|  |  |
| --- | --- |
| «СОГЛАСОВАНО»  Генеральный директор  ООО «СДК «Гарант»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.С. Есаулкова  «23» мая 2019 г. | «УТВЕРЖДЕНО»  Генеральный директор  ООО «УК КапиталЪ ПИФ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Н. Шемендюк  Приказ №10 от «23» мая 2019 г. |

**Правила определения стоимости чистых активов**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости**

**«Жилищная программа»**

**(с внесенными изменениями)**

1. Общие положения

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Жилищная программа» (далее – Фонд) разработаны в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – Указание) и иных нормативных актов Банка России.

Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда (далее – стоимость чистых активов), в том числе порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, порядок определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.

Настоящие Правила подлежат применению с 31 мая 2019 года.

Изменения и дополнения в Правила могут быть внесены в случаях, предусмотренных Указанием.

Данные, подтверждающие расчёты величин, произведенные в соответствии с Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчёта.

Копии отчётов оценщиков, использованных в течение последних трёх лет при определении стоимости чистых активов Фонда, не позднее трёх рабочих дней с даты использования при расчёте стоимости чистых активов в полном объёме раскрываются на сайте Управляющей компании Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Копии отчётов оценщиков, использованных в течение трёх последних лет при определении стоимости чистых активов, предоставляются по требованию владельцев инвестиционных паёв Фонда. Плата, взимаемая за предоставление указанных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Правила с внесёнными изменениями и дополнениями предоставляются Управляющей компанией Фонда по требованию заинтересованных лиц.

Правила, а также изменения и дополнения в Правила подлежат раскрытию Управляющей компанией Фонда на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в сроки, предусмотренные Указанием. На сайте Управляющей компании Фонда должны быть доступны Правила, действующие в течение трех последних календарных лет, и все изменения и дополнения, внесенные в Правила за три последних календарных года.

1. Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов.

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.

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным [стандартом](consultantplus://offline/ref=E4D11F858E9325CE968D7DED75C5DC06BD205CA2E023E126B4B8C1901D3DO5J) финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в редакции, действующей на день определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, с учетом требований Правил.

Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее - отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «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.

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

Стоимость актива может определяться на основании отчета оценщика, если:

* 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;
* оценка стоимости активов произведена оценщиком не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов.

При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного Фонда (далее – «резерв на выплату вознаграждения»), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

* на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
* в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
* в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
* после завершения (окончания) формирования Фонда – ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
* на последний рабочий день срока приёма заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паёв;
* на дату составления списка владельцев инвестиционных паёв в случае частичного погашения инвестиционных паёв без заявления требований владельцев инвестиционных паёв об их погашении.

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

Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на час и минуты московского времени, соответствующие 23 час. 59 мин. даты, на которую рассчитывается стоимость чистых активов того часового пояса, на котором совершена наиболее поздняя сделка (операция) с имуществом Фонда в дату расчета стоимости чистых активов, или раскрыты наиболее поздние данные (с учетом разницы во времени), требуемые для определения справедливой стоимости активов (обязательств).

Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом.

В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, то указанные стоимости определяются в рублях.

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

1. Критерии признания, прекращения признания и методы определения справедливой стоимости активов и обязательств
   1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости денежных средств на расчетных счетах в кредитных организациях

Денежные средства на расчетных счетах в кредитных организациях признаются на основании выписок по указанным счетам, предоставленных соответствующими кредитными организациями на дату расчета стоимости чистых активов в том размере, который указан в соответствующих выписках кредитных организаций.

В случае отсутствия на дату расчета стоимости чистых активов выписки кредитной организации, денежные средства признаются в размере остатка, отраженного в выписке по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате расчета стоимости чистых активов.

В случае если на остаток денежных средств на расчетном счете кредитной организацией начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, такие проценты признаются в качестве дебиторской задолженности

Денежные средства, перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату расчета стоимости чистых активов не получена выписка из кредитной организации, подтверждающая зачисление денежных средств на соответствующий расчетный счет, признаются в качестве дебиторской задолженности по денежным средствам «в пути» до дня зачисления указанных денежных средств на расчетный счет Фонда и оцениваются в размере перечисленных денежных средств.

Справедливая стоимость денежных средств в случае необходимости корректируется в соответствии с порядком корректировки стоимости, установленным Правилами.

