«СОГЛАСОВАНО»
«06» октября 2026 г.
ВРИО Генерального директора
АО «Специализированный
депозитарий «ИНФИНИТУМ»

_____ Бурганов В.Г.

«УТВЕРЖДЕНО»
«06» октября 2026 г.
ВРИО Директора
АО УК «Прогрессивные
инвестиционные идеи»

_____ Козак М.В.

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 5 В ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»

под управлением Акционерного общества Управляющей компании «Прогрессивные инвестиционные идеи»

(Вступают в силу с «19» октября 2026)

Изложить Правила определения стоимости чистых активов в новой редакции:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

ПИФ – паевой инвестиционный фонд, указанный в настоящих правилах определения стоимости чистых активов.

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. Справедливая стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется с учетом алгоритмов оценки,

предусмотренных в настоящих Правилах определения СЧА.

Среднегодовая СЧА ПИФ (или СГСЧА) – среднегодовая стоимость чистых активов ПИФ, которая определяется на любой день в порядке, установленном настоящими Правилами определения СЧА.

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, применяемые в соответствии с действующим законодательством в отношении паевых инвестиционных фондов.

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.

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 потерь (убытков) вследствие неисполнения контрагентом обязательств по договору, включая неоплату контрагентом основного долга и/или процентов, причитающихся в установленный договором срок, а также в результате изменения оценки кредитоспособности (кредитного риска) контрагента (эмитента).

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

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».

Исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.

Исходные данные Уровня 2 - исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.

Исходные данные Уровня 3 - ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.

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

Экспертное (мотивированное) суждение – это документально оформленное профессиональное суждение Управляющей компании, содержащее обоснованные

расчеты и выводы об оценке справедливой стоимости активов, о величинах, используемых в расчете справедливой стоимости, о выявленных основаниях признания/прекращения признания активов/обязательств, о выявленных признаках возникновения кредитных рисков и прочих обстоятельствах, которые влияют на оценку справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Применение такого суждения допустимо в случаях, установленных настоящими Правилами определения СЧА. Применение такого суждения допустимо в случаях, установленных настоящими Правилами определения СЧА, а так же в иных исключительных случаях, когда текущие методы определения справедливой стоимости актива (обязательства) с учетом нестандартных внешних обстоятельств приводят к искажению справедливой стоимости, а применение мотивированного суждения обеспечивает надежное определение справедливой стоимости соответствии с МСФО 13 и требованиям законодательства Российской Федерации.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила определения СЧА **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** (далее – ПИФ) под управлением **АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи»** (далее – Управляющая компания) разработаны в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах"), в соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У (далее – Указание № 3758-У), и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

Настоящие Правила определения СЧА применяются с **«19» октября 2026 года**.

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.

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 в соответствии с настоящими Правилами как разница между стоимостью активов и обязательств на момент 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 на каждый рабочий день до дня, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ.

Среднегодовая СЧА ПИФ (далее - СГСЧА) на любой день определяется 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.

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», принятыми в соответствии с ним нормативными актами, требованиями Указания № 3758-У и настоящими 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.

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

Активы и обязательства ПИФ оцениваются по справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

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

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

внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет, а так же 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.

Методики определения справедливой стоимости конкретных активов и обязательств представлены 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 спот курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD), установленного Intercontinental Exchange (ICE) (кросс-курс иностранной валюты, определенной через американский доллар (USD)), согласно данным международной информационной группы «Интерфакс».

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 определении СЧА.

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 8.

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 (Трех) рабочих дней с даты подписания Протокола расхождений уведомляет о факте расхождения Банк России.

Факт последующего устранения расхождений подтверждается путем заверения справки о СЧА ПИФ 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. Исправления в учет ПИФ для осуществления пересчета СЧА вносятся датами, в которых были допущены отклонения справедливой стоимости и стоимости чистых активов ПИФ. Управляющая компания осуществляет возмещение ущерба владельцам инвестиционных паев в соответствии с Правилами ДУ ПИФ и нормативными правовыми актами Российской Федерации в срок не более 7 календарных дней с даты завершения пересчета всех значений СЧА, в которых были выявлены отклонения, и отражения суммы задолженности Управляющей компании в учете ПИФ.

Если выявленное отклонение использованной в расчете стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной СЧА, и отклонение СЧА на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной СЧА, 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 в случае отсутствия превышений более 0,1% вносят необходимые исправления в учет ПИФ в текущей дате (дате выявления отклонения). Управляющая компания и Специализированный депозитарий обязаны принять меры для предотвращения повторения выявленной ситуации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. **ПЕРЕЧЕНЬ АКТИВОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОЦЕНКЕ ОЦЕНЩИКОМ**

На основании отчета оценщика в ПИФ оцениваются следующие активы:

- Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 13 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6;
- Права аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 13 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6;
- Дебиторская задолженность, в случае наличия признаков обесценения и невозможности применения иных методов определения справедливой стоимости

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. **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 каждый рабочий день в течение отчетного года

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

- на первый рабочий день отчетного года:

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

где:

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

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

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

$$СЧА_1^{расч} = \frac{Активы_1 - Кт_1}{(1 + \frac{x_{укп} + x_{прп}}{D})}$$

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

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

x - процентная ставка, соответствующая:

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

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

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

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

Округление при расчете S_i и $СЧА_1^{расч}$ производится на каждом действии до 2-х знаков после запятой.

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

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

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;

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

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

$$СЧА_d^{расч} = \frac{(Активы_d - Кт_d + \sum_{k=1}^{i-1} S_k) - (\sum_{t=1}^{d-1} СЧА_t * \frac{(\frac{\sum_{n=1}^{N}(x_{укп}T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^{N}(x_{прп}T_n)}{T_i})}{D})}{(1 + \frac{(\frac{\sum_{n=1}^{N}(x_{укп}T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^{N}(x_{прп}T_n)}{T_i})}{D})};$$

$Активы_d$ - 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.

$Кт_d$ - 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:

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

$x_{прп}$ - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, оценщику 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 $\frac{\sum_{n=1}^{N}(x_n T_n)}{T_i}$; $\frac{(\frac{\sum_{n=1}^{N}(x_{укп} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^{N}(x_{прп} T_n)}{T_i})}{D}$; $\left(1 + \frac{(\frac{\sum_{n=1}^{N}(x_{укп} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^{N}(x_{прп} T_n)}{T_i})}{D}\right)$ не округляются.

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

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы начисленного в течение отчетного года вознаграждения управляющей компании, 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. Начисление вознаграждения Управляющей компании на последнюю отчетную дату календарного года в размере, соответствующем Правилам ДУ ПИФ, при недостаточности резерва допускается за счет прочих расходов ПИФ.

Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончанию отчетного года, но не позднее первого

рабочего дня года, следующего за отчетным, и признается в составе прочих доходов. Указанное восстановление отражается при первом определении СЧА в году следующим за отчетным годом.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. **МОДЕЛИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЦЕННЫХ БУМАГ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. **ПЕРЕЧЕНЬ ДОСТУПНЫХ И НАБЛЮДАЕМЫХ БИРЖЕВЫХ ПЛОЩАДОК**[1]

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

[1] Указаны площадки, на которых Управляющая компания в н.в. покупает и продает ценные бумаги.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. **МЕТОД ПРИВЕДЕННОЙ СТОИМОСТИ БУДУЩИХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ**

5.1. Формула приведенной стоимости будущих денежных потоков и применение

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

- Депозиты в кредитных организациях в случаях, указанных в Приложении 10;

Формула расчёта приведенной стоимости будущих денежных потоков:

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

где:

PV – справедливая (приведенная) 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 настоящем приложении (2 знака после запятой).

5.2. Порядок определения и корректировки потоков денежных средств

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

Суммы денежных потоков рассчитываются с учетом капитализации процентных доходов, если это предусмотрено условиями договора.

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),
- изменения суммы основного долга (пополнения, частичного досрочного погашения основного долга, если оно не было учтено в графике).

Для учета в справедливой стоимости обесценения по депозиту (вкладу) производится корректировка величины ожидаемых денежных потоков (P_n) в соответствии с Приложением 6.

5.3. Периодичность определения ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования определяется на каждую дату определения СЧА.

5.4. Порядок определения ставки дисконтирования для депозита

Ставка дисконтирования равна **средневзвешенной** ставке.

Для определения ставки дисконтирования применяются значения средневзвешенных процентных ставок по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте, раскрываемые на официальном сайте Банка России[2].
Используются средневзвешенные ставки в рублях и иностранной валюте, раскрываемые на официальном сайте Банка России в целом по Российской Федерации.

Средневзвешенные ставки определяются с использованием развернутой шкалы, включающей позиции:

- до 30 дней, кроме до востребования
- от 31 до 90 календарных дней;

[2] https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

- от 91 до 180 календарных дней;
- от 181 календарных дней до 1 года;
- от 1 года до 3 лет;
- свыше 3 лет

Принимается значение средневзвешенной процентной ставки за месяц, наиболее близкий к дате определения справедливой стоимости, в валюте, соответствующей валюте депозита, на срок, сопоставимый с ожидаемым сроком размещения, рассчитанным от даты определения справедливой стоимости.

