валюты, определенной через американский доллар (USD)).

## **ПОРЯДОК РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЕЗЕРВА НА ВЫПЛАТУ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТАКОГО РЕЗЕРВА, А ТАКЖЕ**

## **ПОРЯДОК УЧЕТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЙ И РАСХОДОВ, СВЯЗАННЫХ С ДОВЕРИТЕЛЬНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ ПИФ**

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ (далее – резерв на выплату вознаграждения), определяется исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам Правилами ДУ ПИФ, и включается в состав обязательств ПИФ при каждом определении СЧА ПИФ.

Резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования, не формируется и не включается в состав обязательств ПИФ.

Иные резервы не формируются и не включаются в состав обязательств ПИФ.

Порядок признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением, указан в [Приложении 4](#).

### **ПОРЯДОК РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЕЗЕРВА НА ВЫПЛАТУ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В ТЕЧЕНИЕ ОТЧЕТНОГО ГОДА**

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

Резерв на выплату вознаграждений начисляется и отражается в составе обязательств ПИФ в течение отчетного года: с наиболее поздней из двух дат – даты начала календарного года или даты завершения (окончания) формирования - до:

- даты окончания календарного года;
- даты возникновения основания для прекращения ПИФ (не включая дату возникновения основания для прекращения ПИФ в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании);

- наиболее поздней из двух дат при прекращении - даты окончания приема требований кредиторов ПИФ или даты окончания реализации всего имущества ПИФ.

Резерв на выплату вознаграждений начисляется согласно правилам ДУ ПИФ нарастающим итогом и отражается в составе обязательств ПИФ на дату определения СЧА в течение отчетного года:

- каждый последний рабочий день календарного месяца
- на дату возникновения основания для прекращения ПИФ
- на каждую дату определения СЧА ПИФ

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и резерв на выплату прочих вознаграждений рассчитываются отдельно каждый в своей части (далее вместе и по отдельности – части резерва на выплату вознаграждения).

**Особенности расчета резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и резерва на выплату прочих вознаграждений в зависимости от условий порядка определения размера указанных вознаграждений, установленных Правилами ДУ ПИФ.**

**1.** Если в соответствии с Правилами ДУ ПИФ размер вознаграждения управляющей компании и общего вознаграждения специализированному депозитарию, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ (далее – размер прочих вознаграждений) определяется как процент от СГСЧА (без дополнительных ограничений), то каждая часть резерва на выплату вознаграждений определяется в следующем порядке:

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

где:

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

$S_k$  - сумма каждого произведенного в текущем отчетном году начисления резерва;

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

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

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

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

$CЧA_t$  - стоимость чистых активов по состоянию на конец каждого рабочего дня  $t$ , за исключением дня  $d$ . Если на рабочий день  $t$   $CЧA$  не определена, она принимается равной  $CЧA$  за предшествующий дню  $t$  рабочий день отчетного года.

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

$$CЧA_d^{расч} = \frac{(Активы_d - Кт_d + \sum_{k=1}^{i-1} S_k) - (\sum_{t=1}^{d-1} CЧA_t * \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n) + \sum_{n=1}^N (x_{nрпn} T_n)}{T_i + T_i})}{D} ;$$
$$(1 + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n) + \sum_{n=1}^N (x_{nрпn} T_n)}{T_i + T_i})$$

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

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

$\sum_{k=1}^{i-1} S_k$  - общая сумма резервов на выплату вознаграждения, начисленных с начала года до даты  $d$ .

$x$  - процентная ставка, соответствующая:

$x_{yKn}$  - размер вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода  $T_i$  ;

$x_{nppn}$  - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ (только для интервальных и закрытых ПИФ), бирже (только для биржевого ПИФ) и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, относительно СГСЧА, установленный правилами ДУ ПИФ (в долях), действующий в течение периода  $T_i$  ;

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

$x_n$  - каждая процентная ставка, действовавшая в течение периода  $T_i$  ;

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

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

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

округляются.

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

**2.** Если в соответствии с Правилами ДУ ПИФ размер вознаграждения управляющей компании или общий размер прочих вознаграждений не зависит от значения СГСЧА на дату  $d$ , и величина резерва на выплату такого вознаграждения может быть определена до расчета СГСЧА на дату  $d$ , то для расчета другой части резерва на выплату вознаграждения, которая определяется, как процент от СГСЧА на дату  $d$ , используются формулы, установленные п.1 настоящего Приложения. При этом в расчете величин  $СЧА_d^{расч}$  или  $СЧА_1^{расч}$  учитываются следующие особенности в отношении некоторых показателей:

- расчет показателя  $\sum_{k=1}^{i-1} S_k$  производится без учета размера резерва, начисленного с начала года до даты  $d$ , в отношении того вида вознаграждений, порядок расчета которого не установлен, как процент от СГСЧА;
- показатель  $Km_d$  и  $Km_1$  включает в себя предварительно рассчитанную на дату  $d$  величину резерва к начислению того вида вознаграждения, размер которого в соответствии с Правилами ДУ ПИФ не установлен, как процент от СГСЧА;
- в расчете используется или только значение  $X_{ykn}$ , если размер вознаграждения УК определяется как процент от СГСЧА или  $X_{прп}$ , если общий размер прочих вознаграждений определяется как процент от СГСЧА.