Прекращение признания денежных средств происходит в следующие даты:

* дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;
* дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в актив «прочая дебиторская задолженность»);
* дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка в порядке, установленном действующим законодательством).
  1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости депозитов

Депозит в банке признается в качестве актива с:

* даты поступления денежной суммы депозита на счет по депозиту, открытый на имя Фонда в кредитной организации;
* даты переуступки права требования о выплате суммы депозита и начисленных процентов на основании договора уступки.

Прекращение признания депозита осуществляется:

* с даты возврата депозита на расчетный счет в соответствии с условиями договора с кредитной организацией (далее – договор депозита);
* с даты фактической переуступки права требования о выплате суммы депозита и начисленных процентов на основании договора уступки;
* с даты внесения сведений в ЕГРЮЛ о прекращении деятельности кредитной организации в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц в случае ее ликвидации;
* с даты публикации решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации на официальном сайте Банка России.

По истечении срока размещения депозита в соответствии с условиями договора депозита или с даты публикации решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации сумма депозита и начисленные проценты признаются в составе прочей дебиторской задолженности.

Справедливая стоимость депозитов, в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется:

1) в сумме остатка денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения СЧА по ставке, предусмотренной договором, если ставка по договору соответствует рыночной и:

* срок погашения вклада «до востребования», или
* если договор депозита может быть расторгнут вкладчиком досрочно при условии выплаты процентов, начисленных на день возврата депозита по ставке, предусмотренной договором,
* или если условиями договора депозита предусмотрено право на уменьшение суммы депозита путем снятия в любое время части депозита и суммы процентов, начисленных на эту часть на дату снятия, при этом минимальная сумма депозита не ограничена и ставка процентов, предусмотренная договором при этом не изменяется;
* если срок погашения вклада не более 90 календарных дней.

2) в сумме определенной с использованием приведенной к дате расчета стоимости чистых активов стоимости будущих денежных потоков - в иных случаях.

В любом случае справедливая стоимость депозита не может быть ниже суммы денежных средств, которые получил бы Фонд в случае досрочного расторжения депозита на дату оценки.

Справедливая стоимость депозитов в случае необходимости определяется с учетом корректировки в соответствии с порядком, установленным Правилами.

Процентная ставка по рублевому депозиту признается рыночной, если выполнено условие:

,

*где:*

- ставка по депозиту в процентах;

KV – коэффициент волатильности рыночной ставки на горизонте 12 месяцев, определяемый по формуле:

KV= ,

*где:*

– максимальная средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемого депозита, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, на горизонте 12 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;

– минимальная средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемого депозита, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, на горизонте 12 месяцев, начиная от последней раскрытой на сайте Банка России ставки;

- оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки, определенная по формуле:

,

*где:*

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

- ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;

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

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

*где:*

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

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

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

В том случае, если процентная ставка по рублевому депозиту признается рыночной, в качестве выбранной рыночной ставки признается ставка по депозитному договору.

В том случае, если процентная ставка по рублевому депозиту не признается рыночной, в качестве рыночной признается ставка.

Формула расчета приведенной стоимости (PV) представлена в Приложении №1 к настоящим Правилам.

* 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости дебиторской задолженности
     1. Общие положения признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность, если настоящими Правилами не предусмотрено иное, признается в день, когда у Фонда возникает право требования на результат оказания услуг, выполнения работ, на имущество или право на получение денежных средств от контрагента в соответствии с законодательством и/или судебным актом или договором.

Признание дебиторской задолженности Фонда прекращается в наиболее раннюю из дат, если настоящими Правилами не предусмотрено иное:

* исполнения обязательства должником;
* передачи Фондом соответствующего права требования третьему лицу;
* с даты внесения в ЕГРЮЛ сведений о прекращении деятельности должника в связи с его ликвидацией в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* с даты завершения конкурсного производства в отношении должника;
* прочего прекращения права требования в соответствии с законодательством или договором.

Порядок определения справедливой стоимости дебиторской задолженности (применяется во всех случаях, если настоящими Правилами не предусмотрено иное):

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами со сроком исполнения «до востребования» или срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышает 180 дней, признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания более 180 дней, но не превышающий 366 дней и справедливая стоимость такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов в разрезе каждого основания возникновения составляет не более 5% от последней определенной стоимости чистых активов, признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

В иных случаях справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, определяется по приведенной к дате расчета стоимости чистых активов стоимости платежа (PV), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки . Формула расчета приведенной стоимости (PV) представлена в Приложении 1 к настоящим Правилам.

