

**«СОГЛАСОВАНО»**

**Генеральный директор  
АО "ОСД - Р.О.С.Т."**

**«УТВЕРЖДЕНО»**

**Генеральный директор  
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»**

\_\_\_\_\_ /Пашенин М.С. /

\_\_\_\_\_ /Осипов Д.Б./

« 24 » марта 2022 г.

Приказ № О-22-240322

« 24 » марта 2022 г.

**Изменения и дополнения в**  
**ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ**  
**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости**  
**«Смирнова-Реалист»**

В связи с Информационным письмом Банка России от 06.03.2022г. №ИН-018-38/28 ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» приняло решение внести Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Смирнова-Реалист».

1. Дополнить Правила определения СЧА активов ЗПИФ недвижимости «Смирнова-Реалист» Приложением 6.
2. Установить, что Приложение 6 действует с 31.03.2022г.
3. Определить, что в случае, если Правила определения СЧА ЗПИФ недвижимости «Смирнова-Реалист» в какой-либо части противоречат Приложению №6, действуют положения Приложения №6.

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

### 1. Применение рейтингов международных рейтинговых агентств.

1.1. Снижение (отзыв) рейтинга кредитоспособности, присвоенного иностранными рейтинговыми агентствами Standard Poor's, Fitch Rating 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.

При отсутствии у контрагента рейтинга одного из российских рейтинговых агентств значение PD определяется методом, указанным в пп. б) для контрагентов без рейтинга.

б) Использование актуальных значений PD иностранного рейтингового агентства Moody's через сопоставление рейтингов российских рейтинговых агентств.

В случае наличия у контрагента рейтинга одного из российских рейтинговых агентств применяется значение PD от агентства Moody's через сопоставление рейтингов в соответствии с Таблицей соответствия шкал рейтингов в п. 4.5.1. При этом в случае наличия нескольких рейтингов, присвоенных разными российскими рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг из актуальных и соотносится с рейтингом агентства Moody's. В случае необходимости провести сопоставление рейтингов ООО "НКР" и ООО "НРА" с рейтингом агентства Moody's, сопоставление осуществляется через рейтинги АО «Эксперт РА» с использованием таблицы 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».

Значение PD определяется на основании актуальных публичных доступных данных по вероятностям дефолта рейтингового агентства Moody's, публикуемого на сайте агентства в составе отчета по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study) в таблице «Average cumulative issuer-weighted global default rates by alphanumeric rating» с 1998 года. Выбирается значение PD 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.

1.3. Определение значения LGD возможно по актуальному отчету иностранного рейтингового агентства Moody's через сопоставление рейтингов российских рейтинговых агентств.

Значение LGD определяется на основании актуальных публичных доступных данных из отчета рейтингового агентства Moody's по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study) таблица Average senior unsecured bond recovery rates by year before default» с 1983 года на горизонте 1 год в соответствии с принадлежностью сопоставленного рейтинга контрагента к группе рейтингов, для которых определяется recovery rate<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Если в публикуемых материалах рейтинговых агентств используется показатель Recovery Rate (RR), то потери при дефолте (LGD) определяются следующим образом:  
 $LGD=1-RR$ ,  
где:

В случае наличия у контрагента рейтинга одного из российских рейтинговых агентств через сопоставление рейтингов в соответствии с Таблицей соответствия шкал рейтингов в п. 4.5.1. определяется рейтинг рейтингового агентства Moody's. При этом в случае наличия нескольких рейтингов, присвоенных разными российскими рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг из актуальных и соотносится с рейтингом агентства Moody's. В случае необходимости провести сопоставление рейтингов ООО "НКР" и ООО "НРА" с рейтингом агентства Moody's, сопоставление осуществляется через рейтинги АО «Эксперт РА» с использованием таблицы 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». Наличие у контрагента рейтинга иностранного рейтингового агентства не принимается в расчет и рассматривается, как отсутствие рейтинга.

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 значение recovery rates для Speculative Grade.

1.4. Порядок определения значений PD и LGD для иностранных контрагентов, установленный в Правилах, не меняется.

## **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. Неисполнение обязательств, в том числе по выплате купонов и дивидендов в иностранной валюте не считается событием по обесценению или дефолтом контрагента в отношении таких обязательств (дебиторской задолженности) до 30 апреля 2022 года включительно, в случае если такое неисполнение возникло в результате действий (бездействия) иностранных депозитарно-клиринговых компаний (в т.ч. Euroclear и Clearstream).

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

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

При определении активного рынка применяется следующая оговорка:

---

RR (recovery rate) – ожидаемый процент возврата по просроченным выплатам, приводимый агентствами для каждого рейтинга в ежегодных исследованиях.

«За исключением случаев, 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, которое содержит описание метода применяемой корректировки.