**3.** Если в соответствии с Правилами ДУ ПИФ размер вознаграждения управляющей компании и общий размер прочих вознаграждений установлены как процент от СГСЧА, но при этом хотя бы один из них ограничен предельной фиксированной величиной, то для расчета резерва на вознаграждение управляющей

компании и резерва на прочие вознаграждения используются формулы, установленные п.1 настоящего Приложения, при этом в расчете величин  $СЧА_d^{расч}$  или  $СЧА_1^{расч}$  учитываются следующие особенности в отношении некоторых показателей:

- первоначально расчет производится в соответствии с п.1 настоящего Приложения, как если бы значения размера вознаграждения управляющей компании и общего размера прочих вознаграждений были бы только процентами от СГСЧА без установленных ограничений;

- полученное расчетное значение той части резерва на выплату вознаграждения, которая ограничена фиксированной величиной в Правилах ДУ ПИФ, сравнивается с установленными ограничениями, и определяется окончательная величина такой части резерва на дату d, при этом:

- если расчетное значение удовлетворяет дополнительному ограничению, установленному Правилами ДУ ПИФ, то такая часть резерва признается окончательной на дату d;
- если расчетное значение не удовлетворяет дополнительному ограничению, установленному Правилами ДУ ПИФ, то окончательная величина резерва на дату d пересчитывается исходя из фиксированного ограничения;

- если окончательная величина части резерва на вознаграждение пересчитана исходя из фиксированного ограничения, то далее осуществляется пересчет показателей  $СЧА_d^{расч}$  или  $СЧА_1^{расч}$  с целью пересчета второй части резерва на вознаграждение (которая определяется как процент от СГСЧА без ограничений) в порядке, установленном п.2 настоящего Приложения. При этом рассчитанная в настоящем пункте окончательная величина части резерва на вознаграждение, для целей дальнейшего расчета по п.2 рассматривается, как часть резерва на вознаграждение, размер которой известен (определен) до расчета СГСЧА на дату d.

**4.** Если в соответствии с Правилами ДУ ПИФ размер одного из вознаграждений (управляющей компании или прочих вознаграждений) установлен в виде фиксированной величины без дополнительных ограничений в виде процента от СГСЧА, а размер другого определен, как процент от СГСЧА и ограничен предельной

фиксированной величиной, то расчет резерва на выплату того вида вознаграждения, размер которого зависит от СГСЧА и ограничен предельной фиксированной величиной, осуществляется в следующем порядке:

- первоначально расчет осуществляется в соответствии с п.2 настоящего Приложения для определения расчетного значения части резерва на вознаграждение в виде процента от СГСЧА на дату  $d$ ;

- полученное расчетное значение части резерва на вознаграждение, установленного как процент от СГСЧА, сравнивается с установленными в Правилах ДУ ПИФ ограничениями, и определяется окончательная величина такой части резерва на дату  $d$ , при этом:

- если расчетное значение удовлетворяет условию фиксированного ограничения, установленного Правилами ДУ ПИФ, то такая часть резерва признается окончательной на дату  $d$ ;
- если расчетное значение не удовлетворяет фиксированному ограничению, установленному Правилами ПДУ ПИФ, то окончательная величина резерва на дату  $d$  определяется исходя из фиксированного ограничения.

**5.** Если в соответствии с Правилами ДУ ПИФ размер одного из вознаграждений (управляющей компании или прочих вознаграждений) установлен в виде фиксированной величины с дополнительным ограничением в виде процента от СГСЧА, а размер другого определен, как процент от СГСЧА без дополнительных ограничений, то расчет резерва на вознаграждение управляющей компании и резерва на прочие вознаграждения осуществляется в следующем порядке:

- первоначально расчет производится в соответствии с п.1 настоящего Приложения с использованием в расчете только значений в виде процента от СГСЧА, т.е. рассчитываются предельные значения резерва на вознаграждение;

- далее рассчитывается установленная Правилами ДУ ПИФ величина части резерва на вознаграждение, определенная в виде фиксированной величины, и сравнивается с полученным предельным значением в первоначальном расчете, при этом:

- если фиксированная величина части резерва на вознаграждение удовлетворяет рассчитанному ограничению в виде процента от СГСЧА,

установленному Правилами ДУ ПИФ, то осуществляется пересчет части резерва на вознаграждение, которое установлено только в виде процента от СГСЧА в соответствии с п.2 настоящего Приложения, и полученные значения частей резерва на вознаграждение признаются окончательными на дату d;

- если фиксированная величина части резерва на вознаграждение не удовлетворяет рассчитанному ограничению в виде процента от СГСЧА, то окончательными признаются первоначально рассчитанные значения частей резерва на вознаграждение, определенные, как процент от СГСЧА.

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

Превышение резерва при начислении вознаграждения управляющей компании, вознаграждения специализированному депозитарию, оценщику ПИФ и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, в течение календарного года не допускается.

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

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

В случае обнаружения расхождений при сверке Справки о СЧА ПИФ Специализированный депозитарий и Управляющая компания ПИФ 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 (далее – Протокол расхождений). При этом Специализированный депозитарий заверяет Справку о СЧА ПИФ в согласованной части с приложением Протокола расхождений и не позднее 3 (Три) рабочих дней с даты подписания Протокола расхождений уведомляет о факте расхождения Банк России.

Факт последующего устранения расхождений подтверждается путем заверения справки о СЧА Специализированным депозитарием без оговорок.

## **ПЕРЕРАСЧЕТ 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. Управляющая компания осуществляет возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев в соответствии с нормативными правовыми актами.

Специализированный депозитарий и Управляющая компания составляют Акт о выявленном отклонении и факте его устранения. При этом Специализированный депозитарий не позднее 3 (Три) рабочих дней с даты подписания Акта о выявленном отклонении и факте его устранения уведомляет о факте отклонения Банк России.

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, Управляющая компания и Специализированный депозитарий определяют, не привело ли выявленное отклонение к последующим отклонениям, в части использованной в расчете стоимости актива (обязательства) и СЧА, составляющим менее 0,1% корректной СЧА и не производят пересчет СЧА и расчетной стоимости одного инвестиционного пая, числа инвестиционных паев на лицевых счетах владельцев. Управляющая компания

и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения повторения выявленной ситуации.

## **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДАТЫ И ВРЕМЕНИ, ПО СОСТОЯНИЮ НА КОТОРЫЕ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАННОГО В ОПЛАТУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПИФ**

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правилами определения СЧА.

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

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

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев ПИФ, определяется по состоянию на 23:59:59 на дату передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФ.

## **Приложение 1**

### **Перечень активов, подлежащих оценке оценщиком**

На основании отчета оценщика в ПИФ оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество;
- Права аренды недвижимого имущества (только в случае наличия обоснованного подтверждения);
- Дебиторская задолженность, в случае наличия признаков обесценения и невозможности применения иных методов определения справедливой стоимости.

### Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков

#### Метод приведенной стоимости будущих денежных потоков

Приведенная стоимость будущих денежных потоков рассчитывается по формуле:

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

$PV$  – справедливая стоимость актива (обязательства);

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

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

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

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

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

#### *Порядок определения и корректировки потоков денежных средств*

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания  $n$ -ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор (в том числе в части изменения ставки по договору, срока действия договора, периодичности или сроков выплаты процентных доходов), а также в случае изменения суммы основного долга (пополнения, частичного досрочного погашения основного долга).

Ставка дисконтирования, используемая для метода приведенной стоимости будущих денежных потоков, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

В случае возникновения события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость корректируется с учетом порядка, указанного в Приложении 5.

#### *Порядок и периодичность определения ставки дисконтирования*

Ставка дисконтирования равна рыночной ставке.

Ставка дисконтирования определяется по состоянию на каждую дату определения СЧА, включая:

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

В качестве рыночной ставки ( $r_{\text{рын}}$ ) применяется:

средневзвешенная процентная ставка в рублях и иностранной валюте, на срок, сопоставимый **с оставшимся сроком, установленным договором по состоянию на дату определения ставки дисконтирования**, раскрываемая на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка), определенная в соответствии **со свернутой шкалой**.

В случае внесения изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА в части изменения вида рыночной ставки для активов (обязательств) признанных до вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА новая рыночная ставка применяется с даты вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила определения СЧА.

### Порядок корректировки рыночной ставки ( $r_{\text{рын}}$ )

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания/ после первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

- ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания/после первоначального признания;
- если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании/ после первоначального признания применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка;
- если ключевая ставка Банка России изменилась, для определения рыночной ставки последняя раскрытая средневзвешенная ставка изменяется пропорционально изменению Ключевой ставки Банка России.