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

где:

– средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте Банка России за месяц наиболее близкий к дате расчета стоимости чистых активов, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (в целом по Российской Федерации), в той же валюте, что и оцениваемая дебиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату расчета стоимости чистых активов до погашения оцениваемой задолженности,

– ключевая ставка Банка России, установленная на дату расчета стоимости чистых активов,

– средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка .

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России рассчитывается по формуле:

где:

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

– ключевая ставка Банка России, действовавшая в *i*-ом периоде календарного месяца,

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

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению имуществом, возникшей по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, признается равной справедливой стоимости имущества, подлежащего получению, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по выданным авансам, а именно по предоплатам, определяется в сумме фактически перечисленных денежных средств на дату расчета стоимости чистых активов, если срок исполнения обязательства контрагента (срок погашения) не истек.

Дебиторская задолженность, возникшая на основании судебного акта, признается в день вступления судебного акта в законную силу в размере, указанном в судебном акте. При этом, если судебный акт принят по сделке, совершенной с активами Фонда, по которой ранее в составе активов Фонда была признана дебиторская задолженность, и изменяет ее размер, дебиторская задолженность по указанной сделке оценивается в фактическом размере, указанном в судебном акте, со дня вступления указанного акта в законную силу.

Дебиторская задолженность, возникшая на основании судебного акта, вступившего в законную силу (далее – Судебный акт), считается просроченной по истечении 14 календарных дней с даты вступления в законную силу Судебного акта (далее – Срок оплаты).

Справедливая стоимость задолженности в случае необходимости определяется с учетом корректировки в соответствии с порядком, установленным Правилами.

* + - 1. Справедливая стоимость дебиторской задолженности в случае необходимости определяется с учетом корректировки в соответствии с порядком, установленным Правилами. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности управляющей компании перед Фондом.

Дебиторская задолженность управляющей компании перед Фондом признается с даты, когда у Фонда возникает право требования денежных средств от управляющей компании.

Прекращение признания дебиторской задолженности управляющей компании перед Фондом осуществляется в день ее погашения или в день прекращения оснований для права требования.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности управляющей компании перед Фондом, независимо от оснований ее возникновения, определяется в размере фактического обязательства, подлежащего оплате.

В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением Фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного Правилами доверительного управления Фондом, дебиторская задолженность управляющей компании в размере такого превышения определяется на дату возникновения такого превышения, на основании бухгалтерской справки, составленной управляющей компанией, и согласованной специализированным депозитарием, признается в составе прочих доходов Фонда и учитывается в составе дебиторской задолженности до момента ее погашения.

Аналогичный подход применяется в случае оплаты за счет имущества Фонда расходов, не предусмотренных Правилами доверительного управления Фондом.

Справедливая стоимость задолженности в случае необходимости определяется с учетом корректировки в соответствии с порядком, установленным Правилами.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка.

Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, признается с даты вступления в силу соглашения с кредитной организацией о размещении денежных средств на расчетном счете в форме неснижаемого остатка, либо с даты начала начисления процентов в соответствии с заключенным соглашением.

Прекращение признания дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, осуществляется в наиболее раннюю из дат:

* фактического получения соответствующих денежных средств на расчетный счет Фонда;
* даты раскрытия информации на официальном сайте о решении Банка России об отзыве лицензии кредитной организации;
* даты внесения в ЕГРЮЛ сведений о прекращении деятельности кредитной организации в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц в случае ее ликвидации.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, определяется в размере процентов, начисленных на дату расчета стоимости чистых активов, по ставке, предусмотренной соглашением с кредитной организацией.

Справедливая стоимость задолженности в случае необходимости определяется с учетом корректировки в соответствии с порядком, установленным Правилами.

* 1. Порядок корректировки стоимости.

При возникновении события, ведущего к обесценению, справедливая стоимость денежных средств на счетах и во вкладах, справедливая стоимость дебиторской задолженности определяются в соответствии с методами корректировки справедливой стоимости согласно Приложению №2 к настоящим Правилам.

