

«СОГЛАСОВАНЫ»
Председатель Правления
ПАО РОСБАНК

«УТВЕРЖДЕНО»

Генеральный директор
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»

_____ / Поляков И.А. /

_____ /Осипов Д.Б./

«23» сентября 2022 г.

Приказ № О-7-220922

«22» сентября 2022 г.

Изменения и дополнения в

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

В связи с Разъяснениями НАУФОР, опубликованными 01.04.2022г., о применении стандарта СЧА в части источников получения информации для определения справедливой стоимости активов ПИФ ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» приняло решение внести Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

1. Изложить п.5.5.5 Правил определения стоимости чистых активов ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» в новой редакции.
2. Установить, что Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» действуют с 30.09.2022г.

5.5.5. Оценка облигаций, для которых основным рынком является международный внебиржевой рынок

Рынок для облигации, для которой основным рынком является международный внебиржевой рынок, является неактивным.

Для определения справедливой стоимости облигаций используются цены, выбранные в следующем порядке (убывания приоритета):

- цена, рассчитанная Ценовым центром НРД (по методикам, утвержденным 01.12.2017 и позднее) с использованием методов оценки (приоритет отдается ценам, определенным по последней утвержденной методике оценки);
- индикативная цена, определенная по методике «Cbonds Valuation», раскрываемая группой компаний Cbonds на дату определения СЧА;
- индикативная цена, определенная по методике «Cbonds Estimation», раскрываемая группой компаний Cbonds на дату определения СЧА.
- цена BGN (Last Price), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА в случае доступности данных информационной системы;
- цена BVAL (Mid BVAL), раскрываемая информационной системой "Блумберг" (Bloomberg) на дату определения СЧА. Уровень Score 6 и выше в случае доступности данных информационной системы

при условии, что данная цена находится в пределах спреда по спросу и предложению на указанную дату при наличии цен спроса и предложения.

В случае отсутствия указанных цен справедливая стоимость определяется, как приведенная к дате оценки стоимость денежных потоков по облигации до момента погашения, рассчитанная с использованием расчетной ставки доходности (r) за минусом НКД на дату оценки. Определение термина «Погашение» представлено в Приложении №1 к настоящим Правилам.

Расчет приведенной стоимости производится по следующей формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1+r)^{\frac{t_i-t_0}{365}}}$$

где:

r - ставка доходности;

N - количество оставшихся на дату оценки платежей процентов и/или основной суммы долга по договору (депозиту, долговой ценной бумаге);

CF_i - величина i -го платежа;

t_i - дата i -го платежа;

t_0 - дата оценки.

Ставка доходности определяется как среднее значение доходностей к погашению (YTM) на дату оценки по выбранным Управляющей компанией Фонда аналогичным облигациям.

Доходность к погашению (YTM) аналогичных ценных бумаг берется по данным из источников информации, предоставляющих таковые данные (включая, но не ограничиваясь Cbonds, Интерфакс, Bloomberg MOEX), в т.ч. из открытых источников в сети Интернет, на дату оценки ценной бумаги.

Информация о значениях доходности выбранных аналогов предоставляется в Специализированный депозитарий.

Аналогичные ценные бумаги выбираются из того же сегмента ценных бумаг, к которому относится оцениваемая облигация. Определение терминов «Аналогичная облигация» и «Сегментация облигаций» представлены в Приложении №1 к настоящим Правилам. Количество аналогичных облигаций, удовлетворяющих данному условию на дату оценки должно быть не меньше 3 (Трёх) штук. В случае, если в сегменте, которому принадлежит оцениваемая облигация, невозможно выбрать 3 (Три) аналогичные облигации, то сегмент, в котором ищутся аналоги, должен быть укрупнен за счет исключения сегментации по сроку. В случае, если и после исключения сегментации по сроку невозможно выбрать 3 (Три) аналогичные облигации, то сегмент, в котором ищутся аналоги, должен быть укрупнен также за счет исключения сегментации по рейтингу. Список выбранных аналогичных облигаций для оцениваемой ценной бумаги письменно сообщается Специализированному депозитарию Фонда. Ставка доходности рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^N YTM_i}{N},$$

где:

N - количество аналогичных облигаций ($N \geq 3$);

YTM_i - доходность i -ой аналогичной облигации на дату оценки, % годовых.

Если на дату оценки на основном рынке есть информация о цене предложения и спроса, и полученная в результате расчета стоимость $PV > OFFER$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена OFFER. Если на дату оценки на основном рынке есть информация о цене спроса, и полученная в результате расчета стоимость $PV < BID$, то в качестве справедливой стоимости принимается цена BID. Если на дату оценки (или на последний ближайший торговый день, если дата определения СЧА является не торговым днем) нет значений BID/OFFER, то в качестве справедливой стоимости принимается цена PV.

Стоимость ценных бумаг, рассчитываемая по методу приведенной стоимости, в случае наличия признаков обесценения определяется в соответствии с порядком корректировки, предусмотренным Приложением 2.

В случае невозможности произвести оценку по указанным моделям для оценки справедливой стоимости используется цена, определенная на основании отчета оценщика, составленного не ранее 6 (Шести) месяцев до даты определения СЧА.

В период между датами оценки определенная оценщиком справедливая стоимость вложения не изменяется за исключением случаев возникновения событий, ведущих к обесценению согласно Приложением 2.

При возникновении события, ведущего к обесценению вложения, Управляющая компания обязана осуществить внеплановую оценку в течение 20 (Двадцати) дней. Справедливая стоимость определяется в соответствии с новым отчетом оценщика, а до его получения в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости, предусмотренной Приложением 2.