Средневзвешенная ставка определяется в отношении каждого вида актива (обязательства) в соответствии со следующей таблицей:

| <b>Вид актива/<br/>обязательства</b> | <b>Средневзвешенная ставка</b>  | <b>Источники информации</b>  |
|--------------------------------------|---|--|
| Вклад (депозит)<br>Простой вексель   | Средневзвешенная процентная ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России. | Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat</a> , Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро. |
| Ссуда,<br>Дебиторская задолженность  | Средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для                                       | Официальный сайт Банка России <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat">http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat</a> , Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации.  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | должников, являющихся физическими лицами), в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России. |  |
|--|---|--|

### **Корректировка справедливой стоимости актива при возникновении события, ведущего к обесценению**

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

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

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

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

- значительное ухудшение финансового положения контрагента, отразившиеся в доступной финансовой отчетности;
- снижение (отзыв) кредитного рейтинга контрагента при наличии;
- нарушения контрагентом условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, составляющему активы ПИФ, а также любого иного обязательства контрагента, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема;
- официальное опубликование решения о признании контрагента банкротом;

- официальное опубликование решения о начале применения к эмитенту процедур банкротства;
- официальное опубликование в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации или иностранных государств информация о просрочке исполнения эмитентом своих обязательств;
- отзыв (аннулирование) у контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности.

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

| <b>Наименование источника</b>   | <b>Ссылка на источник информации (при наличии)</b>                                |
|---|---|
| ООО "Интерфакс-ЦРКИ" (Центр раскрытия корпоративной информации)   | <a href="https://www.e-disclosure.ru/">https://www.e-disclosure.ru/</a>           |
| ПАО Московская биржа  | <a href="https://www.moex.com/">https://www.moex.com/</a>                         |
| Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)   | <a href="https://www.cbr.ru/">https://www.cbr.ru/</a>                             |
| Картотека арбитражных дел   | <a href="https://kad.arbitr.ru">https://kad.arbitr.ru</a>                         |
| Единый федеральный реестр сведений о банкротстве  | <a href="https://bankrot.fedresurs.ru">https://bankrot.fedresurs.ru</a>           |
| Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности | <a href="https://fedresurs.ru">https://fedresurs.ru</a>                           |
| Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)  | <a href="https://www.acra-ratings.ru/">https://www.acra-ratings.ru/</a>           |
| Рейтинговое агентство АО «Эксперт РА»   | <a href="https://raexpert.ru/">https://raexpert.ru/</a>                           |
| Рейтинговое агентство Fitch Ratings   | <a href="https://www.fitchratings.com/">https://www.fitchratings.com/</a>         |
| Рейтинговое агентство S&P Global Ratings  | <a href="https://www.standardandpoors.com/">https://www.standardandpoors.com/</a> |
| Рейтинговое агентство Moody's Investors Service   | <a href="https://www.moody's.com/">https://www.moody's.com/</a>                   |
| Сведения о банкротстве, раскрываемые АО «Коммерсантъ»   | <a href="https://bankruptcy.kommersant.ru">https://bankruptcy.kommersant.ru</a>   |

|  |   |
|--|---|
| Официальные сведения из ЕГРЮЛ/ЕГРИП в электронном виде | <a href="https://egrul.nalog.ru/index.html">https://egrul.nalog.ru/index.html</a> |
| Официальные сайты контрагентов в сети «Интернет»       | -   |

Для анализа могут быть использованы данные (документы, информация), полученные Управляющей компании из иных источников.

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

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

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

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

В случае, если в период применения отчета оценщика для определения справедливой стоимости, возникает (выявляется) событие, ведущее к обесценению, то необходимо осуществить внеплановую оценку актива оценщиком не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты выявления признаков обесценения. Дата, по состоянию

на которую определяется новая оценка, не должна быть ранее даты возникновения события, ведущего к обесценению. С даты наступления события, ведущего к обесценению и до даты применения нового отчета оценщика, Управляющая компания должна скорректировать последнюю известную справедливую стоимость, определенную по отчету оценщика, составленному до возникновения такого события, с применением методов корректировки справедливой стоимости, указанных в настоящем приложении.

В случае выявления признаков обесценения в отношении актива управляющая компания оформляет внутренний документ, на основании которого вносятся (не вносятся при наличии признаков обесценения и обоснования) корректировки в справедливую стоимость актива. Такой документ должен содержать:

- сведения об активе, справедливая стоимость которого подлежит обесценению;
- информацию о выявленном признаке обесценения с указанием источника информации или о факте просрочки обязательства;
- информацию об используемом методе корректировки справедливой стоимости с обоснованием применения выбранных коэффициентов для расчета (в случае их использования);
- 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.