События, ведущие к обесценению:

* + - 1. В отношении юридических лиц
* нарушения дебитором условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, составляющему активы Фонда, а также любого иного обязательства дебитора, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема участником рынка;
* снижение кредитного рейтинга дебитора/кредитной организации (при наличии) либо отзыв рейтинга;
* отзыв (аннулирование) у контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности;
* официальное опубликование решения о признании должника банкротом;
* официальное опубликование решения о начале применения к должнику процедур банкротства – со дня опубликования сообщения до даты, предшествующей дате опубликования сообщения об окончании применения процедур банкротства;
* ухудшение финансового положения дебитора/кредитной организации/банка, отразившиеся в доступной финансовой отчетности, а именно снижение стоимости чистых активов более чем на 35%.

2. В отношении физических лиц

* официальное опубликование решения о признании лица банкротом;
* нарушения дебитором условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, составляющему активы Фонда, а также любого иного обязательства дебитора, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема участником рынка;
* официальное опубликование решения о начале применения к лицу процедур банкротства – со дня опубликования сообщения до даты, предшествующей дате опубликования сообщения об окончании применения процедур банкротства.

Указанные события отслеживаются на каждую дату расчета СЧА на основании информации, опубликованной в следующих доступных источниках:

1. В отношении юридических лиц

* уполномоченное агентство ЗАО «Интерфакс» <https://www.e-disclosure.ru/>;
* Московская Биржа <https://www.moex.com/>;
* сайт Центрального Банка РФ <https://www.cbr.ru/>;
* единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц <https://fedresurs.ru>;
* https://www.acra-ratings.ru/;
* https://raexpert.ru/;
* https://www.fitchratings.com/;
* https://www.standardandpoors.com/;
* <https://www.moodys.com/>;
* официальный сайт контрагента/эмитента/кредитной организации;
* сервис предоставления бухгалтерской (годовой) отчетности Росстата - <http://www.gks.ru/accounting_report>;
* документы, полученные от Управляющей компании.

1. В отношении физических лиц

* единый федеральный реестр сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru>.

Если на момент выявления события, ведущего к обесценению, у актива имеется обеспечение в размере не менее чем размер справедливой стоимости актива, в этом случае корректировка справедливой стоимости актива не происходит.

* 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости кредиторской задолженности
     1. Общие положения признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность, если иное не установлено настоящими Правилами, признается в день возникновения обязательства Фонда по передаче имущества или выплате денежных средств в соответствии с законодательством или договором.

Признание кредиторской задолженности прекращается с даты (если иное не установлено настоящими Правилами):

* исполнения обязательства Фондом;
* внесения в ЕГРЮЛ сведений о ликвидации контрагента в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством или договором.

Порядок определения справедливой стоимости кредиторской задолженности (применяется во всех случаях, если настоящими Правилами не предусмотрено иное):

Справедливая стоимость кредиторской задолженности со сроком «до востребования» признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышал 180 дней, признается равной фактической сумме обязательства Фонда на дату определения стоимости чистых активов Фонда.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания составлял более 180 дней, но не превышал 366 дней и сумма задолженности в разрезе каждого основания возникновения не превышает 5% от последней определенной стоимости чистых активов, признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышает 366 дней или сумма кредиторской задолженности в разрезе каждого основания возникновения превышает 5% от последней определенной стоимости чистых активов на дату признания и срок погашения этой задолженности в момент первоначального признания превышает 180 дней, признается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки . Формула расчета приведенной стоимости (PV) представлена в Приложении №1 к настоящим Правилам.

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

где:

– средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате расчета стоимости чистых активов, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (в целом по Российской Федерации) в той же валюте, что и оцениваемая кредиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату расчета стоимости чистых активов до погашения оцениваемой задолженности,

– ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату расчета стоимости чистых активов,

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

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

где:

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

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

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

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению имуществом, возникшей по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, равна справедливой стоимости имущества, подлежащего передаче, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности по полученным предоплатам определяется в сумме фактически полученных денежных средств на дату расчета стоимости чистых активов.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности по выплате дохода по инвестиционным паям Фонда

Кредиторская задолженность по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев признается в дату оформления приказа о начислении кредиторской задолженности Фонда по выплате дохода по инвестиционным паям Фонда в соответствии с правилами доверительного управления Фондом.