Если последняя средневзвешенная процентная ставка, раскрытая на сайте Банка России, рассчитана ранее, чем за месяц до даты определения справедливой стоимости, ставка подлежит анализу на необходимость корректировки.

5.5. Порядок корректировки рыночной ставки

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка рассчитана ранее, чем за месяц до даты определения справедливой стоимости актива, для определения необходимости корректировки рыночной ставки применяется следующий подход:

- Ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка, сравнивается с Ключевой ставкой Банка России, действующей на дату определения справедливой стоимости актива.
- если Ключевая ставка Банка России не изменилась на дату определения справедливой стоимости актива, в качестве ставки дисконтирования применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка.
- если на дату определения справедливой стоимости актива Ключевая ставка Банка России изменилась, то (при определении ставки дисконтирования) последняя раскрытая **средневзвешенная ставка изменяется пропорционально** изменению Ключевой ставки Банка России **от месяца, за который рассчитана средневзвешенная ставка, до даты определения ставки дисконтирования,** т.е. значение ставки дисконтирования изменяется в той же пропорции, в какой изменилась ключевая ставка.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. **МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ С УЧЕТОМ КРЕДИТНЫХ РИСКОВ**

Общие положения

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

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

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

Стандартные активы (без признаков обесценения), а именно:

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

Обесцененные (без наступления дефолта), а именно:

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

Активы, находящиеся в дефолте, а именно:

- Все виды активов, находящиеся в дефолте.

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

Термины и определения, используемые в настоящем Приложении

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

Безрисковая ставка:

- В российских рублях:

Ставка, определяемая из G-кривой, построенной по российским государственным облигациям – КБД (кривая бескупонной доходности Московской биржи[3]).

Для целей расчета безрисковой ставки, используются следующие округления:

Значение срока ставки определяется до 4 знаков после запятой;

Итоговое значение ставки определяется до 2 знаков после запятой.

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

- В американских долларах:

3 https://www.moex.com/s2532

Для задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – ставка SOFR[4];

Для задолженности со сроком до погашения свыше 1 календарного дня, но не превышающим 30 календарных дней – интерполяция ставки между значением ставки SOFR и ставкой по американским государственным ценным бумагам[5] на срок 1 месяц.

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

- В евро:

Для задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – ставка ESTR[6];

Для задолженности со сроком до погашения свыше 1 календарного дня, но не превышающим 90 календарных дней – интерполяция ставки между значением ставки ESTR и ставкой по облигациям еврозоны с рейтингом AAA[7] на срок 3 месяца.

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

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

Формула 1. Формула линейной интерполяции

$$\begin{cases} RK_{Dmin}, \text{если } D_m \leq D_{min} \\ RK_{V_{-1}} + \frac{D_m - V_{-1}}{V_{+1} - V_{-1}} \times \left(RK_{V+1} - RK_{V_{-1}}\right), \text{если } D_{min} < D_m < D_{max} \\ RK_{Dmax}, \text{если } D_m \geq D_{max} \end{cases}$$

где:

[4] https://www.sofrrate.com/
[5] https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/pages/TextView.aspx?data=yield
[6] https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_short-term_rate/html/index.en.html
[7] https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_area_yield_curves/html/index.en.html

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

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

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

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

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

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

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

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

Кредитный рейтинг долгового инструмента - мнение рейтингового агентства о способности эмитента, поручителя (гаранта, оферента) своевременно удовлетворять требования инвесторов по долговым инструментам в полном объеме

(согласно финансовым обязательствам, предусмотренным эмиссионной документацией).

В целях применения настоящей методики используются кредитные рейтинги рейтингуемого лица и/или долгового инструмента.

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

- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги»(ООО «НКР»)

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

- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги»(ООО «НКР»)

Ступень кредитного рейтинга (грейд) - минимальный шаг детализации кредитного рейтинга в буквенно-символьных (например, ruAA-, ruA+ и т.п.) обозначениях.

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

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

Операционная дебиторская задолженность – дебиторская задолженность, отвечающая критериям, установленным в Приложении 7, а также иным приложениям настоящих Правил определения СЧА для признания задолженности операционной.

Раздел 1. Стандартные активы (без признаков обесценения)

1.1.Для операционной задолженности видов, указанных в настоящих Правилах определения СЧА, дисконтирование не проводится, при соблюдении требований для признания задолженности в качестве операционной.

1.2.Оценка активов без признаков обесценения, справедливая стоимость которых определяется по методу приведенной стоимости будущих денежных потоков (за исключением депозитов, порядок определения справедливой стоимости которых установлен в Приложении 5 настоящих Правил определения СЧА) рассчитывается следующим образом:

Формула 2:

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

где

PV – справедливая стоимость актива;

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

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

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

R(T(n)) – безрисковая ставка на сроке $T(n)$, определяемая в соответствии с порядком, установленным в разделе «Общие положения»;

T(n)- количество дней от даты определения СЧА до даты n-ого денежного потока. Для активов до востребования и прав требования по активам в качестве T(n) принимается 1 день;

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

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

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

1.3. Для оценки справедливой стоимости прав требований по активам (договорам) Фонда к физическим лицам до наступления дефолта и с учетом положений в Разделе 6, используется Формула 2, в которой каждое произведение PD(T(n))*LGD заменяется на CoR. CoR определяется в соответствии с порядком, установленным в разделе 6. Для оценки стандартных активов используется значение CoR для стадии 1.

Раздел 2. Оценка активов. Обесценение без дефолта.

2.

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

2.2.События, ведущие к обесценению:

2.2.1.В отношении **юридических** лиц

2.2.1.1.Негативное действие рейтинговых агентств, в результате которого номер группы кредитного качества для актива, определенный в соответствии с Приложением Г, становится более 5, или, в результате которого номер группы не может быть определен по причине отзыва рейтинга, связанного с существенным ухудшением финансового положения эмитента / контрагента.

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

2.2.1.2.Отзыв (аннулирование) у эмитента / контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности.

2.2.1.3.Наличие признаков несостоятельности (банкротства) заемщика[8].

2.2.1.4.Для обращающихся долговых инструментов в случае отсутствия цен основного рынка и цены, рассчитанной Ценовым центром НРД, и номер группы кредитного качества актива, определенный в соответствии с Приложением Г, более 4 или номер группы не может быть определен в связи с отсутствием рейтинга, то к событиям, ведущим к обесценению дополнительно относятся:

- Ухудшение финансового положения эмитента, отразившиеся в доступной финансовой отчетности, а именно снижение стоимости чистых активов до отрицательного уровня.
- Исчезновение активного рынка для финансового актива в результате финансовых затруднений эмитента.
- Резкий рост доходности любого публичного долгового инструмента эмитента (при отсутствии роста доходности ОФЗ и при отсутствии роста доходности аналогичных облигаций эмитентов).

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

- Ставший общеизвестным дефолт по обязательствам холдинговой компании или дефолт по публичному долгу компаний группы[9], к которой принадлежит эмитент, в случае продолжения обслуживания долга самим контрагентом после события дефолта, за исключением наличия доступной/наблюдаемой информации о том, что такой дефолт произошел из-за событий, не связанных с деятельностью данных компаний, например, введения санкций, запрета/невозможности расчётов со стороны иностранных контрагентов или российских государственных органов.

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

[9] Понятие группы связанных лиц/компании вводится по аналогии со ст. 64 ФЗ №86 «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»

- Резкий рост доходности по публичному долгу компаний группы, к которой принадлежит эмитент (за исключением случаев, когда контрагент имеет публичные котировки долговых обязательств и эти котировки не показывают признаков обесценения).

2.2.1.5.Для задолженности по займам, кредитам и прочей задолженности в случае если номер группы кредитного качества контрагента/поручителя, определенный в соответствии с Приложением Г, более 4 или номер группы не может быть определен в связи с отсутствием рейтинга, то к событиям, ведущим к обесценению дополнительно относятся:

- Ухудшение финансового положения заемщика/дебитора/кредитной организации/банка, отразившиеся в доступной финансовой отчетности, а именно снижение стоимости чистых активов до отрицательного уровня.
- Резкий рост доходности любого публичного долгового инструмента контрагента (при отсутствии роста доходности ОФЗ и при отсутствии роста доходности аналогичных облигаций эмитентов).

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

- Резкий рост доходности по публичному долгу компаний группы, к которой принадлежит контрагент (за исключением случаев, когда контрагент имеет публичные котировки долговых обязательств и эти котировки не показывают признаков обесценения)
- Ставший общеизвестным дефолт по обязательствам холдинговой компании или дефолт по публичному долгу компаний группы[10], к которой принадлежит контрагент, в случае продолжения обслуживания долга самим контрагентом после события дефолта, за исключением наличия доступной/наблюдаемой информации о том, что такой дефолт произошел из-за событий, не связанных с деятельностью данных компаний, например, введения санкций, запрета/невозможности расчётов со стороны иностранных контрагентов или российских государственных органов.

2.2.2.В отношении **физических** лиц

[10] Понятие группы связанных лиц/компании вводится по аналогии со ст. 64 ФЗ №86 «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»

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

2.2.2.2.Появление у Управляющей компании информации об исполнительном производстве в отношении физического лица в объеме, влияющем на способность физического лица обслуживать свои обязательства[11];

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

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

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

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

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

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

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

[11] Например, исполнительное производство на сумму более чем половина месячного дохода физлица.

