

**«СОГЛАСОВАНЫ»**  
Председатель Правления  
ПАО РОСБАНК

\_\_\_\_\_ / Поляков И.А. /

« 08 » августа 2022 г.

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
Генеральный директор  
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»

\_\_\_\_\_ /Осипов Д.Б./

Приказ № О-15-080822

« 08 » августа 2022 г.

**Изменения и дополнения в**

**ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ  
Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости  
«Торговая недвижимость»**

В связи с Рекомендациями НАУФОР от 17.06.2022 № 06-СЧА/2022 по применению положений Стандарта НАУФОР порядка определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая в период сложившейся кризисной ситуации на финансовом рынке ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» приняло решение внести Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов ЗПИФ Недвижимости «Торговая недвижимость».

1. Изложить Приложение № 6 к Правилам определения стоимости чистых активов ЗПИФ Недвижимости «Торговая недвижимость» в новой редакции.
2. Установить, что Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов ЗПИФ Недвижимости «Торговая недвижимость» действуют с 17.08.2022г.

## Условия оценки справедливой стоимости в период сложившейся кризисной ситуации на финансовом рынке

### Применение рейтингов международных рейтинговых агентств.

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

1.2. Наличие у российского контрагента рейтинга иностранного рейтингового агентства не принимается в расчет и рассматривается, как отсутствие рейтинга. Для определения PD используется следующий подход:

а) Используется значения PD российского рейтингового агентства АО «Эксперт РА» через сопоставление рейтингов российских рейтинговых агентств.

В случае наличия у контрагента рейтинга одного из российских рейтинговых агентств применяется значение PD, определенное российским рейтинговым агентством АО «Эксперт РА» (далее – Агентство) (таблица 8 «Уровни (частоты) дефолта по рейтинговым категориям национальной российской рейтинговой шкалы Агентства для всех объектов рейтинга, кроме структурных облигаций и инструментов структурного финансирования», в составе отчета об исторических данных об уровнях дефолта по рейтинговым категориям применяемых рейтинговых шкал на 01.01.2022. Источник:

<https://raexpert.ru/docbank//eef/df6/380/0d335f3cb12556c04667cc2.pdf>.) При этом в случае наличия у контрагента нескольких рейтингов, присвоенных разными российскими рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг из актуальных и соотносится с рейтингом АО «Эксперт РА» в соответствии с Таблицей соответствия шкал рейтингов в п. 4.5.1. В случае необходимости провести сопоставление рейтингов ООО "НКР" и ООО "НРА" с рейтингами АО «Эксперт РА» используется таблица сопоставления рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств, указанной в Информационном сообщении Банка России от 30.12.2021 «Информация о сопоставлении рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств».

Для отобранного рейтинга от АО «Эксперт РА» выбирается соответствующее значение PD по таблице 8 для срока 1 год.

Для крупных контрагентов в случае отсутствия рейтинга одного из российских рейтинговых агентств, не относящихся к предприятиям малого и среднего бизнеса (выручка 4 млрд руб. и более в год), применяется средняя вероятность дефолта для Speculative Grade от агентства Moody's на основании актуального отчета по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study) с применением соответствия уровней рейтингов, таблица 43 «Average cumulative issuer-weighted global default rates by alphanumeric rating, 1998-2021». Выбирается значение PD для срока 1 год.

## **2. Дефолт или просрочка по валютным обязательствам.**

2.1. Для контрагента не считается событием дефолта или обесценения неисполнение обязательств в валюте, отличной от российского рубля, если имеются основания полагать, что дефолт произошел из-за событий, не связанных с деятельностью контрагента, например, введение санкций, запрета/невозможности расчётов со стороны иностранных контрагентов или российских государственных органов (определяется на основании мотивированного суждения Управляющей компании).

2.2. Неисполненные обязательства контрагентов, в том числе по выплате купонов и дивидендов в иностранной валюте (за исключением случаев, указанных в п. 2.3.2. и 2.3.3.), считаются находящимися в дефолте в случае, если такое неисполнение возникло в результате действий (бездействия) иностранных депозитарно-клиринговых компаний (в т.ч. международными расчетно-клиринговыми центрами "Евроклир Банк", г. Брюссель, и "Клирстрим Бэнкинг", г. Люксембург), иностранных банков или иных санкционных действий иностранных государств и (или) регулирующих органов. Дефолт и обесценение в отношении самого контрагента/эмитента (в том числе перекрестный дефолт по его иным обязательствам) не возникают.

2.3. Неисполненные и возникающие обязательства по ценным бумагам в иностранной валюте оцениваются с учетом следующего:

2.3.1. Обязательства, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счете номинального держания специализированного депозитария, открытого в НКО АО НРД, и по которым выплата не может быть произведена в рублях в соответствии с действующим законодательством РФ, признаются находящимися в состоянии дефолта, и LGD по этим обязательствам принимается равным 100%.