Прекращение признания кредиторской задолженности по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев происходит в день списания денежных средств с расчетного счета Фонда.

Кредиторская задолженность по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев признается в размере фактической задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности по налогам

Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда признается с даты возникновения у Фонда соответствующего обязательства по оплате налога и/или обязательного платежа в соответствии с налоговым законодательством или иным нормативным актом Российской Федерации.

Прекращение признания кредиторской задолженности по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда происходит в день списания денежных средств с расчетного счета Фонда в оплату сумм налогов (обязательных платежей) или прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством

Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается в размере фактической задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

* 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости активов и обязательств, связанных с недвижимым имуществом
     1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости договоров строительства и договоров о приобретении недвижимого имущества

Договоры строительства и договоры о приобретении недвижимого имущества признаются активом или обязательством в период с даты вступления в силу договора до наступления одного из следующих событий:

* исполнения договора Застройщиком;
* передачи недвижимого имущества Фонду;
* передачи Фондом прав и обязанностей по договору третьему лицу;
* внесения в ЕГРЮЛ сведений о ликвидации Застройщика в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* прочего прекращения прав и обязанностей по договору в соответствии с законодательством или договором.

Договором строительства признается договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества (согласно инвестиционной декларации Фонда «имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AC5B8C6341FE4E959D8418C7A04747E5EF87C3F25C2BB265D317FDC7ACcBx2J) 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" признаются в качестве»).

Справедливая стоимость договора строительства и договора о приобретении недвижимого имущества определяется на дату расчета стоимости чистых активов следующим образом по каждому договору:

*СС договора = СС прав по договору (недвижимого имущества) – СС обязательств по договору,*

где:

*СС договора –* справедливая стоимость договора,

*СС прав по договору (недвижимого имущества) –* справедливая стоимость прав по договору строительства, а в случае приобретения недвижимого имущества справедливая стоимость недвижимого имущества, определяемая независимым оценщиком,

*СС обязательств по договору –* справедливая стоимость неисполненных обязательств Фонда по договору по состоянию на дату расчета стоимости чистых активов.

Если определенная справедливая стоимость договора является положительной, то договор признается активом, если определенная справедливая стоимость договора является отрицательной, договор признается обязательством. При этом в составе активов Фонда не признается дебиторская задолженность по договорам о приобретении недвижимого имущества в качестве отдельного актива в случае, если договор о приобретении недвижимого имущества признан в составе активов или обязательств Фонда.

Определение справедливой стоимости прав по договору (недвижимого имущества) производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Оценка справедливой стоимости обязательств по договору производится на дату расчета стоимости чистых активов по методике определения справедливой стоимости кредиторской задолженности.

* + 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости недвижимого имущества

Недвижимое имущество признается активом с даты приемки недвижимого имущества по акту приема-передачи.

Объекты недвижимости, полученные Фондом на основании судебного акта, признаются в составе активов Фонда в день вступления судебного акта в законную силу.

Признание объектов недвижимого имущества прекращается с наиболее ранней даты:

* передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи;
* дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная выпиской из ЕГРН.
* дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная   выпиской из ЕГРН.

Справедливая стоимость недвижимого имущества определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой, наиболее близкой к дате определения стоимости чистых активов. Оценка производится в сроки, установленные законодательством.

1. Порядок расчёта величины резерва на выплату вознаграждения

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда (далее – резерв на прочие вознаграждения).

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

* даты окончания календарного года включительно;
* даты возникновения основания для прекращения Фонда в части резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании;
* даты, на которую составляется Баланс имущества (включительно), составляющего Фонд, в связи с прекращением Фонда.

Резерв на выплату вознаграждений в Фонде начисляется нарастающим итогом в течение календарного года:

* каждый последний рабочий день календарного месяца и отражается в составе обязательств Фонда;

на дату возникновения основания для прекращения Фонда в части резерва на выплату вознаграждения Управляющей компании.