одному и тому же контрагенту в разных ПИФ под управлением Управляющей компании).

2.3.В случае если при проведении мониторинга становится доступной информация о признаках обесценения в отношении физических лиц, справедливая стоимость корректируется на ту же дату. В случае если при проведении мониторинга становится доступной информация о признаках обесценения в отношении юридических лиц, определенных в пунктах 2.2.1.1. – 2.2.1.3., справедливая стоимость корректируется на ту же дату. В случае если при проведении мониторинга становится доступной информация о признаках обесценения в отношении юридических лиц, определенных в пунктах 2.2.1.4., 2.2.1.5., 2.2.3.1., 2.2.3.2., 2.2.3.3., Управляющая компания проводит комплексный анализ по совокупности указанных признаков и оформляет результаты мотивированным суждением. Справедливая стоимость корректируется на дату составления мотивированного суждения.

2.4.Обесценение по различным активам, относящимся к контрагенту.

2.4.1.В случае возникновения обесценения по одному активу остальные активы, относящиеся к контрагенту, также считаются обесцененными[12].

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

2.5.Мониторинг признаков обесценения

2.5.1.Мониторинг по физическим лицам проводится раз в 6 месяцев.

2.5.2.Для обращающихся долговых инструментов (в случае отсутствия цен основного рынка и цены, рассчитанной Ценовым центром НРД) и задолженности по займам, кредитам и прочей задолженности эмитентов / контрагентов в случае если номер группы кредитного качества актива, определенный согласно Приложению Г, больше 4 или номер группы кредитного качества не может быть определен в связи с отсутствием рейтинга:

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

- Мониторинг отзыва (аннулирования) у контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности проводится не реже, чем раз в неделю.
- Мониторинг наличия признаков несостоятельности (банкротства) заемщика проводится не реже, чем раз в неделю.
- Мониторинг исчезновения активного рынка для финансового актива в результате финансовых затруднений эмитента проводится не реже, чем раз в месяц.
- Мониторинг резкого роста доходности долговых инструментов эмитентов/ контрагентов проводится не реже, чем раз в месяц.
- Мониторинг резкого роста доходности по публичному долгу компаний группы, к которой принадлежит эмитент / контрагент, проводится не реже, чем раз в месяц.
- Мониторинг предоставления кредитором уступки своему заемщику в силу экономических причин или договорных условий, связанных с финансовыми затруднениями этого заемщика, которую кредитор не предоставил бы в ином случае, проводится не реже, чем раз в квартал.
- Мониторинг по данным по судебным разбирательствам для юридических лиц проводится не реже, чем раз в квартал.
- Мониторинг по финансовой отчетности - не позже чем через 1 месяц после появления такой отчетности, но не реже, чем 1 раз в полгода для отчетности по РСБУ и 1 раз в год для отчетности по МСФО.

2.5.3.Мониторинг кредитных рейтингов (актива, эмитента, контрагента, поручителя по активу) и дефолтов по публичным долговым инструментам проводится на каждую дату определения СЧА.

2.5.4.Мониторинг нарушения сроков исполнения обязательств по активам для целей выявления признаков обесценения в соответствии с пунктом 2.2.3.1 проводится на каждую дату определения СЧА.

2.6.Выход из состояния обесценения.

Задолженность перестает считаться обесцененной в следующих случаях:

2.6.1.Для **юридических** лиц

2.6.1.1.Для обесценения из-за превышения пороговых значений - в случае прекращения приведшего к обесценению нарушения пороговых значений финансовых показателей в течение двух кварталов.

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

2.6.1.3.Для обесценения из-за резкого роста доходности по торгуемым долговым инструментам эмитента – в случае возвращения спредов по облигациям эмитента к G-кривой к прежним уровням (либо уровням компаний, которые до момента обесценения торговались с близким спредом к G-кривой[13]).

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

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

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

2.6.1.7.Для обесценения задолженности по займам, кредитам, финансовым инструментам из-за ставшего общеизвестным дефолта по обязательствам холдинговой компании или дефолта по публичному долгу компаний группы, к которой принадлежит контрагент, в случае продолжения обслуживания долга самим контрагентом после события дефолта, в каком либо из следующих случаев в отсутствие иных признаков обесценения контрагента:

- в случае выхода компании, допустившей дефолт из состава группы,
- в случае восстановление платежеспособности компании допустившей дефолт,
- в случае актуализации / присвоения кредитного рейтинга актива / контрагента / эмитента после наступления события дефолта компании группы,

[13] Спред определяется как разница между доходностью облигации и G-кривой на срок, равный дюрации облигации.

соответствующего номеру группы кредитного качества актива, определенному согласно Приложению Г, меньшему или равному 4.

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

2.6.2.**В отношении физических лиц.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.3.Для просроченной части задолженности, денежных средствах на счетах и активов до востребования в Формуле 2 в качестве (Tn) принимается 1 день, если мотивированным суждением Управляющей компании не установлен иной срок.

2.7.4.Справедливая стоимость актива при возникновении признаков обесценения может быть определена на основании отчета оценщика.

Информация о выявленных признаках обесценения и выходе из состояния обесценения предоставляется Управляющей компанией в Специализированный депозитарий не позднее следующего рабочего дня за днем возникновения признака обесценения или выхода из состояния обесценения (при условии, что информация о возникновении признака обесценения или выхода из состояния обесценения прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией).

Раздел 3. Оценка активов, находящихся в состоянии дефолта.

3.

3.1.Предельные сроки признания дефолта для различных видов задолженности.

Дебиторская задолженность/обязательства дебиторов/контрагентов/эмитентов/заемщиков	**Срок**
Обязательства облигациям российских/иностранных эмитентов[14]	7 / 10 рабочих дней
Обязательства по выплате дохода по долевым активам российских/иностранных эмитентов[15]	25 рабочих дней
Обязательства по займам/кредитам юридических лиц	Дефолт признается наступившим в день, в котором обязательство по уплате процентов и/или возврату основной суммы займа/кредита по договору должно было быть исполнено в соответствии с условиями этого договора займа/кредита.
Обязательства на межбанковском рынке, рынке производных инструментов, рынке РЕПО	5 рабочих дней
Иная задолженность физических и юридических лиц перед ПИФ	90 календарных дней

3.2.В отношении юридических лиц дефолт и приравниваемые к нему события указаны ниже:

3.2.1.Нарушение заемщиком / контрагентом / дебитором условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, а также любого иного обязательства заемщика / контрагента / дебитора на срок, больший, чем указано в п.3.1, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией.

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

[15] Данный срок используется только при наличии сообщений о выплате дивидендов эмитентом.

Неисполненные обязательства, в том числе по выплате купонов и дивидендов в иностранной валюте, считаются находящимися в дефолте в случае, если такое неисполнение возникло в результате действий (бездействия) иностранных депозитарно-клиринговых компаний (в т. ч. международных расчетно-клиринговых центров «Евроклир Банк», г. Брюссель, и «Клирстрим Бэнкинг», г. Люксембург), иностранных банков или иных санкционных действий иностранных государств и (или) регулирующих органов. Дефолт в отношении самого заемщика / контрагента / дебитора, в том числе перекрестный дефолт по его иным обязательствам, не возникает. В случае если прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства будут погашены в определенный срок, в том числе в рублях в сумме, эквивалентной стоимости обязательств в иностранной валюте, срок наступления дефолта может быть изменен (увеличен или уменьшен в соответствии с полученной информацией) на основании экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании.

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

3.2.3.Официальное опубликование решения о признании эмитента/должника банкротом.

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

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

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

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

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

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

3.3.2.Официальное опубликование решения о признании лица банкротом.

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

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

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

3.3.6.Получение информации о наступлении смерти физического лица.

3.4. Дефолт по различным активам, относящимся к контрагенту.

3.4.1.В случае возникновения дефолта по одному активу остальные активы, относящиеся к контрагенту, также считаются находящимися в дефолте, сам контрагент (заемщик/эмитент) считается находящимся в дефолте (за исключением ситуации, указанной в п.3.2.1.).

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

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

3.4.4.Управляющая компания при мониторинге задолженности учитывает принадлежность контрагента к группе компаний. При возникновении события дефолта у холдинговой компании либо у ключевых[16] компаний группы, к которой принадлежит контрагент, и получении информации об этом Управляющей компанией, контрагент также считается находящимся в состоянии дефолта (за исключением случаев, когда контрагент имеет публичные котировки акций,

[16] Список ключевых компаний группы, к которой принадлежит контрагент, составляется Управляющей компанией самостоятельно.

долговых обязательств или производных инструментов и эти котировки не показывают признаков обесценения, а также случаев, когда контрагент продолжает обслуживать долг после наступления события дефолта у компаний группы, к которой он принадлежит).

3.5.Оценка справедливой стоимости активов, находящихся в дефолте

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

Для просроченной части задолженности, денежных средств на счетах и активов до востребования в Формуле 2 в качестве (Tn) принимается 1 день, если мотивированным суждением не установлен иной срок.