### ***Методы корректировки справедливой стоимости.***

1. Справедливая стоимость обесцененного актива (обязательства)  $PV_{dev}$  определяется по формуле:

$$PV_{dev} = PV_f - ECL$$

где

$PV_f$  – стоимость актива (обязательства), определенная в соответствии с методом оценки согласно Правилам СЧА без учета кредитного риска.

Оценка **кредитного риска** определяется с применением модели ожидаемых кредитных убытков (ECL):

$$ECL = EAD * PD * LGD,$$

где:

ECL (expected credit losses) – величина кредитных убытков, корректирующая денежные потоки, приведенная к моменту оценки.

EAD (Exposure at Default; сумма, подверженная кредитному риску) – общий объём обязательств контрагента на момент оценки перед компанией (например, сумма вложений в банковские вклады (депозиты) и неснижаемые остатки на расчетных счетах, сумма выданного займа).

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

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

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

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

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

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

**1. При наличии у контрагента собственного рейтинга** одного из кредитных агентств - на основании публичных доступных данных по вероятностям

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

Таблица 1.

| Рейтинговая группа     | АКРА                     | Эксперт РА        | Moody`s             | S&P    | Fitch  |
|------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|--------|--------|
|                        |                          |                   | Международная шкала |        |        |
| Рейтинговая группа I   |                          |                   | Baa1                | BBB+   | BBB+   |
|                        |                          |                   | Baa2                | BBB    | BBB    |
|                        | AAA(RU)                  | ruAAA             | Baa3                | BBB-   | BBB-   |
|                        | AA+(RU), AA(RU), AA-(RU) | ruAA+, ruAA       | Ba1                 | BB+    | BB+    |
|                        | A+(RU), A(RU)            | ruAA-, ruA+       | Ba2                 | BB     | BB     |
|                        | A-(RU), BBB+(RU)         | ruA, ruA-, ruBBB+ | Ba3                 | BB-    | BB-    |
| Рейтинговая группа II  | BBB(RU), BBB-(RU)        | ruBBB             | B1                  | B+     | B+     |
|                        | BB+(RU)                  | ruBBB-, ruBB+     | B2                  | B      | B      |
|                        | BB(RU), BB-(RU)          | ruBB              | B3                  | B-     | B-     |
| Рейтинговая группа III | CCC, CC, C               | CCC, CC, C        | Caа, Ca, C          | CCC, C | CCC, C |

2. В случае отсутствия рейтинга у контрагента вероятность дефолта (PD) и потерь при банкротстве (LGD) определяются управляющей компанией на основании анализа доступной информации о наблюдаемом уровне дефолтов (PD) и ожидаемых потерь (LGD) в прошлых периодах, в том числе и на основании внутренних статистических данных, с применением математических моделей.

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

Показатели **PD** и **LGD** при наличии признаков обесценения **до фактической просрочки**.

| <b>Группа дебиторов/<br/>контрагентов</b>  | <b>Вероятность<br/>дефолта (PD)</b>                                | <b>Ожидаемые потери<br/>(LGD)</b> |
|--|--|-----------------------------------|
| Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе I  | Определяется в соответствии с п.1 Порядка определения величины PD. | 0,00                              |
| Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе II   |  | 0,00                              |
| Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе III  |  | 0,01                              |
| Дебитор/контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий) | 0,01   | 0,01                              |
| Дебитор/контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.                                | 0,05   | 0,05                              |

|   |      |      |
|---|------|------|
| Физические лица и ИП, в отношении которых отсутствует решение суда о банкротстве и не удовлетворяющие ни одному из условий* | 0,10 | 0,01 |
| Физические лица и ИП, удовлетворяющие хотя бы одному из условий, *  | 0,15 | 0,10 |

\*Условия для физических лиц и индивидуальных предпринимателей:

- Наличие судебных претензий, исполнительных листов или иной информации об уклонении физического лица от оплаты задолженностей или несвоевременной уплате задолженностей;
- Наличие информации об отклонении от уплаты налогов;
- Гражданство, отличное от российского;
- Возраст, моложе 20 и старше 60 лет.