Резерв на выплату вознаграждения Управляющей компании и резерв на прочие вознаграждения рассчитываются в следующем порядке:



где:

- сумма очередного (текущего) начисления резерва в дату расчета;

- процентная ставка, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение Управляющей компании - размеру вознаграждения Управляющей компании относительно среднегодовой СЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

если производится расчет суммы резерва на прочие вознаграждения – совокупному размеру вознаграждений Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда относительно среднегодовой СЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

- СЧА по состоянию на конец каждого рабочего дня t, за исключением дня d. Если на рабочий день t СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года, а если расчет СЧА в календарном году не производился – на последний рабочий день предыдущего года;

- стоимость активов на дату расчета;

- стоимость обязательств на дату расчета;

 - количество рабочих дней в текущем календарном году;

t – порядковый номер рабочего дня, принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва ;

- сумма резерва на вознаграждение Управляющей компании и резерва на прочие вознаграждения, начисленная с начала текущего календарного года, не включая дату расчета;

-суммарная процентная ставка вознаграждения Управляющей компании и вознаграждений Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

- сумма резерва, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение Управляющей компании - сумме резерва на вознаграждение Управляющей компании, начисленной с начала текущего календарного года, не включая дату расчета;

если производится расчет суммы резерва на прочие вознаграждения - сумме резерва на прочие вознаграждения, начисленной с начала текущего календарного года, не включая дату расчета.

В случае вступления в силу изменений в Правила доверительного управления Фондом, предусматривающих изменение размера вознаграждения Управляющей компании и/или совокупного размера вознаграждений Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда в отчетном году, процентная ставка рассчитывается следующим образом:



где:

- процентная ставка, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на вознаграждение Управляющей компании - размеру вознаграждения Управляющей компании относительно среднегодовой СЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

если производится расчет суммы резерва на прочие вознаграждения – совокупному размеру вознаграждений Специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда относительно среднегодовой СЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

- процентная ставка , действовавшая с начала отчетного года;

- измененная процентная ставка ;

- действующая процентная ставка ;

- кол-во рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка ;

- кол-во рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка ;

- кол-во рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка .

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

Не использованные в течение календарного года резервы на выплату вознаграждений подлежат восстановлению в последний календарный день календарного года, а указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резервы были сформированы.

1. Порядок расчёта СГСЧА Фонда и определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда

Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда (далее – СГСЧА) на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась – на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда) до даты расчёта СГСЧА к числу рабочих дней за этот период.

Расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на дату определения расчётной стоимости инвестиционного пая.

Перерасчёт СГСЧА Фонда и расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда осуществляется в случае перерасчёта стоимости чистых активов.

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

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

1. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов
   1. Процесс сверки СЧА

Управляющая компания и Специализированный депозитарий на даты расчета стоимости чистых активов осуществляют обязательную сверку стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда. Для этого управляющая компания формирует и передает в специализированный депозитарий справку о стоимости чистых активов Фонда.

Специализированный депозитарий осуществляет сверку стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда, рассчитанных Управляющей компанией, с собственными расчётами данных показателей.

Правильность определения стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда подтверждается подписью уполномоченного лица специализированного депозитария и заверяется печатью специализированного депозитария на справке о стоимости чистых активов Фонда.

В случае обнаружения расхождений, выявленных в процессе сверки, Специализированный депозитарий направляет Управляющей компании информацию с результатами по сверке данных учёта имущества Фонда, с указанием позиций, по которым были обнаружены данные расхождения.

* 1. Выявление расхождений в процессе сверки СЧА

При выявлении расхождений по составу активов или обязательств при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая компания и Специализированный депозитарий осуществляют сверку активов и обязательств, по которым выявлены расхождения, на предмет правильности их учёта в соответствии с критериями их признания (прекращения признания).

При обнаружении расхождений по стоимости активов или обязательств при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая компания и Специализированный депозитарий осуществляют следующие действия:

* сверку информации, используемой для определения справедливой стоимости активов или обязательств Фонда, в том числе, её источников и порядка их выбора;
* сверку порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

После устранения выявленной причины расхождений в расчете стоимости чистых активов Управляющая компания и Специализированный депозитарий повторно осуществляют действия, предусмотренные в пункте 1 раздела VII настоящих Правил.

* 1. Выявление ошибки в расчете СЧА и стоимости одного инвестиционного пая

В случае выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Специализированный депозитарий и Управляющая компания не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выявления ошибки оформляют Акт выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и проводят соответствующую процедуру корректировки ошибки.