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

3.5.2.В случае, если контрагент/эмитент находится в состоянии банкротства

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

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

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

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

Задолженность перестает считаться дефолтной в следующих случаях:

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

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

3.6.3. В случае возобновления обслуживания долга по графику.

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

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

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

Раздел 4. Порядок определения PD по задолженности юридических лиц.

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

1)определяется годовая вероятность дефолта контрагента;

2)при необходимости осуществляется корректировка на обесценение;

3)в предусмотренных настоящим Разделом случаях осуществляется дополнительная корректировка на срок денежного потока, к которому будет применяться данная вероятность дефолта

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

4.1.1.В случае наличия у актива / эмитента / контрагента / поручителя / гаранта рейтинга одного из рейтинговых агентств - на основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта (PD) рейтингового агентства Эксперт РА, публикуемого на сайте агентства (таблица «Уровни (частоты) дефолта по рейтинговым категориям национальной российской рейтинговой шкалы Агентства для всех объектов рейтинга, кроме структурных облигаций и инструментов структурного финансирования»). В качестве вероятности дефолта (PD) на горизонте 1 год выбирается значение из столбца «Частота дефолтов на горизонте 1 года».

4.1.1.1.По рейтингу актива / эмитента / контрагента / поручителя / гаранта определяется номер группы кредитного качества в соответствии с Приложением Г.

4.1.1.2.Для определенной группы кредитного качества определяется вероятность дефолта (PD) на горизонте 1 год от агентства Эксперт РА (Таблица 1, Приложение Г).

4.1.2.**В случае отсутствия у актива / эмитента / контрагента / поручителя / гаранта рейтинга - в следующем порядке:**

4.1.2.1.Для крупных контрагентов, не относящихся к предприятиям малого и среднего бизнеса (далее – МСБ) с выручкой 4 млрд руб. и более в год, применяется средняя вероятность дефолта для рейтинговых групп 4-6. Значение данного показателя приведено в Таблице 1 Приложения Г.

4.1.2.2.Для предприятий МСБ применяется статистический усредненный показатель дефолтов в зависимости от отрасли, приведенный в Приложении В. Юридическое лицо относится к категории МСБ в случае, если на дату оценки числится в реестре МСБ[17] или если его выручка составляет менее 4 млрд. руб. в год.

[17] https://ofd.nalog.ru/ - «Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства»

При отсутствии информации в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства и информации о величине годовой выручки контрагент может быть отнесет к категории МСБ на основании экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании.

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

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

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

4.2.1.1. При использовании рейтингов рейтинговых агентств – путем повышения номера группы кредитного качества на 1 ступень. Повышение на большее количество ступеней оформляется мотивированным суждением управляющей компании.

4.2.1.2. Для обесцененной задолженности крупных контрагентов, для которых вероятность дефолта определяется на основании п. 4.1.2, используется, вероятность дефолта для самой худшей рейтинговой группы кредитного качества с номером 8.

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

4.2.1.4. При оценке для МСБ, для которых вероятность дефолта определяется на основании п. 4.1.2, вероятность дефолта берется равной средней величине между 1 и вероятностью дефолта для не обесцененного актива/задолженности с округлением до 4 знаков после запятой.

4.2.2. Для обесцененных просроченных денежных потоков[18] вероятность дефолта рассчитывается в соответствии с Формулой 3:

Формула 3.

[18] Исключение составляет задолженность, обесценение по которой рассчитывалось ранее с помощью данных по Cost of Risk по портфелям банков. Порядок учета обесценения для такой задолженности установлен в п. 4.2.1.3.

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

где

t – срок просрочки,

PD(t)$_{\text{просроч}}$ – вероятность дефолта для просроченной на t дней задолженности с момента признания просроченной задолженности не операционной. Полученное значение определяется до 4 знаков после запятой.

T – срок для признания данного типа задолженности дефолтной,

PD определяется:

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

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

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

4.4. Корректировка вероятности дефолта контрагента на срок денежного потока

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

• Корректировка на срок денежного потока не осуществляется до момента первого погашения по задолженности, в случае, если срок до даты денежного потока не превышает 1 года от даты оценки и вероятность дефолта контрагента превышает вероятность дефолта для наихудшей рейтинговой группы кредитного качества с номером 8[19] (для юридических лиц, не являющимися МСБ) или наихудшей вероятности дефолта для такого контрагента из категории МСБ (при отсутствии просроченных денежных потоков, выводящих задолженность из состояния операционной);

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

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

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

Формула 4. Расчет вероятности дефолта по методу оценки интенсивности.

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

где,

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

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

PD_D округляется до 4 знаков после запятой.

4.5.Соответствие шкал рейтинговых агентств.

[19] вероятность дефолта может превышать вероятность дефолта для наихудшей категории качества, в случае выявления признаков обесценения в отношении контрагента.

4.5.1.Соответствие шкал рейтингов устанавливается согласно Таблице 1 Приложения Г.

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

4.6.Порядок использования рейтингов и учета действий рейтинговых агентств.

4.6.1.Для определения кредитного рейтинга используются данные рейтинговых агентств в соответствии с порядком, установленным в разделе «Общие положения».

4.6.2.В целях настоящего раздела используются рейтинги актива, эмитента, контрагента, гаранта, поручителя по активу в соответствии с порядком определенным Приложением Г.

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

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

Для задолженности, обеспеченной страховкой используются PD должника по договору (активу).

Если поручителем по задолженности физического лица выступает юридическое лицо, то используется наименьшее из годовых значений показателей CoR должника и PD*LGD поручителя. Поручительства физических лиц не принимаются в расчет.

Раздел 5. Расчет LGD

5.

5.1.В целях настоящей методики для активов без обеспечения используется максимально консервативное значение LGD в размере 100%.

5.2.LGD в процентном отношении с учетом обеспечения определяется как отношение максимума между 0 и разностью суммы задолженности и ликвидационной стоимости обеспечения к сумме задолженности.

5.3.Для задолженности, обеспеченной договором страхования, в случае если такой договор заключен со страховой компанией, имеющей уровень рейтинга не ниже ruAAA (AAA(RU), AAA.ru, AAA|ru|), или входящей в список одобренных для страхования недвижимости любым из банков, указанных в Приложении Б, обеспечение принимается на всю сумму страховки без дисконтирования (Формула 5 не применяется).

5.4.В ином случае, используется дисконтированная сумма страховки. Порядок определения дисконта (discount), ставки дисконтирования (R) и срока (Tex) указан в описании формулы 5.

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

Формула 5.

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

где

PV – дисконтированная справедливая стоимость обеспечения / страховки;

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

T_{ex} – количество дней от даты определения СЧА до даты ожидаемого поступления обеспечения в случае нарушения обязательств контрагентом, согласно условиям договора. Количество дней может быть определено на основании экспертного (мотивированного) суждения управляющей компании, если срок невозможно установить однозначно, исходя из условий договора.

R – безрисковая ставка на сроке T_{ex}.

Для задолженности, обеспеченной залогом, T_{ex} определяется мотивированным суждением. Срок получения денежных средств, полученных от реализации предмета залога, определяется исходя из условий договора залога и сущности предмета залога.

Для задолженности, обеспеченной договором страхования, T_{ex} определяется с учетом сроков выплаты по договору страхования при наступлении дефолта контрагента (признании контрагента неплатежеспособным) или на основании

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

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

discount – дисконт, определяемый в следующем порядке:

В отношении задолженности, обеспеченной торгуемыми ценными бумагами:

- для ценных бумаг, используемых для обеспечения по сделкам РЕПО на Московской бирже – соответствующий дисконт для сделок РЕПО[20];
- для акций иностранных эмитентов, торгуемых на организованных рынках стран ОЭСР:
    - входящих в индексы акций стран ОЭСР – как средний дисконт для сделок РЕПО на Московской бирже из трех акций с самым близким по объему среднемесячным за последние 6 мес. оборотом;
    - не входящих в индексы акций стран ОЭСР – как максимальный дисконт для сделок РЕПО на Московской бирже с акциями из индекса ММВБ;
- для облигаций с рейтингами российских рейтинговых агентств – как средний дисконт для сделок РЕПО на Московской бирже из списка трех облигаций, обладающих таким же рейтингом (либо меньшим, при отсутствии равных) и самой близкой дюрацией.

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

В отношении задолженности, обеспеченной договором страхования (за исключением случая, указанного в п. 5.3.):

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

[20] Для акций - риск-параметр для 3-го диапазона для рыночного риска (ставка риска падения цены), рассчитываемый АО «НКЦ» для соответствующей бумаги; для облигаций – риск-параметр для 2-го диапазона для рыночного риска (ставка риска падения цены), рассчитываемый АО «НКЦ».

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

5.6.При наличии поручительства (гарантий, страховок, опционных соглашений) юридических лиц на всю или часть задолженности (стоимости актива):

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

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

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

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

5.8.Для залога жилой недвижимости ликвидационная стоимость обеспечения определяется, исходя из текущей справедливой стоимости обеспечения, определенной на основании отчета оценщика, скорректированной на 15% в сторону уменьшения для учета дисконта в связи со сроками реализации залога. Управляющая компания экспертным (мотивированным) суждением для некоторых залогов жилой недвижимости может установить более высокий процент дисконта.