2.3.2. Обязательства, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счете номинального держания специализированного депозитария, открытого в НКО АО НРД, и выплата по которым может быть осуществлена в рублях в соответствии с действующим законодательством РФ, оцениваются в общем порядке, установленном Правилами определения СЧА Фонда, при этом с даты наступления дефолта LGD по этим обязательствам принимается равным 100%. В случае если прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства будут погашены, в том числе в рублях в сумме, эквивалентной стоимости обязательств в иностранной валюте, в определенный срок, то срок наступления дефолта может быть изменен (увеличен или уменьшен) (оформляется мотивированным суждением управляющей компании).

2.3.3. Обязательства, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счете номинального держания специализированного депозитария, открытого в иных депозитариях, кроме НКО АО НРД, оцениваются в общем порядке, установленном Правилами определения СЧА Фонда. С даты, когда прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства не будут погашены в

результате событий, указанных в п.2.2, такие обязательства признаются находящимися в состоянии дефолта и LGD по этим обязательствам принимается равным 100% (решение оформляется мотивированным суждением управляющей компании).

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

### **3. Особенности определения активного рынка.**

Определение активного рынка осуществляется с учетом того, что возможность использования данных последнего торгового дня на торговых площадках не применяется в случае, когда неторговый день (или отсутствие торгов на фондовом рынке) связан с приостановкой торгов по решению Банка России, приостановкой торгов в случае достижения установленных биржей пороговых значений или иными событиями (согласно мотивированному суждению Управляющей компании), способными существенно повлиять на изменение справедливой стоимости в такой неторговый день по сравнению с последним торговым днем. В случае, если возникшие обстоятельства приводят к затруднению (невозможности) определения справедливой стоимости активов, управляющая компания обязана приостановить выдачу, погашение и обмен инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда по причинам, не зависящим от Управляющей компании, безотносительно типа паевого инвестиционного фонда и независимо от фактического проведения процедур по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев в момент возникновения обязанности по приостановлению.

### **4. Определение безрисковой ставки.**

В случае отсутствия актуальных данных для определения значения КБД Московской биржи в связи с отсутствием торгов по ОФЗ (по причинам, указанным в п.3 Приложения) применяется следующий подход методика:

В качестве безрисковой ставки применяется следующие ставки:

- для определения справедливой стоимости обязательств со сроком до погашения не более 6 месяцев используется ставка, получающаяся методом интерполяции (например, линейной) из ставок MosPrime на дату определения справедливой стоимости;
- для обязательств со сроком погашения от 6 месяцев до 1 года – из ставок ROISFix на дату определения справедливой стоимости;
- для обязательств со сроком погашения свыше года ставка КБД корректируется в соответствии с мотивированным суждением управляющей компании на основании методики, разработанной управляющей компанией и закреплённой в мотивированном суждении.

## **5. Оценка ценных бумаг (в закрытых паевых инвестиционных фондах для квалифицированных инвесторов).**

Особый подход к определению справедливой стоимости ценных бумаг (кроме векселей) на основании пункта 12 информационного письма Банка России о комплексе мер по поддержке участников финансового рынка №ИН-018-38/28 от 06.03.2022 устанавливается решением управляющей компании и применяется до 31.12.2022 включительно.

Справедливая стоимость ценных бумаг, приобретенных в состав активов Фонда до 18.02.2022, на каждую дату оценки (дату определения справедливой стоимости) определяется:

- в соответствии с общими подходами к определению справедливой стоимости ценных бумаг, изложенными в ПСЧА ПИФ, по состоянию на 18.02.2022  
в частности:
- для долговых ценных бумаг - как сумма справедливой стоимости облигации без НКД на 18.02.2022, определенной исходя из величины номинала на дату оценки, и расчетной величины накопленного купонного дохода на дату оценки согласно эмиссионным документам.

Справедливая стоимость ценных бумаг, оцениваемых по особому подходу и приобретенных в состав активов Фонда с 18.02.2022 до 31.12.2022 включительно, на каждую дату оценки определяется:

- по справедливой стоимости в соответствии с общими подходами к определению справедливой стоимости ценных бумаг, изложенными в ПСЧА ПИФ, сложившейся на дату приобретения (для иных расчетных целей до даты приобретения справедливая стоимость определяется на дату проведения таких расчетов)  
в частности:
- для долговых ценных бумаг - в разрезе каждой даты приобретения, как сумма справедливой стоимости облигации без НКД на дату приобретения, определенной исходя из величины номинала на дату оценки (дату определения справедливой стоимости), и расчетной величины накопленного купонного дохода согласно эмиссионным документам на дату оценки.

Для всех ценных бумаг, стоимость которых выражена в иностранной валюте, значение курса иностранной валюты определяется на каждую дату оценки.