В случае, если на дату, по состоянию на которую выявлена ошибка, отклонение стоимости актива (обязательства), использованной в расчёте, составляет менее, чем 0,1% корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов (далее – «отклонения»), производится проверка, не привела ли выявленная ошибка к отклонениям, составляющим 0,1% и более от корректной стоимости чистых активов, в последующих датах.

Если рассчитанные отклонения в каждую из дат составили менее 0,1%, пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда не производится и корректировка отражается на дату выявления ошибки.

Управляющая компания и Специализированный депозитарий принимают все необходимые меры для предотвращения повторения ошибки в будущем.

В случае, когда в какую-либо из дат оба отклонения или одно из них составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, управляющая компания и специализированный депозитарий осуществляют пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда за весь период, начиная с даты допущения ошибки.

В случае, если с момента допущения ошибки, приведшей к пересчёту стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда, осуществлялись операции по выдаче или погашению инвестиционных паев, то управляющая компания осуществляет расчёты с владельцами инвестиционных паев Фонда по возмещению ущерба в соответствии с требованиями законодательства.

При необходимости Управляющая компания и Специализированный депозитарий вносят исправления в регистры учета.

Приложение №1

Приведенная к дате расчета стоимости чистых активов стоимость будущих денежных потоков (PV) рассчитывается по формуле:

где:

– ставка дисконтирования,

– количество оставшихся на дату расчета стоимости чистых активов платежей по договору,

– величина *i*-го платежа,

– дата *i*-го платежа,

– дата расчета стоимости чистых активов.

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 *i*-ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор.

Ставка дисконтирования, используемая для определения 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 рыночной ставке. Ставка дисконтирования (рыночная) определяется на дату определения СЧА.

Приложение № 2

**Методы корректировки справедливой стоимости**

1. **Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения (за исключением фактической просрочки), определяется по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков**, учитывая кредитные риски через корректировку ставки дисконтирования:

*где:*

– справедливая стоимость обесцененного актива;

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

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

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

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

– безрисковая ставка дисконтирования в процентах годовых. В качестве безрисковой ставки дисконтирования используется ключевая ставка Банка России, действующая на дату расчета.

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

**LGD определяются по формуле:**

**LGD = 1 - RC,**

*где:*

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

Определение уровня RC (recovery rate) производится аналогично определению уровня PD.

PD (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта. В случае если срок погашения депозита/задолженности менее года от даты оценки, используется вероятность дефолта контрагента на срок, оставшийся до погашения, вероятность дефолта в данном случае оценивается пропорционально сроку от вероятности дефолта на горизонте 1 год по следующей формуле:

*где:*

– вероятность дефолта эмитента/дебитора на горизонте 1 год;

– количество календарных дней до погашения/оферты;

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

Если срок погашения больше года, то применяется вероятность дефолта на 1 год.**PD и** RC **контрагента на горизонте 1 год определяется в следующем порядке:**

1. **В случае наличия у контрагента рейтинга одного из международный рейтинговых агентств** - на основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта (PD) одного из международный рейтинговых агентств (в порядке приоритета) – в первую очередь используется рейтинг Moody's, во-вторую S&P или в-третью Fitch, публикуемых на сайте соответствующего агентства в составе ежегодного отчета с применением соответствия уровней рейтингов.
2. **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.

**Таблица 1. Соответствие шкал рейтингов**

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

**Порядок отбора рейтингов следующий:**

При определении кредитного рейтинга дебитора используются кредитные рейтинги международных рейтинговых агентств, входящих либо в реестр кредитных рейтинговых агентств, либо реестр филиалов и представительств иностранных рейтинговых агентств, публикуемых на сайте Банка России. При отсутствии кредитных рейтингов международных рейтинговых агентств используются кредитные рейтинги российских рейтинговых агентств в указанном ниже порядке.

При определении кредитного рейтинга дебитора в случае наличия нескольких кредитных рейтингов от международных рейтинговых агентств (российских рейтинговых агентств) выбор рейтинга осуществляется в два этапа. На первом этапе определяются два кредитных рейтинга от международных рейтинговых агентств (российских рейтинговых агентств) с наиболее низким уровнем PD; на втором этапе из них приоритет отдается тому, в соответствии с которым PD получается более высоким. В случае наличия только одного кредитного рейтинга международного агентства (российского агентства) кредитный рейтинг устанавливается на аналогичном уровне.