5.9.Для залога нежилой, коммерческой жилой недвижимости (например, гостиницы, хостелы и т.п.) и иного имущества, ликвидационная стоимость обеспечения определяется исходя из стоимости залога, определенной согласно оценке оценщика, сделанной с учетом срока и порядка получения возмещения в результате обращения взыскания и продажи предмета залога в случае дефолта.

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

Раздел 6. Расчет COR.

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

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

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

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

Для целей расчета Cost of Risk в отношении необеспеченных прав требования к физическим лицам используется отношение суммы резервов под обесценение портфеля необеспеченных кредитов (по статьям «Потребительские и прочие ссуды физическим лицам» и «Кредитные карты и овердрафтное кредитование физических лиц»), к сумме валовой балансовой стоимости таких кредитов, по данным отчетности банка ПАО «Сбербанк» за 2025 год.

Необеспеченная задолженность физических лиц		
Стадия кредитного портфеля	1	2
ПАО «Сбербанк»		
Валовая стоимость кредитов, млн. руб.	4 780 100	318 600
Резерв под обесценение кредитов, млн. руб.	132 400	78 500
CoR	0,0277	0,2464

Для целей расчета Cost of Risk в отношении прав требования к физическим лицам, обеспеченных не менее чем на 80% от номинальной стоимости задолженности, определяемой как сумма фактической задолженности и начисленных процентов на дату оценки, залогом жилой недвижимости, используется отношение суммы резервов под обесценение портфеля «Жилищное кредитование физических лиц», к сумме валовой балансовой стоимости таких кредитов, по данным отчетности банка ПАО «Сбербанк» за 2025 год.

Обеспеченная задолженность физических лиц		
Стадия кредитного портфеля	1	2
ПАО «Сбербанк»		
Валовая стоимость кредитов, млн. руб.	11 673 700	576 300
Резерв под обесценение кредитов, млн. руб.	15 400	12 100
CoR	0,0013	0,0210

Если права требования к физическому лицу обеспечены иным видом имущества (в том числе, поручительством, гарантией, опционным соглашением, страховкой), то для оценки с учетом обеспечения используется CoR, рассчитанный по необеспеченным портфелям кредитов по данным отчетности банков, составленной в соответствии с МСФО, при этом величина CoR приравнивается к PD. LGD с учетом обеспечения определяется соответствии с Разделом 5 настоящего Приложения.

Раздел 7. Метод учета кредитных рисков путем оценки справедливой стоимости по отчету оценщика по состоянию на дату не ранее возникновения и порядок применения отчета оценщика после выявления событий, ведущих к обесценению/дефолту.

7.

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

7.2. Для облигаций российских эмитентов и облигаций, номинированных в рублях, включая облигации, по которым процентные ставки не определены на весь ожидаемый срок обращения и (или) по которым предусмотрено частичное погашение основного долга, но суммы погашаемых частей основного долга не определены на весь ожидаемый срок обращения - в случае если справедливая стоимость облигаций российских эмитентов и (или) облигаций, номинированных в рублях, определена на основании отчета оценщика и в период применения отчета оценщика возникает (выявляется) дефолт или событие, приравненное к дефолту, то с даты наступления (выявления) дефолта или события, приравненного к дефолту, и до даты выхода из состояния дефолта (не включая дату выхода из состояния дефолта) справедливая стоимость облигаций российских эмитентов и (или) облигаций, номинированных в

рублях, в отсутствие цен первого уровня и цен, рассчитанных Ценовым центром НРД, позволяющих определить справедливую стоимость, определяется в соответствии с настоящим Приложением по формуле 2. При этом если на дату определения справедливой стоимости облигаций российского эмитента и (или) облигаций, номинированных в рублях, на весь ожидаемый срок обращения соответствующей ценной бумаги не определены процентные ставки и (или) суммы погашаемых частей основного долга, то в целях расчета справедливой стоимости облигаций по формуле 2 величина денежных потоков (P_n) определяется в соответствии с методикой формирования графика будущих денежных потоков (Приложение 36). В случае перехода контрагента (эмитента) из состояния дефолта в состояние обесценения справедливая стоимость облигаций российских эмитентов и (или) облигаций, номинированных в рублях, определяется в общем порядке, при этом если на дату определения справедливой стоимости облигации будут отсутствовать цены первого уровня и цены, рассчитанные Ценовым центром НРД, позволяющие определить справедливую стоимость, то в течение 20 дней с даты выхода эмитента из состояния дефолта допускается применять методику оценки справедливой стоимости облигаций, описанную в настоящем пункте. В случае если в соответствии с методикой формирования графика будущих денежных потоков (Приложение 36) невозможно простроить график будущих денежных потоков по облигации, то справедливая стоимость соответствующих облигаций может быть определена на основании отчета оценщика.

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

Приложение А к Приложению 6.

Список источников, используемых для оценки кредитного риска.

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/;
   - картотека арбитражных дел https://kad.arbitr.ru;
   - единый федеральный реестр сведений о банкротстве https://bankrot.fedresurs.ru;
   - единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц https://fedresurs.ru;
   - https://www.acra-ratings.ru/;
   - https://raexpert.ru/;
   - https://ratings.ru/;
   - https://www.ra-national.ru/;
   - официальный сайт контрагента/эмитента/кредитной организации;
   - сервис предоставления бухгалтерской (годовой) отчетности Росстата - http://www.gks.ru/accounting_report;
   - документы, полученные Управляющей компанией, в отношении юридического лица

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

Приложение Б к Приложению 6.

Список банков, используемый для учета страховки при расчете LGD

- АО «ТБанк»,
- АО «Банк Русский Стандарт»,
- КБ «ЛОКО-Банк» (АО),
- АО «ОТП Банк»,
- КБ «Ренессанс Кредит» (ООО),
- ПАО «МТС-Банк»,
- АО «Кредит Европа Банк (Россия)»,
- ПАО Сбербанк,
- Банк ВТБ (ПАО),
- АО «Райффайзенбанк»,
- Банк ГПБ (АО),
- АО «Банк ДОМ.РФ»

Приложение В к Приложению 6.
Вероятности дефолта для организаций МСБ

Для российских компаний

Код отрасли по ОКВЭД	Степень риска	PD
1, 5, 6, 7, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 50, 58, 60, 61, 62, 63, 68, 72, 73, 74, 75, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97	Низкий риск	5%
13, 24, 27, 42, 45, 46, 52, 59, 69, 71, 79, 88	Средний риск	6.5%
2, 3, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 23, 31, 37, 41, 43, 47, 49, 51, 53, 55, 56, 64, 65, 66, 70, 77, 78, 93	Высокий риск	8%

Для иностранных компаний

Отрасль	PD
Строительство зданий	15.03%
Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	10.49%
Инвестиции и управление недвижимостью	8.77%
Специализированные строительные работы	7.62%
Производство металлических изделий, кроме машин и оборудования	6.15%
Предоставление прочих сервисных услуг	7.80%
Розничная торговля	6.59%
Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	8.23%
Производство пищевых продуктов	5.91%
Производство машин и оборудования	6.71%
Прочее (среднее значение)	9.04%

Приложение Г к Приложению 6.

Группа кредитного качества актива определяется в зависимости от присвоенного активу, эмитенту, контрагенту, поручителю по активу кредитного рейтинга. Используются рейтинги рейтинговых агентств «Эксперт РА», АКРА, НКР и НРА . При наличии у актива, эмитента, контрагента, поручителя по активу нескольких кредитных рейтингов рейтинговых агентств, выбирается наибольший из имеющихся актуальных кредитных рейтингов, с учетом следующего:

1) при наличии рейтинга актива используется наибольший из кредитных рейтингов актива, присвоенных рейтинговыми агентствами;
2) в отсутствии рейтинга актива, присвоенного хотя бы одним рейтинговым агентством, при наличии рейтинга эмитента, контрагента, поручителя по активу используется наибольший из кредитных рейтингов, присвоенных различными рейтинговыми агентствами.

Таблица 1 настоящего Приложения актуализируется не реже одного раза в год.

Таблица 1. Соответствие шкал рейтингов различных рейтинговых агентств.

Номер группы кредитного качества	Национальные рейтинговые агентства				Вероятность дефолта на горизонте 1 год (PD)
	АКРА	Эксперт РА	НКР	НРА	
1	AAA(RU), AAA(ru.sf)	ruAAA, ruAAA.sf	AAA.ru	AAA|ru|	0.00%
2	AA+(RU), AA(RU), AA-(RU), AA+(ru.sf), AA(ru.sf), AA-(ru.sf)	ruAA+, ruAA, ruAA-, ruAA+.sf, ruAA.sf, ruAA-.sf	AA+.ru, AA.ru, AA-.ru	AA+|ru|, AA|ru|, AA-|ru|	0.09%
3	A+(RU), A(RU), A-(RU), A+(ru.sf), A(ru.sf), A- (ru.sf)	ruA+, ruA, ruA-, ruA+.sf,ruA.sf, ruA-.sf	A+.ru, A.ru, A-.ru	A+|ru|, A|ru|, A-|ru|	0.57%
4	BBB+(RU), BBB(RU), BBB- (RU), BBB+(ru.sf),BBB(ru.sf), BBB-(ru.sf)	ruBBB+, ruBBB, ruBBB-, ruBBB+.sf, ruBBB.sf, ruBBB-.sf	BBB+.ru, BBB.ru, BBB-.ru	BBB+|ru|, BBB|ru|, BBB-|ru|	1.57%
5	BB+(RU), BB(RU), BB-(RU), BB+(ru.sf), BB(ru.sf), BB-(ru.sf)	ruBB+, ruBB, ruBB-, ruBB+.sf, ruBB.sf, ruBB-.sf	BB+.ru, BB.r u, BB-.ru	BB+|ru|, BB|ru|, BB-|ru|	4.27%
6	B+(RU), B(RU), B-(RU), B+(ru.sf), B(ru.sf), B-(ru.sf)	ruB+, ruB, ruB-, ruB+.sf, ruB.sf, ruB-.sf	B+.ru, B.ru, B-.ru	B+|ru|, B|ru|, B-|ru|	5.50%
7	CCC(RU), CCC(ru.sf)	ruCCC, ruCCC.sf	CCC.ru	CCC|ru|	13.64%
8	CC(RU), C(RU), CC(ru.sf), C(ru.sf)	ruCC, ruC, ruCC.sf, ruC.sf	CC.ru, C.ru	CC|ru|, C|ru|	28.57%
Среднее значение вероятности дефолта рейтинговых категорий 4-6					3.78%

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. **ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

Признание дебиторской задолженности операционной осуществляется на основании условий погашения и допустимых сроков просрочки исполнения обязательств контрагентов, установленных по каждому виду дебиторской задолженности в соответствующих приложениях настоящих Правил определения СЧА. Отсутствие указания на возможность признания дебиторской задолженности операционной означает, что такая задолженность не может быть квалифицирована, как операционная.

Дебиторская задолженность, по которой выявлен один или несколько признаков обесценения, указанных в Приложении 6, кроме допустимой просрочки обязательств в рамках операционного цикла, не может быть признана операционной.

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

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

Анализ уровня риска проводится:

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

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

В процессе анализа Управляющая компания определяет:

- возможность квалификации дебиторской задолженности в качестве операционной, признание которой осуществляется впервые;

- необходимость изменения подхода к учету дебиторской задолженности, ранее признанной операционной.

Более подробно информация о критериях квалификации разных видов дебиторской задолженности как операционной рассмотрена в соответствующих приложениях настоящих Правил определения СЧА.

В течение всего срока квалификации дебиторской задолженности как операционной, ее справедливая стоимость определяется в номинальной величине на дату определения справедливой стоимости в отсутствии иных признаков обесценения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. **КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

Виды обязательств	Критерии признания	Критерии прекращения признания	Справедливая стоимость
Кредиторская задолженность по сделкам, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов	Дата перехода права собственности на актив (денежные средства) к ПИФ от лица, в отношении которого возникает кредиторская задолженность	Дата исполнения обязательств ПИФ по договору	Справедливая стоимость обязательств, включается в расчет СЧА в размере ее остатка на дату определения СЧА. Не дисконтируется.
Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев ПИФ	Дата включения денежных средств (иного имущества), переданных в оплату инвестиционных паев, в имущество ПИФ	Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр ПИФ согласно отчету регистратора	
Кредиторская задолженность по выдаче инвестиционных паев ПИФ при обмене	Дата зачисления в ПИФ имущества, поступившего в оплату обмена паев	Дата внесения приходной записи о выдаче инвестиционных паев в реестр ПИФ при обмене согласно отчету регистратора	
Кредиторская задолженность по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев ПИФ (перечислении денежных средств при обмене паев)	Дата внесения расходной записи о погашении (списании при обмене) инвестиционных паев ПИФ согласно отчету регистратора	Дата выплаты (перечисления по обмену) суммы денежной компенсации за инвестиционные паи ПИФ согласно банковской выписке	
Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам (права владельцев инвестиционных паев)	Дата возникновения обязательства по выплате дохода (в соответствии с Правилами доверительного управления ПИФ).	• Дата исполнения обязательств УК, подтвержденной банковской выпиской с расчетного счета управляющей компании Д.У. ПИФ	

		• Дата решения лица, осуществляющего прекращение ПИФ, о полном/частичном прекращении признания обязательств по выплате дохода в случае отсутствия (недостатка) денежных средств в ПИФ для оплаты таких обязательств при прекращении ПИФ	
Кредиторская задолженность перед УК, возникшая в результате использования УК собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев ПИФ при погашении и (или) обмене инвестиционных паев ПИФ	Дата исполнения управляющей компанией за счет собственных средств обязательств по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев и (или) погашения обязательств по переводу в результате обмена инвестиционных паев согласно платежным документам с отметкой банка об исполнении	Дата погашения обязательств перед управляющей компанией согласно банковской выписке	
Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества ПИФ	• Для НДФЛ - дата выплаты дохода, который облагается НДФЛ • Для остальных налогов и обязательных платежей - дата возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам РФ и (или) договору	Дата перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке	

Кредиторская задолженность по сделкам купли – продажи активов ПИФ (за исключением сделок купли-продажи ценных бумаг) и передача активов ПИФ в аренду	Дата получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке	Дата возникновения обязательства по сделке согласно условиям договора	
Кредиторская задолженность по вознаграждениям управляющей компании, специализированному депозитарию, 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	• Дата возникновения обязанности согласно условиям договора, если есть основания однозначно полагать, что услуги по договору будут оказаны; • Дата получения документа, подтверждающего выполнение работ (оказания услуг) ПИФ по соответствующим договорам или в соответствии с правилами ДУ ПИФ	Дата перечисления суммы вознаграждений и расходов с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке	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, а так же в сумме, не превышающей сформированный резерв на признания соответствующего вознаграждения.
Резерв на выплату вознаграждения	Наличие порядка определения резерва и условия его отражения в обязательствах в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ	• В дату полного использования резерва на выплату вознаграждения • По окончании отчетного года после восстановления неиспользованного резерва в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА ПИФ	Справедливая стоимость обязательств, включается в расчет СЧА в сумме, определенной в соответствии с Приложением 2
Кредиторская задолженность по договорам аренды, когда арендатором является ПИФ	• Дата, определения СЧА ПИФ • Дата возникновения обязанности согласно условиям договора	Дата перечисления суммы с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке	Справедливая стоимость определяется в соответствии с Приложением 22

ПРИЛОЖЕНИЕ 9. **ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА СЧЕТАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ НА ТРАНЗИТНЫХ, ВАЛЮТНЫХ СЧЕТАХ, ОТКРЫТЫХ НА УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ Д.У. ПИФ**

Виды активов	Денежные средства на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ
Критерии признания	Дата зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета.
Критерии прекращения признания	• Дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета; • Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности); • Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость денежных средств на счетах, в том числе на транзитных, валютных счетах, открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ определяется в сумме остатка на счетах открытых на управляющую компанию Д.У. ПИФ. Справедливая стоимость определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости при возникновении события, ведущего к обесценению (Приложение 6).
Дата и события, приводящие к обесценению	Список общих событий, приводящих к обесценению, указан в Приложении 6.

ПРИЛОЖЕНИЕ 10. **ДЕПОЗИТЫ В КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ**

Виды активов	Денежные средства на счетах во вкладах в кредитных организациях (далее – депозиты)
Критерии признания	• Дата зачисления денежных средств на соответствующий депозитный счет на основании выписки с указанного счета; • Дата переуступки права требования о выплате депозита и начисленных процентах на основании договора.
Критерии прекращения признания	• Дата исполнения кредитной организацией обязательств по возврату депозита на счет ПИФ (дата поступления на счет ПИФ денежных средств); • Дата переуступки права требования о выплате депозита и начисленных процентов на основании договора; • Дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (депозиты переходят в статус дебиторской задолженности); • Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость депозитов в течение максимального срока, предусмотренного договором, определяется: • в сумме остатка депозита, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных на дату определения справедливой стоимости по ставке, предусмотренной договором, **если срок погашения депозита - «до востребования»**; • в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков на весь срок депозита (Приложение 5) **в иных случаях.** При этом справедливая стоимость на каждую дату расчета такой справедливой стоимости не может быть ниже суммы, которая была бы возвращена в ПИФ при условии расторжения депозитного договора на дату оценки. В случае внесения изменений в условия определения срока договора максимальный срок определяется в соответствии с изменённым сроком депозита, действующим на дату определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость депозитов определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости **при возникновении события, ведущего к обесценению** (Приложение 6).
Дата и события, приводящие к обесценению	Список общих событий, приводящих к обесценению, указан в Приложении 6.

ПРИЛОЖЕНИЕ 11. **ЦЕННЫЕ БУМАГИ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 12. **ДРАГОЦЕННЫЕ МЕТАЛЛЫ И ТРЕБОВАНИЯ К КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ВЫПЛАТИТЬ ДЕНЕЖНЫЙ ЭКВИВАЛЕНТ ДРАГОЦЕННЫХ МЕТАЛЛОВ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 13. **ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ПРОЦЕНТНОМУ (КУПОННОМУ) ДОХОДУ, ЧАСТИЧНОМУ / ПОЛНОМУ ПОГАШЕНИЮ ЭМИТЕНТОМ ОСНОВНОГО ДОЛГА ПО ДОЛГОВЫМ ЦЕННЫМ БУМАГАМ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 14. **ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ПРОЦЕНТНОМУ ДОХОДУ ПО ДЕНЕЖНЫМ СРЕДСТВАМ НА СЧЕТАХ**

Виды активов	• Дебиторская задолженность по процентному доходу, возникающая на основании договора/соглашения о поддержании неснижаемого остатка по счетам управляющей компании Д.У. ПИФ; • Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам на остаток по счетам управляющей компании Д.У. ПИФ.
Критерии признания	• Дата, в которую сумма процентов (полная или частичная) к получению может быть достоверно определена. • Дата окончания периода начисления процентного дохода - в случае, если договор/соглашение по процентному доходу на остаток по счету содержит условия, которые не позволяют при каждом определении справедливой стоимости достоверно рассчитать сумму процентного дохода к получению или договор/соглашение о начислении процентов на неснижаемый остаток по счету предусматривает условия, при которых итоговая сумма процентов к получению может измениться.
Критерии прекращения признания	• Дата окончания обязательств банка согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах или о поддержании неснижаемого остатка по счетам управляющей компании Д.У. ПИФ; • Дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка).
Критерии и сроки квалификации дебиторской задолженности как операционной	В отсутствие признаков обесценения: • с даты признания до даты выплаты процентов (включительно) в соответствии с договором/соглашением.
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ определяется в течение всего срока квалификации задолженности как операционной в сумме процентов, начисленных согласно условиям договора/соглашения на сумму остатка по счету или на сумму неснижаемого остатка по счету - в случае, если условия начисления процентов позволяют **надежно и достоверно** рассчитать их размер **к получению** на дату определения справедливой стоимости. По истечении срока квалификации дебиторской задолженности как операционной, а так же в случае выявления иных событий, приводящих к обесценению, справедливая стоимость определяется в соответствии с Приложением 6.
Дата и события, приводящие к обесценению	Список общих событий, приводящих к обесценению, указан в Приложении 6.

ПРИЛОЖЕНИЕ 15. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ВЫПЛАТЕ ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 16. **ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОХОДАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ РОССИЙСКИХ ПИФ И ПАЕВ (АКЦИЙ) ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ, ПАИ КОТОРЫХ ВХОДЯТ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ПИФ, ПО ДОХОДАМ ОТ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 17. **ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДЕНЕЖНЫМ СРЕДСТВАМ, НАХОДЯЩИМСЯ У ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ЦЕННЫХ БУМАГ И/ИЛИ В НКО НКЦ (АО)**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 18. **ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО СДЕЛКАМ С ЦЕННЫМИ БУМАГАМИ, ЗАКЛЮЧЕННЫМ НА УСЛОВИЯХ Т+ (ПРИ НЕСОВПАДЕНИИ ДАТЫ ПОСТАВКИ ЦЕННЫХ БУМАГ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ УСЛОВИЯМИ ДОГОВОРА С ДАТОЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ПО ПОКУПКЕ/ПРОДАЖЕ ЦЕННЫХ БУМАГ)**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 19. **ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО СДЕЛКАМ С ВАЛЮТОЙ, ЗАКЛЮЧЕННЫМ НА УСЛОВИЯХ Т+ (ПРИ НЕСОВПАДЕНИИ ДАТЫ ПОСТАВКИ ВАЛЮТЫ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ УСЛОВИЯМИ ДОГОВОРА С ДАТОЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ПО ПОКУПКЕ/ПРОДАЖЕ ВАЛЮТЫ)**

Виды активов/обязательств	Задолженность по сделкам с валютой, заключенным на условиях Т+
Критерии признания	Дата заключения договора по покупке/продаже валюты.
Критерии прекращения признания	Дата перехода прав собственности на валюту на основании выписки со счета открытого на управляющую компанию Д.У. ПИФ.
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость задолженности по сделкам с валютой, заключенным на условиях Т+, определяется в размере разницы между текущей справедливой стоимостью валюты, рассчитанной в рублях в соответствии с настоящими Правилами определения СЧА, и стоимостью валюты в рублях, зафиксированной в договоре на дату исполнения сделки. В случае положительной разницы, сделка признается в составе активов (дебиторская задолженность) у покупателя/в составе обязательств (кредиторская задолженность) у продавца; отрицательной разницы - в составе обязательств (кредиторская задолженность) у покупателя/в составе активов (дебиторская задолженность) у продавца. Справедливая стоимость корректируется в случае возникновения событий, приводящих к обесценению, в соответствии с Приложением 6.
Дата и события, приводящие к обесценению	Список общих событий, приводящих к обесценению, указан в Приложении 6.

ПРИЛОЖЕНИЕ 20. **ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

Виды активов	В рамках настоящих Правил определения СЧА к прочей дебиторской задолженности отнесены в том числе следующие виды ДЗ: • Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов; • Авансы, выданные по сделкам за счет имущества ПИФ; • Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ; • Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, биржей, указанными в Правилах ДУ ПИФ; • Дебиторская задолженность, возникшая при оплате расходов, связанных с доверительным управлением; • Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней; • Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ; • Дебиторская задолженность по аренде; • Дебиторская задолженность, возникшая в результате перевода денежных средств («деньги в пути»); • Дебиторская задолженность, возникшая в результате отзыва лицензии у банка или брокера; • Дебиторская задолженность Управляющей компании перед ПИФ; • Иная дебиторская задолженность.
Критерии признания	• **Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ** – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету, а также дата возникновения основания для возмещения налога из бюджета. • **Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней** – дата возникновения основания для возмещения налогов, сборов, пошлин из бюджета. • **Для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ –** установленный факт превышения допустимой величины вознаграждений и/или расходов, сумма превышения которых подлежит возврату управляющей компанией, или установленный факт излишне выплаченного вознаграждения управляющей компании, сумма которого подлежит возврату в ПИФ, или сумма убытка, которая управляющая компания должна возместить в ПИФ в результате допущенного нарушения требований законодательства. • **Для дебиторской задолженности, возникшей в результате перевода денежных средств –** фактическое списание денежных средств с одного счета ПИФ и отсутствие

	факта зачисления на другой счет ПИФ, на который осуществлялся перевод. • **Для дебиторской задолженности по аренде** – факт передачи актива в аренду и возможность определения величины обязательств арендатора по договору аренды на дату определения справедливой стоимости • **Для дебиторской задолженности, возникшей в результате отзыва лицензии у банка или брокера** – дата отзыва лицензии банка, брокера. • **Для остальных видов дебиторской задолженности** - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность, дата возникновения права требования ПИФ в результате договорных и иных гражданско-правовых отношений.
Критерии прекращения признания	• **Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ:** – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно Налоговому кодексу РФ, а так же дата решения об отказе в осуществлении зачета (возврата) сумм излишне уплаченного налога; - дата зачета излишне уплаченного налога начислением соответствующего налога. • **Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней:** - дата получения возмещения из бюджета полной суммы задолженности соответствующего налога, сбора, пошлины; - дата решения об отказе в осуществлении зачета (возврата) сумм излишне уплаченного налога, сбора, пошлины; - дата зачета излишне уплаченного налога начислением соответствующего налога. • **Для остальных видов дебиторской задолженности:** - Дата исполнения обязательств перед ПИФ в том числе по договору, ПДУ (в случае задолженности Управляющей компании) или иным основаниям; - Дата ликвидации контрагента – юридического лица согласно выписке из ЕГРЮЛ или дата получения информации о смерти физического лица - должника; - Дата экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании об отсутствии обоснованных ожиданий относительно получения предусмотренных договором денежных потоков, в случае, если дебиторская задолженность, может быть признана прекращенной в соответствии с общими положениями, указанными в Главе 26 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Критерии и сроки квалификации дебиторской	В отсутствие признаков обесценения: • **Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ**, по которым

задолженности как операционной	наступила наиболее ранняя дата расчетов, если общий срок погашения такой задолженности согласно условиям сделки не превышает 15 рабочих дней (с учетом срока пролонгации и перезаключений договоров), - с даты признания до даты погашения согласно условиям сделки. При этом допустимый срок нарушения обязательств контрагентом составляет 3 рабочих дня, в течение которых задолженность также квалифицируется операционной. • **Дебиторская задолженность, возникающая в случае задержки перерегистрации имущества регистрационным органом** – с даты возникновения до даты погашения квалифицируется в качестве операционной. • **Авансы, выданные по сделкам** за счет имущества ПИФ квалифицируется операционной дебиторской задолженностью с даты выдачи аванса до даты погашения обязательств контрагентом согласно условиям сделки (если срок погашения аванса в соответствии с договором составляет не более 15 рабочих дней с учетом срока пролонгации и перезаключений договоров). При этом допустимый срок нарушения обязательств контрагентом составляет 3 рабочих дня, в течение которых задолженность также квалифицируется операционной. • **Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ** - в течение 25 рабочих дней с даты возникновения квалифицируется в качестве операционной. При наличии обоснованного экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании о том, что увеличение сроков погашения дебиторской задолженности не является следствием негативных процессов, возникших в деятельности управляющей компании, а также наличие документального подтверждения от управляющей компании сроков погашения задолженности, такая задолженность продолжает относиться к операционной. • **Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в Правилах ДУ ПИФ, а так же дебиторская задолженность, возникшая при оплате расходов, связанных с доверительным управлением ПИФ** – с даты признания до даты окончания срока оказания услуг в соответствии с условиями заключенных договоров. Допустимый срок нарушения обязательств составляет 25 рабочих дней, в течение которых задолженность все еще квалифицируется операционной. При наличии обоснованного экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании о том, что увеличение сроков оказания услуг или погашения дебиторской задолженности не является следствием негативных процессов, возникших в деятельности должника или при наличии документального

	подтверждения от контрагента иных сроков погашения задолженности / оказания услуг ПИФ является основанием для увеличения срока квалификации такой задолженности в качестве операционной до даты, указанной в представленных документах. • **Дебиторская задолженность по договорам аренды (в т.ч. коммунальные платежи, подлежащие оплате арендатором)** срок погашения которой не превышает 10 рабочих дней с даты окончания арендного периода классифицируется операционной с даты признания до даты погашения в соответствии с условиям договора аренды. При этом допустимый срок нарушения арендатором исполнения обязательств составляет не более 10 рабочих дней, в течение которых задолженность по аренде продолжает классифицироваться как операционная. • **Дебиторская задолженность, возникшая в результате перевода денежных средств («деньги в пути»)** – в течение 3 рабочих дней с даты признания такой задолженности.
Справедливая стоимость	В общем случае для целей определения справедливой стоимости дебиторской задолженности если не определена конкретная дата ее погашения, но указан предельный срок, в течение которого такая задолженность должна быть погашена, то срок погашения принимается максимальным в отсутствие обоснованного экспертного (мотивированного) суждения управляющей копании об иных сроках погашения такой дебиторской задолженности. Если не определена конкретная даты погашения дебиторской задолженности и отсутствует предельный срок погашения, то для целей определения справедливой стоимости такой срок может быть установлен на основании обоснованного экспертного (мотивированного) суждения управляющей компании. Дебиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам (за исключением случаев, отдельно указанных в настоящих Правилах определения СЧА), оценивается по стоимости имущества, подлежащего получению, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами определения СЧА с учетом методики оценки кредитного риска в соответствии с Приложением 6 (если это применимо). Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется: • **в сумме фактического остатка задолженности на дату определения справедливой стоимости/дату определения СЧА:** - для всей дебиторской задолженности, указанной в настоящем приложении, в период квалификации такой задолженности в качестве операционной;

	- для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней; - для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ. • **в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков с учетом кредитных рисков** (Приложение 6) во всех иных случаях.
Дата и события, приводящие к обесценению	Дебиторская задолженность по возмещению налогов из бюджета, а так же дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней не обесценивается независимо от срочности ее погашения. Список общих событий, приводящих к обесценению, указан в Приложении 6.

ПРИЛОЖЕНИЕ 21. **НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Виды активов	Недвижимое имущество
Критерии признания	Дата включения недвижимого имущества в ПИФ – наиболее ранняя из дат: - дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи (не применяется, в случае, если недвижимое имущество приобретено у другой УК Д.У. ПИФ, в результате реализации недвижимого имущества при прекращении ПИФ); - дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН (в том числе возникновение права собственности в результате раздела/ объединения объекта(ов) недвижимости, входящих в состав имущества ПИФ)
Критерии прекращения признания	• Дата выбытия недвижимого имущества – наиболее ранняя из дат: - дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи (не применяется при выбытии недвижимого имущества при прекращении ПИФ); - дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю (в том числе прекращения права собственности в результате раздела/объединения объекта(ов) недвижимости, входящего в состав имущества ПИФ); • Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется на основании отчета оценщика, соответствующего требованиям Федерального закона "Об инвестиционных фондах", принятых в соответствии с ним нормативных актов, Указания № 3758-У и настоящих Правил определения СЧА. При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой ПИФ является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости, составляющего активы ПИФ.
Дата и события, приводящие к обесценению	Справедливая стоимость объекта недвижимости признается равной 0 (Ноль): • в случае события, приводящего к признанию недвижимого имущества непригодным для дальнейшего использования по целевому назначению - с даты получения официального документа о таком факте; • в случае передачи по акту приема-передачи недвижимого имущества между сторонами по договору и не предоставлении в течение 6 (Шесть) месяцев с даты подписания такого акта

	приема-передачи выписки из ЕГРН, подтверждающей дату перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ.

ПРИЛОЖЕНИЕ 22. **ПРАВА АРЕНДЫ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (ПОЛУЧЕННЫЕ)**

Виды активов	Права аренды на недвижимое имущество (полученные)
Критерии признания	• С даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи; • С даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества.
Критерии прекращения признания	• По факту подписания акта возврата имущества арендодателю; • Передача ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу; • Прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.
Справедливая стоимость	В состав активов ПИФ может входить только недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 13 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6 и стоимость имущественных прав на этот земельный участок учтена в составе справедливой стоимости недвижимого имущества. Имущественные права на земельный участок не могут генерировать самостоятельную экономическую выгоду и быть предметом сделки отдельно от расположенного на нем здания (строения, сооружения), а следовательно актив в форме права пользования земельным участком с кадастровым номером 77:01:0004038:6 и обязательство по аренде этого земельного участка не признаются. В отношении такого договора аренды земельного участка признается обязательство по уплате арендной платы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 23. **ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 24. **ДОГОВОР НА СТРОИТЕЛЬСТВО (СОЗДАНИЕ) ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ДОГОВОРА НА РЕКОНСТРУКЦИЮ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 25. **ДЕНЕЖНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО КРЕДИТНЫМ ДОГОВОРАМ (В Т.Ч. УДОСТОВЕРЕННЫЕ ЗАКЛАДНЫМИ) И ДОГОВОРАМ ЗАЙМА, ПО КОТОРЫМ ПИФ ЯВЛЯЕТСЯ ЗАИМОДАВЦЕМ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 26. **ДЕНЕЖНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ИЗ КРЕДИТНЫХ ДОГОВОРОВ И ДОГОВОРОВ ЗАЙМА, ПО КОТОРЫМ ПИФ ЯВЛЯЕТСЯ ЗАЁМЩИКОМ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 27. **ВЕКСЕЛЬ, ПРИОБРЕТЕННЫЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ Д.У. ПИФ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 28. **ДОЛИ В УСТАВНЫХ КАПИТАЛАХ ОБЩЕСТВ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 29. **ПРАВА УЧАСТИЯ В УСТАВНЫХ КАПИТАЛАХ ИНОСТРАННЫХ КОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 30. **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 31. **ХУДОЖЕСТВЕННЫЕ ЦЕННОСТИ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 32. **ПРОСТОЕ СКЛАДСКОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО И ДВОЙНОЕ СКЛАДСКОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 33. **ДОГОВОР РЕПО**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 34. **ПРОИЗВОДНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ (РАСЧЕТНЫЕ)**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 35. **КЛИРИНГОВЫЕ СЕРТИФИКАТЫ УЧАСТИЯ (КСУ) И РЕПО С КСУ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 36. **МОДЕЛЬ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕННЫХ БУМАГ, НОМИНИРОВАННЫХ В РУБЛЯХ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 37. **КОРПОРАТИВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПО ДОЛЕВЫМ АКТИВАМ ИНОСТРАННЫХ ЭМИТЕНТОВ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 38. **ВЕКСЕЛЬ, ВЫДАННЫЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ Д.У. ПИФ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 39. **ТОВАРНЫЙ ЗНАК**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 40. **ПАТЕНТ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 41. **ИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ИЗ ДОГОВОРА ИНВЕСТИЦИОННОГО ТОВАРИЩЕСТВА**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 42. **ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (КОММЕРЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ, СЕКРЕТЫ ПРОИЗВОДСТВА (НОУ-ХАУ))**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 43. **ОБЪЕКТЫ ВОЗДУШНОГО И СУХОПУТНОГО ТРАНСПОРТА**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 44. **АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА), ПО КОТОРЫМ ПИФ – ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ – АРЕНДОДАТЕЛЬ ПО ДОГОВОРУ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГУ)**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 45. **АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА), ПО КОТОРЫМ ПИФ – ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ – АРЕНДАТОР ПО ДОГОВОРУ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГУ)**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.

ПРИЛОЖЕНИЕ 46. **НЕКВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ, ВКЛЮЧАЕМЫЕ В СОСТАВ АКТИВОВ ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА В СВЯЗИ С РЕАЛИЗАЦИЕЙ ПРАВ, ЗАКРЕПЛЕННЫХ СОСТАВЛЯЮЩИМИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД ЦЕННЫМИ БУМАГАМИ ИЛИ ПРЕДУСМОТРЕННЫХ СОСТАВЛЯЮЩИМИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД ПРОИЗВОДНЫМИ ФИНАНСОВЫМИ ИНСТРУМЕНТАМИ**

Данные виды активов не предусмотрены инвестиционной декларацией **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»** под управлением **Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»**.