Показатели **PD** и **LGD** при фактической просрочке.

| Группа дебиторов/ контрагентов                        | Вероятность дефолта (PD) | Ожидаемые потери (LGD) при просрочке от 10 до 30 дней | Ожидаемые потери (LGD) при просрочке от 31 до 90 дней | Ожидаемые потери (LGD) при просрочке свыше 90 дней |
|---|--------------------------|---|---|--|
| Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе I   | 1                        | 0,00  | 0,10  | 1  |
| Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе II  | 1                        | 0,01  | 0,10  | 1  |
| Дебитор/контрагент относится к рейтинговой группе III | 1                        | 0,05  | 0,15  | 1  |

|   |   |      |      |   |
|---|---|------|------|---|
| Дебитор/контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб.<br>(одновременное выполнение условий) | 1 | 0,05 | 0,15 | 1 |
| Дебитор/контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.                                   | 1 | 0,10 | 0,20 | 1 |
| Физические лица и ИП, в отношении которых отсутствует решение суда о банкротстве и не удовлетворяющие ни одному из условий*   | 1 | 0,05 | 0,30 | 1 |
| Физические лица и ИП, удовлетворяющие хотя бы одному из условий, *  | 1 | 0,30 | 0,50 | 1 |

\*Условия для физических лиц и индивидуальных предпринимателей:

- Наличие судебных претензий, исполнительных листов или иной информации об уклонении физического лица от оплаты задолженностей или несвоевременной уплате задолженностей;
- Наличие информации об отклонении от уплаты налогов;
- Гражданство, отличное от российского;
- Возраст, моложе 20 и старше 60 лет.

В случае принятия решения о признании физического или юридического лица банкротом, значения PD и LGD считаются равными 1 с даты опубликования такого решения.

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

$$PD_i = PD * \frac{D_i}{T}$$

где,

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

PD – вероятность дефолта эмитента/дебитора на горизонте 1 год;

$D_i$  – количество календарных дней до погашения/оферты;

T – количество календарных дней в году, в котором осуществляется расчет  $PD_i$ .

Величина PD принимается равной 1 при фактической просрочке обязательства контрагентом.

Потери при банкротстве (LGD) определяются следующим образом:

$$LGD = 1 - RR,$$

где:

RR (recovery rate) – ожидаемый процент возврата по просроченным выплатам.

Кредиторская задолженность

| <b>Виды обязательств</b>   | <b>Критерии признания</b>  | <b>Критерии прекращения признания</b>  | <b>Справедливая стоимость</b>  |
|--|--|--|--|
| Кредиторская задолженность по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к ПИФ от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата исполнения обязательств ПИФ по договору</li> </ul>   | <p>Справедливая стоимость обязательств, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.</p> |
| Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев ПИФ                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество ПИФ</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр ПИФ согласно отчету регистратора</li> </ul>  |  |
| Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев ПИФ | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата внесения расходной записи о погашении инвестиционных паев ПИФ согласно отчету регистратора</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата выплаты суммы денежной компенсации за инвестиционные паи ПИФ согласно банковской выписке</li> </ul>  |  |
| Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам (права владельцев инвестиционных паев)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата возникновения обязательства по выплате дохода (в том числе дата, указанная в сообщении о выплате дохода по инвестиционным паям в соответствии с информацией НКО АО НРД или официальным сайтом (официальным письмом) управляющей компании)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата исполнения обязательств управляющей компанией, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ /отчетом брокера ПИФ</li> </ul> |  |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата ликвидации управляющей компании, согласно выписке из ЕГРЮЛ (или выписки из соответствующего уполномоченного органа иностранного государства)</li> </ul> |  |
| Кредиторская задолженность перед управляющей компанией, возникшая в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев ПИФ при погашении инвестиционных паев ПИФ | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата получения денежных средств от управляющей компании согласно банковской выписке</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата возврата суммы задолженности управляющей компании согласно банковской выписке</li> </ul>  |  |
| Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества ПИФ  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Для НДФЛ - дата выплаты дохода, который облагается НДФЛ</li> <li>Для остальных налогов и обязательных платежей - дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке</li> </ul>  |  |
| Кредиторская задолженность по договорам аренды, когда арендатором является ПИФ  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата возникновения обязанности согласно условиям договора</li> <li>Дата, определения СЧА ПИФ, в случае, если обязательства по договору</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата перечисления суммы с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке</li> </ul>  |  |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | могут быть надежно определены на такую дату   |  |  |
| Кредиторская задолженность по сделкам купли – продажи активов ПИФ (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) и передача активов ПИФ в аренду   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата возникновения обязательства по сделке согласно условиям договора</li> </ul>                                |  |
| Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ, а также обязательствам по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества ПИФ в соответствии с требованиями действующего законодательства | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) ПИФ по соответствующим договорам или в соответствии с правилами ДУ ПИФ</li> <li>Дата, на которую кредиторская задолженность может быть надежно определена в соответствии с условиями договора</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке</li> </ul> | Справедливая стоимость обязательств по выплате вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением, признается в сумме, не превышающей предельно допустимый размер вознаграждений на дату признания в соответствии с Правилами ДУ ПИФ |

**Денежные средства на счетах, в том числе  
на транзитных, счетах эскроу,  
открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ**

|   |  |
|---|--|
| <b>Виды активов</b>                             | Денежные средства на счетах, в том числе на транзитных, эскроу, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ  |
| <b>Критерии признания</b>                       | <p>Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный) на основании выписки с указанного счета.</p> <p>Денежные средства на счете эскроу признаются с даты подтверждения факта зачисления на счет эскроу и только в том случае, если после зачисление средств на счет эскроу ПИФ сохраняет обязательства по оплате, согласно условиям договора. Если условия расчетов по договору предполагают, что зачисление на счет эскроу является фактом оплаты, то денежные средства на счете эскроу не признаются.</p>  |
| <b>Критерии прекращения признания</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;</li> <li>• Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);</li> <li>• Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> <li>• По счету эскроу – дата, в которую обязательства ПИФ по оплате с использованием счета эскроу, согласно условиям договора, считаются исполненными.</li> </ul> |
| <b>Справедливая стоимость</b>                   | <p>Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных и счете эскроу, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ определяется в сумме остатка на счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ.</p> <p>Справедливая стоимость определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (<a href="#">Приложение 3</a>)</p>   |
| <b>Дата и события, приводящие к обесценению</b> | Список общих событий, приводящих к обесценению, указан в <a href="#">Приложении 3</a>  |

**Денежные средства на счетах по депозитам  
в кредитных организациях**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Виды активов</b>                   | Денежные средства на счетах по депозитам в кредитных организациях (далее - денежные средства во вкладах)  |
| <b>Критерии признания</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата зачисления денежных средств на соответствующий депозитный счет на основании выписки с указанного счета;</li> <li>• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.</li> </ul>   |
| <b>Критерии прекращения признания</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (возврат на счет ПИФ денежных средств по договору банковского вклада);</li> <li>• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;</li> <li>• Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства во вкладах переходят в статус дебиторской задолженности);</li> <li>• Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> </ul>  |
| <b>Справедливая стоимость</b>         | <p>Справедливая стоимость денежных средств во вкладах, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, <b>если срок погашения вклада «до востребования»;</b></li> <li>• в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, <b>если срок погашения вклада не более 1 (Один) года и ставка по договору соответствует рыночной.</b> Процентная ставка по договору признается рыночной на дату определения СЧА, если выполнено условие:<br/> <math display="block">r_{(оц.ср.рын.)*(1-KV)} \leq R \leq r_{(оц.ср.рын.)*(1+KV)}</math>, где: <ul style="list-style-type: none"> <li>R - ставка по депозиту в процентах;</li> <li>KV – коэффициент волатильности рыночной ставки на горизонте 12 месяцев, определяемый по формуле:</li> </ul> <math display="block">KV = \frac{\max(r_{(ср.рын.)} - [\min r]_{(ср.рын.)}}{[\min r]_{(ср.рын.)}}</math>, где: <ul style="list-style-type: none"> <li><math>\max(r_{(ср.рын.)})</math> – максимальная средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, на горизонте 12 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;</li> </ul> </li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>[[minr]]_(ср.рын.) – минимальная средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, на горизонте 12 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;</p> <p>r_(оц.ср.рын.) - оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки, определенная по формуле:</p> <p><math>r_{(оц.ср.рын.)} = r_{(ср.рын.)} * \frac{[[КС]]_{(д.о.)}}{[[КС]]_{(пол.)}}</math>, где:</p> <p>r_(ср.рын.) - средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в валюте, соответствующей валюте депозита, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по депозитам со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемого депозита;</p> <p>[[КС]]_(д.о.) - ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;</p> <p>[[КС]]_(пол.) - ключевая ставка ЦБ РФ с последнего числа месяца, за который рассчитана средневзвешенная ставка.</p> <p>На дату определения СЧА производится проверка соответствия процентной ставки по депозиту, определенной в соответствующем договоре, рыночным условиям.</p> <p>В остальных случаях справедливая стоимость денежных средств во вкладах определяется в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков на весь срок вклада (<a href="#">Приложение 2</a>). При этом справедливая стоимость на дату определения СЧА не может быть ниже суммы, которая была бы возвращена в ПИФ при условии расторжения договора банковского вклада на дату оценки.</p> <p>В случае внесения изменения в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с измененным сроком вклада, действующим на дату определения СЧА, причем накопление срока вклада не происходит.</p> |
| <p><b>Дата и события, приводящие к обесценению</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Справедливая стоимость денежных средств во вкладах определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости <b>при возникновении события, ведущего к обесценению</b> (<a href="#">Приложение 3</a>)</li> <li>• Справедливая стоимость остатка денежных средств во вкладе признается равной 0 (Ноль) с даты решения Банка России об отзыве лицензии банка, в котором размещен вклад.</li> </ul>   |

**Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах**

|   |   |
|---|---|
| <b>Виды активов</b>                             | Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ   |
| <b>Критерии признания</b>                       | Дата начала обязательства согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ   |
| <b>Критерии прекращения признания</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата окончания обязательства согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ;</li> <li>• Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;</li> <li>• Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка, (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности);</li> <li>• Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).</li> </ul> |
| <b>Справедливая стоимость</b>                   | Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ определяется в сумме начисленных согласно условиям договора/соглашения процентов на сумму неснижаемого остатка - в случае, если условия начисления процентов позволяют рассчитать их размер на дату определения СЧА.   |
| <b>Дата и события, приводящие к обесценению</b> | <p>Справедливая стоимость дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на счетах признается равной 0 (Ноль) с даты решения Банка России об отзыве лицензии банка, в котором открыт счет.</p> <p>Справедливая стоимость корректируется в случае возникновения иных событий, приводящих к обесценению, в соответствии с <a href="#">Приложением 3</a>.</p>   |

## Приложение 8

### Прочая дебиторская задолженность

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Виды активов</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов;</li> <li>• Авансы, выданные за счет имущества ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;</li> <li>• Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;</li> <li>• Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ;</li> <li>• Прочая дебиторская задолженность.</li> </ul>  |
| <b>Критерии признания</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ</b> – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету;</li> <li>• <b>Для остальных видов активов</b> - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.</li> </ul>  |
| <b>Критерии прекращения признания</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ</b> – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно налоговому кодексу РФ;</li> <li>• <b>Для дебиторской задолженности по сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней</b> – дата перечисления денежных средств, подтвержденная банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании ДУ ПИФ;</li> <li>• <b>Для остальных видов активов:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Дата исполнения обязательств перед ПИФ, согласно договору или действующему законодательству;</li> <li>- Дата ликвидации заемщика, согласно выписке из ЕГРЮЛ.</li> </ul> </li> </ul>   |
| <b>Справедливая стоимость</b>         | <p>Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в сумме остатка задолженности на дату определения СЧА: <ul style="list-style-type: none"> <li>- если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение одного года с момента ее признания до наступления срока погашения;</li> <li>- для авансов, выданных за счет имущества ПИФ, если договором предусмотрено полное погашение задолженности в течение 1 года с момента признания до истечения срока полного погашения;</li> <li>- для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;</li> <li>- для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, независимо от оснований ее признания;</li> <li>- для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;</li> <li>- для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.</li> </ul> </li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков (<a href="#">Приложение 2</a>) в иных случаях.</li> </ul>   |
| <p><b>Дата и события, приводящие к обесценению</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Справедливая стоимость прочей дебиторской признается равной 0 (Ноль), в случае официального опубликования сообщения о банкротстве в отношении контрагента - с даты официального опубликования такого сообщения.</li> <li>• Справедливая стоимость корректируется в случае возникновения иных событий, приводящих к обесценению, в соответствии с <a href="#">Приложением 3</a>.</li> </ul> |

## Приложение 9 Недвижимое имущество

|   |   |
|---|---|
| <b>Виды активов</b>                             | Недвижимое имущество  |
| <b>Критерии признания</b>                       | <p>Дата включения недвижимого имущества ПИФ – наиболее ранняя из дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;</li> <li>• дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН.</li> </ul>   |
| <b>Критерии прекращения признания</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат: <ul style="list-style-type: none"> <li>- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;</li> <li>- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю;</li> </ul> </li> <li>• Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.</li> </ul> |
| <b>Справедливая стоимость</b>                   | Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства.   |
| <b>Дата и события, приводящие к обесценению</b> | Справедливая стоимость объекта недвижимости не подлежит анализу на корректировку стоимости (обесценения).   |

**Права аренды на недвижимое имущество (полученные)**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Виды активов</b>                   | Права аренды на недвижимое имущество (полученные)   |
| <b>Критерии признания</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• С даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи;</li> <li>• С даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества.</li> </ul>  |
| <b>Критерии прекращения признания</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• По факту подписания акта возврата имущества арендодателю;</li> <li>• Передача ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;</li> <li>• Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.</li> </ul>   |
| <b>Справедливая стоимость</b>         | Справедливая стоимость прав по договору операционной аренды, арендатором по которому является ПИФ, признается равной 0 (Ноль). В случае наличия обоснованного подтверждения, справедливая стоимость прав по договору операционной аренды определяется на основании отчета оценщика. При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды в размере неисполненного обязательства за истекший период в соответствии с условиями договора. |