При этом в целях данной методики применяются **следующие рейтинги**:

* Мудис: Local Currency Long-Term Issuer Ratings (Долгосрочные рейтинги эмитента в национальной валюте).
* Фитч: Local Currency Long-Term Corporate Finance Obligations Ratings (для активов в национальной валюте).
* Standard & Poor`s: Local Currency Long-Term Issuer Credit Raitings (для активов в национальной валюте).

При соответствии одному уровню рейтинга нескольких вероятностей дефолта используется максимальное значение PD.

3) **В случае отсутствия у контрагента рейтинга и отсутствия выпусков облигаций** (применяется в случае **наличия признаков обесценения, за исключением фактической просрочки)** вероятность дефолта (PD) определяется следующим образом:

*,*

*где*:

**Кn -** процент сделок (в количественном выражении), который переходит из предыдущей в каждую следующую группу по сроку просрочки:

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

**Кn** определяется по каждой однородной группе контрагентов (банки/ физические лица и индивидуальные предприниматели/застройщики и т.д.) по соответствующему виду деятельности (аренда/займы/сделки с недвижимостью и т.д.).

Уровень LGD определяется по каждому соответствующему сроку просрочки.

Анализ статистических данных в целях определения процента сделок с просрочкой исполнения обязательств контрагентами и процента контрагентов (в количественном выражении), который переходит из предыдущей в каждую следующую группу по сроку просрочки, производится Управляющей компанией не реже одного раза в год, исследуются данные за три полных календарных года, предшествующих текущему календарному году. В случае отсутствия данных для статистического анализа по какому-то виду деятельности или типу контрагентов управляющая компания вправе расширить исследуемый период до 5 календарных лет. При проведении анализа статистических данных Управляющая компания также может учитывать события текущего года для повышения качества статистических данных.

Рассчитанные значения **Кn и** LGD предоставляются Управляющей компанией в Специализированный депозитарий на дату начала применения настоящих Правил, далее ежегодно не позднее 31 января года, следующего за отчетным, а также не позднее рабочего дня, следующего за днем их расчета (для случаев дополнительного расчета внутри календарного года).

**4) В случае отсутствия у контрагента рейтинга и наличия выпусков облигаций**, по оценке соответствия уровню рейтинга через кредитный спред облигаций данного контрагента, описанный в п.3 настоящего Приложения.

2. В случае отсутствия у контрагента рейтинга и отсутствия выпусков облигаций справедливая стоимость актива при фактической просрочке исполнения обязательств контрагентом определяется на основании статистических данных управляющей компании.

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

Сумма денежного потока, определенная в соответствии с условиями договора, дата которого равна или менее даты определения СЧА (до фактической даты платежа), оценивается по формуле:

где:

– фактическая сумма денежного потока;

– процент обесценения, определяемый следующим образом:

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

Определение Кn и порядок его расчета указан в подпункте 3) пункта 1 настоящего Приложения.

Под датой просрочки понимается рабочий день, следующий за датой, когда должна была быть погашена задолженность.

3. **Справедливая стоимость актива, при возникновении признаков обесценения определяется по методу соответствия уровню рейтинга через кредитный спред облигаций.**

Порядок определения на дату оценки:

1) Определяется доходность к погашению по облигациям данной организации сроком более 1 года и менее 3 лет. При отсутствии облигаций со сроком менее 3 лет можно использовать спрэд с индексами соответствующей срочности. При наличии облигаций со сроком погашения только менее 1 года для расчета кредитного спрэда могут использоваться облигации других эмитентов (как минимум 3-х), имеющих как близкие по сроку и доходности облигации, так и облигации со сроком 1-3 года.

2) Определяется, доходности какого из индексов полученная доходность по облигации наиболее соответствует, в качестве меры близости используется средний кредитный спрэд облигаций (используется среднее арифметическое значение) с G-curve в сравнении с кредитным спрэдом указанных ниже индексов. Кредитный спрэд рассчитывается как разница между доходностью к погашению облигации на срок ее модифицированной дюрации и G-curve на этот срок.

В указанных целях используются следующие индексы:

* Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, рейтинг ≥ BBB-)

Тикер – **RUCBITRBBB3Y**

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

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

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

Тикер - **RUCBITRBB3Y**

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

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

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

Тикер - **RUCBITRB3Y**

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

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

По следующей таблице определяется, какой уровень рейтинга использовать при определении вероятности дефолта:

