

«СОГЛАСОВАНО»  
ООО «СДК «Гарант»

«УТВЕРЖДЕНЫ»  
Приказом Генерального директора  
ООО УК «Альфа-Капитал»  
№ 176/21 от «23» июня 2021 г.

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ Есаулкова Т.С.

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ Кривошеева И.В.

«23» июня 2021 г.

«23» июня 2021 г.

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА**  
**определения стоимости чистых активов**  
**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активо**  
**двенадцать»**

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

## **Изложить Правила определения стоимости чистых активов в следующей редакции:**

### **Оглавление**

I. Общие положения	3
II. Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов	3
III. Критерии признания, прекращения признания и методы определения стоимости активов и обязательств	4
1. Общие положения	5
2. Порядок корректировки стоимости активов, составляющих имущество ПИФ	5
3. Признание и оценка денежных средств	8
4. Признание и оценка депозитов	9
5. Признание и оценка дебиторской задолженности и предоплат	11
6. Признание и оценка договоров строительства и приобретения объектов недвижимого имущества	14
7. Признание и оценка недвижимого имущества	14
8. Признание и оценка кредиторской задолженности	15
IV. Определение рублевого эквивалента справедливой стоимости, определенной в валюте.	19
V. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и использования такого резерва, а также порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.	19
VI. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов	21
Приложение 1. Используемая терминология	23
Приложение 2. Методика оценки кредитного риска контрагента	26
Приложение 3. Виды дебиторской задолженности, которые при соблюдении определенных условий квалифицируются, как операционная дебиторская задолженность в течение срока операционного цикла	37
Приложение 4. Перечень активов, оцениваемых по отчету оценщика	39

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58  
2

## **I. Общие положения**

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

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

Управляющая компания Фонда обязана определять стоимость чистых активов фонда в соответствии с настоящими Правилами, при условии их согласования Специализированным Депозитарием.

Правила подлежат применению с «01» июля 2021 года.

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

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

Термины и определения, используемые в Правилах приведены в Приложении 1.

Правила (изменения и дополнения, вносимые в Правила) подлежат раскрытию на сайте Управляющей компании ПИФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://www.alfacapital.ru/>):

- не позднее дня начала срока формирования ПИФ;
- не позднее 5 (Пять) рабочих дней до даты начала применения Правил, с внесенными изменениями и дополнениями.

Правила (и все изменения и дополнения к ним за 3 (Три) последних календарных года) должны быть доступны в течение 3 (Трех) последних календарных лет на сайте Управляющей компании.

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

Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов фонда (далее – «активы») и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – «обязательства»), на момент определения стоимости чистых активов.

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года за № 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года за № 35544, с учетом требований настоящих Правил.

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

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

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58  
3

года (с даты завершения (окончания) формирования ПИФ) до даты расчета СГСЧА к числу рабочих дней в календарном году.

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

- 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 в порядке:
  - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца до календарного месяца, предшествующего месяцу, в котором ПИФ исключен из реестра ПИФ;
  - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев;
  - на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев;
  - на дату, предшествующую дате перехода фонда из одной управляющей компании в другую управляющую компанию и из одного специализированного депозитария в другой специализированный депозитарий.

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

Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на 23:59:59 московского времени даты, за которую рассчитывается стоимость чистых активов, с учетом данных, раскрытых на указанную дату в доступных для Управляющей компании источниках, вне зависимости от часового пояса.

В целях определения СГСЧА датой, за которую определяется СЧА ПИФ, понимаются все даты определения СЧА ПИФ, указанные в настоящих Правилах.

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

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

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % и более корректной СЧА, а также в случаях выявления факта несвоевременного признания/прекращения признания актива (обязательства) вне зависимости от стоимости такого актива (обязательства) стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1 (Ноль целых одна десятая) % корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1 (Ноль целых одна десятая) % корректной стоимости чистых активов.

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

### **III. Критерии признания, прекращения признания и методы определения стоимости активов и обязательств**

ООО	УК	"Альфа-Капитал"
Кривошеева	Ирина	Владимировна
23.06.2021	12:47:31	

ООО	"СДК	"Гарант"
Есаулкова	Татьяна	Станиславовна
23.06.2021	12:59:58	4

## 1. Общие положения

Критерии признания, прекращения признания определяются в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности. Методы определения стоимости активов и обязательств определяются в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Методы определения стоимости активов, входящих в состав имущества разных паевых инвестиционных фондов, находящихся под управлением Управляющей компании, не должны различаться.

В случае приобретения активов, критерии признания которых или методы определения стоимости которых не описаны в настоящих Правилах, Управляющая компания заблаговременно вносит дополнения в настоящие Правила.

## 2. Порядок корректировки стоимости активов, составляющих имущество ПИФ

Стоимость активов, входящих в состав имущества паевых инвестиционных фондов, подлежит регулярному анализу на обесценение (тестирование на обесценение) в связи с необходимостью корректировки справедливой стоимости в случае возникновения событий, которые могут оказать негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по ним (далее – признаки обесценения).

Оценка справедливой стоимости активов должна учитывать премию за риск, в частности, премию за кредитный риск контрагента, отражающую сумму, которую участники рынка потребовали бы в качестве компенсации за неопределенность, присущую денежным потокам.

Для целей корректировки стоимости активов на кредитный риск контрагента Управляющая компания использует следующий подход:

— если контрагент имеет рейтинг, присвоенный одним из кредитных рейтинговых агентств, то для корректировки стоимости активов на кредитный риск используются данные по вероятностям дефолта (PD) одного из рейтинговых агентств Fitch Ratings, S&P Global Ratings, Moody's Investors Service, Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА), Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»), публикуемых на сайте соответствующего рейтингового агентства в составе ежегодного отчета, в порядке, предусмотренном в Приложении 2;

— если контрагент имеет рейтинг, присвоенный на основании внутренней рейтинговой модели Управляющей компании, то для корректировки стоимости активов на кредитный риск используются данные по вероятностям дефолта (PD), рассчитанные Управляющей компанией;

— если контрагент не имеет рейтинга, то для корректировки стоимости активов на кредитный риск используются данные по кредитным убыткам, рассчитанные на основе собственной статистики Управляющей компании.

Методика оценки кредитного риска контрагента и корректировки справедливой стоимости активов на кредитный риск контрагента (далее – методика) приведена в Приложении 2 к настоящим Правилам.

Тестирование активов, входящих в состав имущества паевых инвестиционных фондов, на обесценение проводится не реже, чем на каждую дату определения СЧА.

Подтверждением необходимости тестирования активов на обесценение являются, в частности, наблюдаемые значимые доступные данные, в том числе, о следующих событиях (далее – события, ведущие к обесценению):

### в отношении юридических лиц:

— ухудшение финансового положения контрагента, отразившееся в доступной финансовой отчетности, а именно снижение стоимости чистых активов более чем на 20%;

— снижение кредитного рейтинга контрагента. Данное негативное событие применяется для активов, методика определения стоимости которых предполагает корректировку на кредитный риск контрагента, у которого имеется публичный рейтинг одного из кредитных рейтинговых агентств, в соответствии с методикой, приведенной в Приложении 2 к настоящим Правилам;

— резкий рост доходности любого долгового инструмента эмитента (за последние 5 торговых дней 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.

— нарушение эмитентом/контрагентом условий погашения или выплаты процентных доходов по финансовому инструменту и/или иному активу, составляющему активы Фонда, а также

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

любого иного обязательства эмитента/контрагента, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией;

— нарушение срока исполнения обязательств более чем на срок, признаваемый для данного вида задолженности операционным, но менее, чем определено Управляющей компанией для признания дефолта (технический дефолт);

— появление признаков банкротства (согласно Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») эмитента/контрагента, на основании официальной информации;

— опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации информация о просрочке исполнения эмитентом своих обязательств;

— отзыв (аннулирование) у эмитента/контрагента лицензии на осуществление основного вида деятельности (за исключением случаев, когда лицензия сдается контрагентом добровольно)/управляющей компании паевых инвестиционных фондов ПИФ, паи которого находятся в составе ПИФ;

— отзыв (аннулирование) у эмитента/контрагента допуска СРО на осуществление основного вида деятельности (за исключением случаев, когда лицензия сдается контрагентом добровольно);

— нахождение контрагента в одной из процедур, применяемых при рассмотрении дела о его банкротстве в соответствии с действующим законодательством, если данная процедура с большой вероятностью приведет к неспособности контрагента обслуживать финансовые обязательства.

— текущая и/или будущая неспособность (по мнению Управляющей компании) контрагента обслуживать финансовые обязательства, основывающаяся на одном из нижеперечисленных кредитных событий или их совокупности:

— неисполненные или отложенные выплаты процентов или основного долга по контрактным обязательствам (за исключением пропущенных выплат, допустимых льготным периодом, указанным в договоре);

— вступление в силу оговорки о досрочном наступлении срока исполнения обязательства в связи со вступлением в силу оговорки о досрочном наступлении срока исполнения любого из других аналогичных обязательств (кросс-акселерация);

— вступление в силу оговорки о досрочном наступлении срока исполнения обязательства в связи с объявлением дефолта по любому другому аналогичному обязательству контрагента (кросс-дефолт);

— отказ или мораторий, при котором контрагент отказывается от совершения платежа или оспаривает юридическую силу обязательства;

— реструктуризация задолженности, повлекшая за собой односторонний отказ, отсрочку или изменение графика погашения задолженности и/или изменение процентной ставки, предполагающее менее выгодные для кредиторов условия;

— 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);

— исчезновение активного рынка для финансового актива в результате финансовых затруднений эмитента;

— иные события, определяемые Управляющей компанией.

в отношении физических лиц:

— появление у Управляющей компании информации о снижении возможности физического лица обслуживать обязательства (потеря работы, снижение заработной платы или иного располагаемого дохода);

— появление у Управляющей компании информации об исполнительном производстве в отношении физического лица;

— появление у Управляющей компании информации о возбуждении уголовного дела в отношении физического лица или объявлении его в розыск;

— нарушение срока исполнения обязательств на меньший срок, чем определено Управляющей компанией для признания дефолта, но больший, чем для признания дебиторской задолженности операционной;

— иные события, определяемые Управляющей компанией.

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58  
6

Обесценение по различным активам, относящимся к контрагенту:

- в случае возникновения обесценения по одному активу остальные активы, относящиеся к контрагенту, так же считаются обесцененными;
- поручительства и гарантии находящегося в дефолте контрагента принимаются в расчет с учетом обесценения.

Мониторинг признаков обесценения:

- 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;
- мониторинг по рынку ценных бумаг проводится на ежедневной основе;
- мониторинг по физическим лицам проводится не реже чем раз в 6 месяцев;
- мониторинг по данным по судебным разбирательствам проводится не реже, чем раз в месяц. В случае малой значимости актива по отношению к СЧА (менее 0,1% от СЧА) и по сумме (менее 100 000 руб.) мониторинг проводится раз в квартал.

Выход из состояния обесценения. Управляющая компания имеет право прекратить считать задолженность обесцененной (данное действие должно быть обосновано мотивированным суждением Управляющей компании):

- в случае прекращения приведшего к обесценению нарушения пороговых значений финансовых показателей в течение двух кварталов;
- в случае изменения состава акционеров, когда новые акционеры существенно улучшают оценку возможной поддержки заемщика/контрагента;
- 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.

В случае, если справедливая стоимость актива определялась на основании отчета оценщика, составленного менее чем за 6 месяцев до даты возникновения признаков обесценения актива, Управляющая компания не вправе использовать такой отчет оценщика для определения текущей справедливой стоимости без корректировки. Управляющая компания в срок, не превышающий 10 рабочих дней (если иной срок не предусмотрен в описании оценки соответствующего инструмента), должна осуществить внеплановую переоценку актива. Дата, по состоянию на которую определяется новая оценка, не должна быть ранее даты возникновения события, ведущего к обесценению. До даты переоценки справедливая стоимость корректируется с учетом требований настоящего пункта.

В случае выявления признаков обесценения в отношении актива Управляющая компания оформляет внутренний документ, на основании которого вносятся (не вносятся при наличии признаков обесценения и обоснования) корректировки в справедливую стоимость актива. Такой документ должен содержать:

- сведения об активе, справедливая стоимость которого подлежит обесценению;
- информацию о выявленном признаке обесценения с указанием источника информации или о факте просрочки обязательства;
- информацию об используемом методе корректировки справедливой стоимости с обоснованием применения выбранных коэффициентов для расчета (в случае их использования);
- информацию о наличии обоснованных причин не проводить корректировку справедливой стоимости активов ПИФ в случае наличия обеспечения.

Управляющая компания уведомляет Специализированный депозитарий о наступлении негативного события посредством отправки сообщения по системе электронного документооборота не позднее рабочего дня, следующего за днем выявления Управляющей компанией такого события.

Перечень доступных источников:

— официальные сайты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Банка России (<http://www.cbr.ru>), ФНС России (<https://egrul.nalog.ru>), агентств, уполномоченных раскрывать информацию на российском рынке ценных бумаг (Информационное агентство АК&М <http://www.disclosure.ru>, Ассоциация защиты информационных прав инвесторов (АЗИПИ) <http://e-disclosure.azipi.ru>, Проект информационного агентства «Интерфакс» - «Центр раскрытия корпоративной информации» <http://www.e-disclosure.ru>, Агентство экономической информации «ПРАЙМ-ТАСС» <http://http://disclosure.1prime.ru/>, Сайт раскрытия информации СКРИН <http://www.disclosure.skrin.ru>), АО «Коммерсантъ» (<https://www.kommersant.ru>), Информационный ресурс СПАРК ([www.spark-interfax.ru](http://www.spark-interfax.ru)), СРО, единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>), картотеки арбитражных дел (<http://kad.arbitr.ru/>), Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц,

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) (<https://fedresurs.ru>), Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) (<https://bankrot.fedresurs.ru>), Национального расчетного депозитария (<https://www.nsd.ru/ru/>), дебитора/контрагента, рейтинговых агентств;

— информация и документы, предоставляемые дебитором/должником Управляющей компании.

— Мониторинг признаков обесценения проводится на каждую дату расчета СЧА. В случае, если при проведении мониторинга становится доступной информация о признаках обесценения, справедливая стоимость пересчитывается на ту же дату. Мониторинг проводится по открытым доступным источникам, которые стандартно используются на рынке в отношении данного вида контрагентов и эмитентов.

При этом, если у Управляющей компании на момент проведения тестирования на обесценение имеется обеспечение, на весь или больший размер, чем размер справедливой стоимости оцениваемого актива ПИФ (в виде залога, поручительства, гарантии, обязательства третьих лиц, и т.п.), то в этом случае корректировка справедливой стоимости обеспеченного актива не происходит. Условие применяется только в случае, когда справедливая стоимость обеспечения равна или превышает размер справедливой стоимости оцениваемого актива.

Порядок оценки справедливой стоимости обеспечения:

— Справедливая стоимость недвижимого имущества, переданного в залог, определяется на основании отчета об оценке, составленном не ранее даты выявления признака обесценения;

— Справедливая стоимость ценных бумаг, переданных в залог, определяется в соответствии с положениями пункта 5 Раздела III настоящих Правил;

— Справедливая стоимость поручительства оценивается в соответствии с методикой, приведенной в Приложении 2 к настоящим Правилам;

— Справедливая стоимость гарантии определяется в размере суммы такой гарантии с учетом корректировки на кредитный риск контрагента в соответствии с методикой, приведенной в Приложении 2 к настоящим Правилам;

— Справедливая стоимость обязательств третьих лиц определяется в соответствии с положениями подпункта «Прочая дебиторская задолженность» пунктов 3-14 Раздела III, пункта 13 Раздела III настоящих Правил.

### 3. Признание и оценка денежных средств

**Признание** денежных средств на расчетных счетах в кредитных организациях осуществляется в дату зачисления денежных средств на соответствующий банковский счет (расчетный, транзитный, валютный) на основании выписки с указанного счета.

Денежные средства, в том числе размещенные на неснижаемом остатке на расчетном счете в кредитной организации, оцениваются в номинальной сумме.

**Прекращение признания** денежных средств происходит в следующие даты:

• дата исполнения кредитной организацией обязательств по перечислению денежных средств со счета;

• дата решения Банка России об отзыве лицензии банка (денежные средства переходят в актив «прочая дебиторская задолженность»);

• дата ликвидации банка согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации банка в порядке, установленном действующим законодательством).

Денежные средства, перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату оценки не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату оценки не получена выписка из банка, подтверждающая зачисление денежных средств на расчетный счет – получатель, признаются в качестве переводов в пути (в составе дебиторской задолженности) и оцениваются в сумме перечисленных средств.

При переводе денежных средств между счетами, в случае возникновения временного разрыва между датой списания денежных средств со счета списания и датой зачисления денежных средств на счет зачисления, такая дебиторская задолженность признается операционной и не корректируется в течение не более 3 (трех) рабочих дней с момента ее возникновения. Превышение указанных сроков по независящим от Управляющей компании причинам, а также возникновение иных событий по обесценению ведет к необходимости корректировки справедливой стоимости активов в соответствии с методами корректировки справедливой стоимости, применяемыми для дебиторской задолженности в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 раздела III настоящих

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58



Правил и в Приложении 2.

#### 4. Признание и оценка депозитов

##### Критерии признания:

- с даты зачисления денежных средств во вклад на основании выписки с указанного счета;
- с даты переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.

##### Критерии прекращения признания:

- с даты исполнения кредитной организацией обязательств по возврату вклада (возврат с депозитного счета суммы вклада на счет ПИФ денежных средств);
- с даты переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентах на основании договора.
- дата внесения сведений в ЕГРЮЛ о прекращении деятельности кредитной организации в порядке, установленном действующим законодательством, в случае ее ликвидации;
- дата решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации на официальном сайте Банка России (сумма депозита признается в активе «прочая дебиторская задолженность»).

##### Оценка депозитов и аналогичных инструментов:

###### Порядок оценки:

Справедливая стоимость депозита до наступления срока его полного погашения, установленного договором, определяется в следующем порядке:

- если срок погашения вклада «до востребования»;
- если срок погашения депозита не более 1 (Одного) года и ставка по депозиту соответствует рыночной либо находится в диапазоне, определенном с учетом волатильности рыночных ставок на горизонте 12 месяцев с учетом последней раскрытой ставки,

справедливая стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенной на сумму процентов, рассчитанных по состоянию на каждый рабочий день (дата оценки) по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором.

Волатильность рыночных ставок определяется как стандартное отклонение ( $\sigma$ ):

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{12} (r_{\text{рын}i} - \bar{r}_{\text{рын}})^2}{12}}$$

где:

$r_{\text{рын}i}$  - средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации на сопоставимый срок (сопоставимый срок – срок, оставшийся на дату оценки до погашения оцениваемого депозита), раскрываемые на официальном сайте Банка России (далее – средневзвешенная ставка по депозитам), определенные в соответствии с развернутой шкалой, за последние 12 месяцев,

$\bar{r}_{\text{рын}}$  – среднее арифметическое средневзвешенных ставок по депозитам за последние 12 месяцев.

Диапазон, определённый с учетом волатильности рыночных ставок на горизонте 12 месяцев с учетом последней раскрытой ставки, рассчитывается по формуле:

$$(r_{\text{рын.посл}} - \sigma) \leq r_{\text{дог}} \leq (r_{\text{рын.посл}} + \sigma)$$

В иных случаях справедливая стоимость депозита определяется по методу приведенной стоимости денежных потоков (Приложение 1) с использованием ставки дисконтирования, равной рыночной ставке.

В случае внесения изменений в условия договора в части определения срока депозита, максимальный срок в целях выбора метода оценки определяется в соответствии с измененным сроком депозита, действующим на дату оценки, причем накопление срока депозита не происходит.

###### Порядок определения рыночной ставки:

Рыночная ставка определяется по состоянию на каждый рабочий день (дата оценки).

ООО	УК	"Альфа-Капитал"
Кривошеева	Ирина	Владимировна
23.06.2021	12:47:31	

ООО	"СДК	"Гарант"
Есаулкова	Татьяна	Станиславовна
23.06.2021	12:59:58	9

В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте в целом по Российской Федерации на сопоставимый срок (сопоставимый срок – срок, оставшийся на дату оценки до погашения оцениваемого депозита), раскрываемая на официальном сайте Банка России<sup>1</sup> (далее – средневзвешенная ставка по депозитам), определенная в соответствии с развернутой шкалой. В случае внесения изменений и дополнений в настоящие Правила в части изменения вида рыночной ставки для активов (обязательств) признанных до вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила новая рыночная ставка применяется с даты вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила. Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по депозитам рассчитана ранее, чем за месяц до первоначального признания или даты оценки, а также в случае изменения ключевой ставки Банка России после первоначального признания, для определения рыночной ставки по рублевому депозиту применяется следующий подход:

– ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце (т.е. средняя за календарный месяц), за который определена средневзвешенная ставка по депозитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания/с измененной ключевой ставкой Банка России;

– если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании/после первоначального признания применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по депозитам;

– если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), рыночная ставка определяется по формуле:

$$r_{\text{оц. ср. рын.}} = r_{\text{ср. рын.}} + (KC_{\text{д.о.}} - KC_{\text{ср.}}), \text{ где:}$$

$r_{\text{оц. ср. рын.}}$  - оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки;

$r_{\text{ср. рын.}}$  - средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте Банка России, за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по депозитам со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату оценки до погашения оцениваемого депозита;

$KC_{\text{д.о.}}$  - ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;

$KC_{\text{ср.}}$  - средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка  $r_{\text{ср. рын.}}$ .

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

$$KC_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i KC_i * T_i}{T},$$

где:

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

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

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

По депозитам, номинированным в иностранной валюте раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по депозитам не подлежит корректировке на изменение ключевой ставки Банка России.

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России, определяемая расчетным путем, округляется до 2-х знаков после запятой.

Справедливая стоимость депозитов в случае наличия признаков обесценения определяется с учетом корректировки в соответствии с порядком, предусмотренным Приложением 2.

#### **Порядок определения и корректировки денежных потоков:**

Денежные потоки, включая процентный доход, рассчитываются в соответствии с условиями договора, исходя из допущения, что денежные средства удерживаются во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором, и будут возвращаться своевременно, при этом датой денежного потока считается минимальная дата, в которую возможно поступление денежных средств, соответствующая дате окончания  $n$ -ого периода (за исключением случаев досрочного погашения основного долга).

График денежных потоков корректируется в случае внесения изменений в договор, а также в случае изменения суммы основного долга.

<sup>1</sup> Источник информации: Официальный сайт Банка России [http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int\\_rat](http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat) Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в целом по Российской Федерации в рублях, долларах США и евро

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58  
10

## 5. Признание и оценка дебиторской задолженности и предоплат

### Первоначальное признание и прекращение признания, оценка дебиторской задолженности:

Если в результате совершения сделок с имуществом ПИФ возникает дебиторская задолженность, и, согласно условиям сделки, не определена конкретная дата ее погашения, но указан предельный срок, в течение которого такая задолженность должна быть погашена, то для определения справедливой стоимости срок погашения такой задолженности принимается максимальным в отсутствие обоснованного экспертного (мотивированного) суждения управляющей компании об иных сроках погашения такой дебиторской задолженности.

Если условия сделки не содержат конкретной 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 по процентному доходу по денежным средствам на счетах, в том числе по минимальным неснижаемым остаткам:

#### Критерии признания:

– Дата начала обязательства согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ

#### Критерии прекращения признания:

– Дата окончания обязательства согласно условиям договора/соглашения о процентном доходе по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ;

– Дата переуступки права требования о выплате вклада и начисленных процентов на основании договора;

– 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 дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам на счетах управляющей компании Д.У. ПИФ определяется в сумме начисленных согласно условиям договора/соглашения процентов на сумму неснижаемого остатка - в случае, если условия начисления процентов позволяют рассчитать их размер на дату определения СЧА.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по доходам от долевого участия в уставном капитале корректируется в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 раздела III и в Приложении 2 настоящих Правил.

### Прочая дебиторская задолженность:

– Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом ПИФ, по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов;

– Авансы, выданные за счет имущества ПИФ, в том числе обеспечительные платежи по договорам аренды недвижимого имущества, в которых Фонд выступает арендатором;

– Дебиторская задолженность управляющей компании перед ПИФ;

– Дебиторская задолженность, возникшая по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ;

– Дебиторская задолженность по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;

– Дебиторская задолженность по возмещению суммы налогов из бюджета РФ;

– Дебиторская задолженность по арендным платежам<sup>2</sup>;

– Дебиторская задолженность по судебным решениям;

– Прочая дебиторская задолженность.

#### Критерии признания:

– Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата принятия НДС по работам и услугам к вычету;

<sup>2</sup> Дебиторская задолженность начисляется на каждую дату определения СЧА. В случае, если размер дебиторской задолженности не может быть точно определен, используются методы аппроксимации величин.

Прогнозные значения обязательств, рассчитанные Управляющей компанией, предоставляются в Специализированный депозитарий на каждую дату определения СЧА с указанием периода выборки и объясняющих переменных.

Для целей аппроксимации размера обязательств используется статистика за последние 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих дате определения СЧА ПИФ. При отсутствии такого объема статистики метод аппроксимации применим при наличии данных не менее чем за последние 2 (два) месяца, предшествующих дате определения СЧА ПИФ.

В дату поступления документа, подтверждающего фактическое исполнение обязательств, производится корректировка начислений по обязательствам до их реального значения.

ООО «Альфа Капитал»  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО «Гарант»  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

- Для дебиторской задолженности по судебным решениям - дата вступления в силу указанного решения;
- Для остальных видов активов - дата передачи активов (денежных средств) лицу, в отношении которого возникает дебиторская задолженность.

Критерии прекращения признания:

- Для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ – дата исполнения обязательства перед ПИФ согласно налоговому кодексу РФ;
- Для остальных видов активов:
  - Дата исполнения обязательств перед ПИФ, согласно договору;
  - Дата ликвидации контрагента, согласно выписке, из ЕГРЮЛ;
  - Прочего прекращения права требования в соответствии с действующим законодательством или договором.

Справедливая стоимость прочей дебиторской задолженности определяется:

- в сумме остатка задолженности на дату определения СЧА:
  - для операционной дебиторской задолженности;
  - для дебиторской задолженности по налогам, сборам, пошлинам в бюджеты всех уровней;
  - для дебиторской задолженности управляющей компании перед ПИФ, возникшая в результате нарушения прав владельцев инвестиционных паев в течении 25 рабочих дней с даты ее возникновения ;
  - для дебиторской задолженности, возникшей по договорам с аудиторской организацией, оценщиком, специализированным депозитарием, регистратором, указанными в правилах ДУ ПИФ в течении 25 рабочих дней с даты окончания срока оказания услуг, установленной условиями договора. Обесценение указанной дебиторской задолженности не производится при соблюдении следующих условий:
    - ✓ наличие 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;
    - ✓ наличие документального подтверждения от контрагента сроков погашения задолженности /оказания услуг ПИФ;
  - для дебиторской задолженности по возмещению суммы налогов из бюджета РФ.
- в сумме, определенной с использованием метода приведенной стоимости будущих денежных потоков (Приложение 2) в иных случаях с момента признания до наступления срока полного погашения задолженности.

В случае внесения изменений в условия договора в части определения срока погашения задолженности, максимальный срок в целях выбора метода оценки определяется в соответствии с измененным сроком погашения задолженности, действующим на дату оценки, причем накопление срока погашения задолженности не происходит.

Под операционной понимается дебиторская задолженность контрагента, возникающая в ходе нормального операционного цикла, которая будет погашена в течение определенных сроков, в случае просрочки исполнения обязательств. 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 определены на основании внутренних статистических данных управляющей компании. Указанная задолженность будет реализована управляющей компанией в полном объеме в сроки, укладывающиеся в нормальную рыночную (или внутреннюю) практику взаимодействия с конкретным видом дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность, по которой выявлен один или несколько признаков обесценения, указанных в разделе 2. Порядок корректировки стоимости активов, составляющих имущество ПИФ, кроме допустимой просрочки обязательств в рамках операционного цикла, не может быть признана операционной.

Виды, условия по видам для признания дебиторской задолженности операционной, а также допустимые сроки нарушения условия исполнения обязательств контрагентом (погашения дебиторской задолженности с момента просрочки) в соответствии со сложившейся в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом практикой описаны в Приложении 3.

При наступлении срока просрочки свыше сроков, описанных по видам задолженности в

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

Приложении 3, а также независимо от наличия и срока просрочки при возникновении иных событий, ведущих к обесценению, стоимость задолженности определяется в соответствии с методом корректировки справедливой стоимости, предусмотренной Приложением 2.

Денежные средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг (далее – брокер).

Критерии признания:

Дата зачисления денежных средств на специальный брокерский счет на основании отчета брокера.

Критерии прекращения признания:

– дата исполнения брокером обязательств по перечислению денежных средств с специального брокерского счета;

– дата решения Банка России об отзыве лицензии у брокера (денежные средства переходят в статус прочей дебиторской задолженности).

– дата ликвидации брокера согласно информации, раскрытой в официальном доступном источнике (в том числе записи в ЕГРЮЛ о ликвидации брокера).

Справедливая стоимость денежных средств, находящихся у брокера определяется в сумме остатка на специальном брокерском счете.

Величина дебиторской задолженности брокера должна совпадать с суммой денежных средств, оставшихся в распоряжении брокера на основании Отчета брокера, составленного за день, на который определяется стоимость чистых активов.

Справедливой стоимостью дебиторской задолженности брокера по денежным средствам, находящимся на брокерском счете, признается остаток денежных средств на конец дня после совершения всех операций с активами Фонда, согласно отчету брокера.

Дата и события, приводящие к обесценению:

В случае, если поручение на вывод денежных средств со специального брокерского счета не исполнено в течение одного рабочего дня с даты предъявления поручения (кроме случаев передачи требования после 17:00 рабочего дня, в этом случае – 2 рабочих дней) справедливая стоимость денежных средств на специальном брокерском с использованием методов корректировки справедливой стоимости (пункт 2 раздела III и Приложение 2 настоящих Правил).

Дата аннулирования лицензии брокера является датой наступления оснований для наступления срока исполнения обязательств по дебиторской задолженности брокера. С указанной даты справедливая стоимость дебиторской задолженности брокера рассчитывается с учетом положений пункта 2 раздела III и Приложения 2 настоящих Правил.

Операционная аренда.

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период, определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж – месяц/квартал/полугодие/год) признается в момент окончания текущего расчетного периода. В случае если последний день такого периода является нерабочим днем, дебиторская задолженность в сумме арендного платежа за весь расчетный период признается на последний рабочий день периода с учетом нерабочих дней после даты расчета. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу. В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода/последним рабочим днем текущего расчетного периода, дополнительно признается дебиторская задолженность в сумме доли арендного платежа, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и рассчитывается по формуле:

$$ДЗ = P * \frac{t - t_0 + 1}{t_1 - t_0 + 1},$$

где:

$P$  – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

$t$  – дата оценки,

$t_0$  – дата начала расчетного периода,

$t_1$  – дата окончания расчетного периода.

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

## 6. Признание и оценка договоров строительства и приобретения объектов недвижимого имущества

Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора, а также иного договора на строительство (создание) объекта недвижимого имущества признаются:

- в момент вступления в силу,
- в дату передачи Фонду прав и обязательств по договору от третьего лица.

Данные имущественные права из договоров признаются до наступления момента:

- дата государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН;
- передачи Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу;
- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по договору производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения СЧА отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения его стоимости.

В случае, если в период применения отчета оценщика для определения справедливой стоимости актива, возникает (выявляется) событие, ведущее к обесценению, то Управляющая компания инициирует внеплановую оценку актива оценщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты выявления признаков обесценения. Дата, по состоянию на которую определяется новая оценка, не должна быть ранее даты возникновения события, ведущего к обесценению.

Оценка справедливой стоимости обязательств по договору производится на дату оценки по методике аналогичной методике оценки справедливой стоимости кредиторской задолженности.

## 7. Признание и оценка недвижимого имущества

Объект недвижимого имущества признается в качестве актива с наиболее ранней из дат:

- дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;
- дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество владельцам инвестиционных паев ПИФ, подтвержденная выпиской из ЕГРН.

Объект недвижимого имущества, полученный в результате завершения строительства/реконструкции на основании договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, инвестиционного договора, а также иного договора на приобретение объекта недвижимого имущества, имущественные права из которого составляют активы Фонда, признаются в качестве актива с даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество владельцев инвестиционных паев ПИФ, подтвержденной выпиской из ЕГРН.

В случае, если объект недвижимости возникает в результате раздела другого объекта недвижимости, входящего в состав имущества Фонда, вновь возникший объект признается в качестве актива, а объект недвижимости, который подлежал разделу, прекращает признаваться в качестве актива с момента внесения данных о нем в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при условии наличия отчета оценщика на разделенные объекты. В случае, если объект недвижимости возникает в результате объединения нескольких объектов недвижимости, входящих в состав имущества Фонда, вновь возникший объект признается в качестве актива, а объединенные объекты недвижимости прекращают признаваться в качестве актива с момента внесения данных о нем в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при условии наличия отчета оценщика на объединенный объект.

Критерии прекращения признания:

- Дата передачи недвижимого имущества новому правообладателю – наиболее ранняя из дат:
  - дата приема-передачи, подтвержденная актом приема передачи;
  - дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество новому правообладателю, подтвержденная выпиской из ЕГРН;
- Дата прекращения права собственности в связи с государственной регистрацией ликвидации недвижимого имущества, подтвержденная документом, выданным регистрирующим органом с отметкой о регистрационном действии.

Оценка объекта недвижимости производится оценщиком в сроки, соответствующие

ООО	УК	"Альфа-Капитал"
Кривошеева	Ирина	Владимировна
23.06.2021	12:47:31	

ООО	"СДК	"Гарант"
Есаулкова	Татьяна	Станиславовна
23.06.2021	12:59:58	14

требованиям законодательства. Стоимость актива определяется на основании доступного на момент определения СЧА отчета оценщика с датой оценки наиболее близкой к дате определения его стоимости.

В случае, если в период применения отчета оценщика для определения справедливой стоимости актива, возникает (выявляется) событие, ведущее к обесценению, то Управляющая компания инициирует внеплановую оценку актива оценщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты выявления признаков обесценения. Дата, по состоянию на которую определяется новая оценка, не должна быть ранее даты возникновения события, ведущего к обесценению.

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке. Отдельный актив в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости не признается. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды, которые признаются в качестве отдельного обязательства (задолженности по полученным предоплатам) или актива (дебиторской задолженности).

## **8. Признание и оценка кредиторской задолженности**

### **Общие положения:**

Кредиторская задолженность признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает обязательство по передаче имущества или выплате денежных средств контрагенту по договору.

Обязательства в виде кредиторской задолженности по выдаче инвестиционных паев признаются со дня поступления денежных средств в оплату инвестиционных паев на счет Фонда, открытый в кредитной организации.

Обязательства по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признаются со дня осуществления расходной записи в реестре инвестиционных паев Фонда.

Обязательства по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, признаются со дня перечисления Управляющей компанией денежных средств для выплаты денежной компенсации согласно банковской выписке.

Обязательства, подлежащие исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательства по выплате вознаграждения Управляющей компании, Специализированному Депозитарию, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, обязательства по уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) Управляющей компании Фонда и (или) агентам по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев, а также обязательства по оплате прочих расходов/по выплате инвестиционного дохода пайщикам, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признаются в наиболее раннюю из дат:

в дату расчета СЧА, если Управляющая компания имеет возможность достоверно и надежно определить размер вышеуказанных вознаграждений и/или расходов в соответствии с условиями заключенных договоров или в соответствии с Правилами доверительного управления, а также методами определения справедливой стоимости, предусмотренными настоящими Правилами;

или со дня получения Управляющей компанией документа, подтверждающего факт оказания услуг (со дня получения подписанного акта выполненных работ (оказанных услуг), при условии, что расходы по выплате вознаграждения Управляющей компании, Специализированному Депозитарию, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, оценщику (при его наличии), обязательства по оплате прочих расходов не превышают допустимый размер таких вознаграждений и расходов, установленных ПДУ на дату признания.

Вознаграждение управляющей компании, размер которого зависит от результатов инвестирования, начисляется в первый рабочий день периода (если иная дата начисления не указана в Правилах ДУ ПИФ), следующего за периодом начисления вознаграждения, признается в составе прочих расходов и учитывается в составе обязательств до момента его выплаты.

Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества ПИФ признается в дату возникновения обязательства по выплате налога и (или) обязательного платежа, согласно нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) договору. Прекращение признания в дату перечисления суммы налогов (обязательных платежей) с расчетного счета ПИФ согласно банковской выписке.

Кредиторская задолженность по сделкам купли – продажи активов ПИФ (за исключением

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

сделок купли-продажи ценных бумаг) признается в дату получения денежных средств на расчетный счет ПИФ согласно банковской выписке. Прекращение признания в дату исполнения обязательства по сделке согласно условиям договора.

Кредиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникающая по судебному документу, признается:

- в момент вступления в силу судебного акта первой инстанции, если подача апелляционной жалобы не предусмотрена;

- в момент вступления в силу решения суда первой инстанции (в том числе, если была подана апелляция жалоба). В случае апелляционного обжалования указанное решение вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции (датой принятия постановления суда апелляционной инстанции считается дата его изготовления в полном объеме).

#### **Операционная аренда:**

На дату начала аренды в соответствии с условиями договора арендатор признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде. Актив в форме права пользования по Договору операционной аренды недвижимого имущества, в котором Фонд является арендатором, и обязательство признается с момента:

- с даты передачи объекта недвижимости в аренду по акту приема-передачи;

- с даты уступки права аренды объекта недвижимого имущества.

Данные договоры признаются до наступления момента:

- подписания акта возврата имущества арендодателю;

- передачи ПИФ прав и обязательств по договору третьему лицу;

- прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Признание актива и обязательства по договору аренды не производится в следующих случаях:

- если срок договора аренды не превышает 1 (Один) год (при этом пролонгации срока действия договора аренды не происходит) (краткосрочная аренда);

- если характеристики соответствующего земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество - актив Фонда, в частности, его границы, и (или) условия договоров, на основании которых осуществляется использование такого участка, не предполагают, что имущественные права на него могут генерировать самостоятельную экономическую выгоду или быть предметом сделки отдельно от расположенного на нем здания (строения, сооружения), а также если справедливая стоимость договора аренды опосредованно учитывается оценщиком в справедливой стоимости такого объекта недвижимости.

При определении срока аренды необходимо учитывать реальный срок аренды с учетом возможной пролонгации. Если на дату заключения договора известно, что срок аренды будет более одного года, независимо от даты окончания срока аренды по договору, такую аренду необходимо рассматривать как долгосрочную.

Справедливая стоимость прав по договору аренды, арендатором по которому является ПИФ, определяется на основании отчета оценщика. Оценка производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям, установленным настоящими Правилами и действующим законодательством РФ.

При этом в состав кредиторской задолженности включается справедливая стоимость обязательств по такому договору операционной аренды.

Обязательства по уплате арендной платы оцениваются следующим образом:

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором, кредиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж – месяц/квартал/полугодие/год) признается в момент окончания текущего расчетного периода. В случае если последний день такого периода является нерабочим днем, кредиторская задолженность в сумме арендного платежа за весь расчетный период признается на последний рабочий день периода с учетом нерабочих дней после даты расчета. Кредиторская задолженность прекращает признаваться в дату списания денежных средств в счет оплаты задолженности Фондом. Если арендная плата оплачена Фондом авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания отраженной ранее в качестве актива предоплаты по соответствующему авансу. В случае определения СЧА на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода/последним рабочим днем текущего расчетного периода дополнительно признается кредиторская задолженность в сумме, рассчитанной

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58  
16



пропорционально количеству дней до даты определения СЧА. Такая задолженность признается в день определения СЧА и рассчитывается по формуле:

$$КЗ = P * \frac{t - t_0 + 1}{t_1 - t_0 + 1},$$

где:

$P$  – арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

$t$  – дата оценки,

$t_0$  – дата начала расчетного периода,

$t_1$  – дата окончания расчетного периода.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности по договорам аренды, сроком до 1 (Одного) года (краткосрочная аренда) определяется:

- на каждую дату определения СЧА, в размере обязательств по договору на указанную дату. В случае, если обязательства по договору не могут быть надежно определены на такую дату, то применяются методы аппроксимации.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности (обязательств) по договорам аренды, заключенной на срок более 1 (Одного) года (долгосрочная аренда) определяется по приведенной к дате оценки сумме арендных платежей на весь срок действия договора аренды по методу приведенной стоимости денежных потоков (Приложение 1). При этом такой срок не должен превышать срок действия Правил доверительного управления Фондом.

При определении срока аренды необходимо учитывать реальный срок аренды с учетом возможной пролонгации. Если на дату заключения договора известно, что срок аренды будет более одного года, независимо от даты окончания срока аренды по договору, такую аренду необходимо рассматривать как долгосрочную.

В качестве ставки дисконтирования используется ставка, установленная договором в случае ее соответствия рыночной ставке либо если ставка по договору находится в диапазоне, определенном с учетом волатильности рыночных ставок на горизонте 12 месяцев с учетом последней раскрытой ставки. Диапазон определяется аналогично порядку, описанному в разделе 4 Правил.

В иных случаях используется рыночная ставка. Рыночная ставка определяется по состоянию на каждый рабочий день (дата оценки).

В качестве рыночной ставки применяется средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок (сопоставимый срок – срок, оставшийся на дату оценки до погашения оцениваемой кредиторской задолженности), предоставленным нефинансовым организациям (для должников, являющихся юридическими лицами) или физическим лицам (для должников, являющихся физическими лицами), в целом по Российской Федерации, раскрываемая на официальном сайте Банка России и определенная в соответствии с развернутой шкалой<sup>3</sup>.

Если последняя раскрытая на сайте Банка России средневзвешенная ставка по кредитам рассчитана ранее, чем за месяц первоначального признания или даты оценки, а также в случае изменения ключевой ставки Банка России после первоначального признания, для определения рыночной ставки применяется следующий подход:

– ключевая ставка Банка России, действовавшая в месяце, за который определена средневзвешенная ставка по кредитам, сравнивается с ключевой ставкой Банка России, действующей в месяце первоначального признания / с измененной ключевой ставкой Банка России;

– если ключевая ставка Банка России не изменилась до момента первоначального признания, в качестве рыночной ставки при первоначальном признании/после первоначального признания применяется последняя раскрытая средневзвешенная ставка по кредитам;

– если ключевая ставка Банка России изменилась (в том числе до момента первоначального признания), рыночная ставка определяется по формуле:

$$r_{\text{оц. ср. рын.}} = r_{\text{ср. рын.}} + (КС_{\text{д.о.}} - КС_{\text{ср.}}), \text{ где:}$$

$r_{\text{оц. ср. рын.}}$  - оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки;

$r_{\text{ср. рын.}}$  - средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях и иностранной валюте, публикуемая на официальном сайте Банка России, за месяц, наиболее близкий к дате оценки, по кредитам со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой дебиторской задолженности;

$КС_{\text{д.о.}}$  - ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату оценки;

$КС_{\text{ср.}}$  - средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка  $r_{\text{ср. рын.}}$ .

<sup>3</sup> Источник информации: Официальный сайт Банка России [http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=inf\\_ru](http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=inf_ru) Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации

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

$$KC_{\text{ср.}} = \frac{\sum_i KC_i * T_i}{T},$$

где:

$T$  – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,  
 $KC_i$  – ключевая ставка Банка России, действовавшая в  $i$ -ом периоде календарного месяца,  
 $T_i$  – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка  $KC_i$ .

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России, определяемая расчетным путем, округляется до 2-х знаков после запятой.

#### **Прекращение признания кредиторской задолженности:**

Признание кредиторской задолженности и полученных предоплат прекращается в случае:

- исполнения обязательства Фондом;
- с даты внесения в ЕГРЮЛ сведений о ликвидации контрагента в порядке, установленном действующим законодательством;
- прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством или договором.

#### **Оценка кредиторской задолженности (обязательств):**

Справедливой стоимостью обязательств по выдаче инвестиционных паев признается сумма денежных средств, поступившая на банковский счет, открытый Управляющей компанией для учета имущества Фонда в оплату инвестиционных паев.

Справедливой стоимостью обязательств по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев признается сумма денежных средств, причитающаяся к выплате владельцам инвестиционных паев, рассчитанная лицом, осуществляющим ведение реестра инвестиционных паев и согласованная с Управляющей компанией.

Справедливой стоимостью обязательств по выплате налога на доходы физических лиц признается сумма налога, исчисленная на дату выплаты дохода пайщикам Управляющей компанией.

Справедливой стоимостью обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании Фонда, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, признается сумма денежных средств, полученная от Управляющей компании.

Справедливая стоимость обязательств по выплате доходов пайщикам оценивается в сумме денежных средств, причитающихся к выплате владельцам инвестиционных паев.

Справедливой стоимостью обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда, в том числе обязательств по выплате вознаграждения Управляющей компании, Специализированному Депозитарию, аудитору, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, обязательств по уплате сумм скидок с расчетной стоимости инвестиционного пая (надбавок к расчетной стоимости инвестиционного пая) Управляющей компании Фонда и (или) агентам по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев, а также обязательств по оплате прочих расходов, осуществляемых за счет имущества Фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства, признается стоимость вознаграждения (услуг, скидки, надбавки)/иных обязательств, рассчитанная исходя из условий договоров (Правил доверительного управления имуществом Фонда)<sup>4</sup> или указанная в первичных учетных документах (актах оказанных услуг, выставленных счетах, приказах, иных документах, подтверждающих активы и обязательства связанные с недвижимым имуществом).

Кредиторская задолженность «до востребования», кредиторская задолженность по налогам, оценивается в номинальной сумме обязательства, подлежащего оплате Управляющей компанией Фонда.

<sup>4</sup> В соответствии с п. 4.49 Концептуальных основ финансовой отчетности, принятых Советом по МСФО, расходы признаются, если возникает уменьшение в будущих экономических выгодах, связанных с уменьшением актива или увеличением обязательства, которые могут быть надежно измерены.

Прогнозные значения обязательств, рассчитанные Управляющей компанией, предоставляются в Специализированный депозитарий на каждую дату определения СЧА с указанием периода выборки и объясняющих переменных.

Для целей аппроксимации размера обязательств используется статистика за последние 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих дате определения СЧА ПИФ. При отсутствии такого объема статистики метод аппроксимации применим при наличии данных не менее чем за последние 2 (два) месяца, предшествующих дате определения СЧА ПИФ.

В дату поступления документа, подтверждающего обязательство, производится корректировка начисленного обязательства до их реального значения.

ООО «Альфа Капитал»  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО «Одж»  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

Кредиторская задолженность, подлежащая погашению имуществом, возникшая по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, оценивается по стоимости имущества, подлежащего передаче, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Полученные предоплаты оцениваются в сумме полученных денежных средств.

#### **IV. Определение рублевого эквивалента справедливой стоимости, определенной в валюте.**

Справедливая стоимость активов и обязательств, определенная в валюте, отличной от российского рубля подлежит пересчету в рубли по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки. В том случае, если официальный курс валюты Банком не установлен, для пересчета в рубли используется курс валюты, установленный Банком России на предыдущую дату.

В случае если Банком России не установлен курс иностранной валюты, в которой выражена стоимость активов/обязательств, к рублю, то используется соотношение между курсом иностранной валюты и рублем, определяемое на основе курса этих валют по отношению к американскому доллару (USD)<sup>5</sup> (кросс-курс иностранной валюты, определенной через американский доллар (USD)).

#### **V. Порядок расчета величины резерва на выплату вознаграждения и использования такого резерва, а также порядок учета вознаграждений и расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.**

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части резерва на выплату совокупного вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику 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 (включительно) 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 на каждую дату определения СЧА, предусмотренную Правилами определения стоимости чистых активов.

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:

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

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  $S_i$ ;

<sup>5</sup> Официальная информация публикуется на сайте Банка России: [http://www.cbr.ru/inf\\_base/seldomc/sc\\_daily/](http://www.cbr.ru/inf_base/seldomc/sc_daily/)

ООО «УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58  
19

$t$  – 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  $S_i$ ;  
 - 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:

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

$Активы_d$  - 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  $d$ .

$Km_d$  - 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:

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

$x_{npn}$  - совокупный размер вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику ПИФ (только для интервальных и закрытых ПИФ), бирже (только для биржевого 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 отчетном 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  $T_i = \sum_{n=1}^N T_n$ .

ООО УК "Альфа-Капитал"  
 Кривошеева Ирина Владимировна  
 23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
 Есаулкова Татьяна Станиславовна  
 23.06.2021 12:59:58  
 20

$$\text{Значения } \frac{\sum_{n=1}^N (x_n T_n)}{T_i}, \frac{\left( \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{npr} T_n)}{T_i} \right)}{D}; 1 + \left( \frac{\sum_{n=1}^N (x_{ykn} T_n)}{T_i} + \frac{\sum_{n=1}^N (x_{npr} T_n)}{T_i} \right) / D$$

не округляются.

Округление при расчете  $S_i$  и  $CЧА_d^{расч}$  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, аудиторской организации, оценщику ПИФ (только для интервальных и закрытых ПИФ), и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ.

Не использованный в течение отчетного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению по окончании 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.

Превышение размера вознаграждений, а также расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, над соответствующим размером, установленным правилами доверительного управления Фондом, отражается в составе дебиторской задолженности, как задолженность управляющей компании перед Фондом, и подлежит обязательному возмещению в Фонд.

Резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования, не включается в состав обязательств Фонда.

Иные резервы в Фонде не формируются и не включаются в состав обязательств Фонда.

## **VI. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей компанией и Специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов**

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

### **Процесс сверки СЧА**

Управляющая компания и Специализированный депозитарий на даты определения СЧА, предусмотренные разделом II настоящих Правил, осуществляют обязательную сверку СЧА и стоимости одного инвестиционного пая Фонда. Для этого Управляющая компания формирует и передает в Специализированный депозитарий справку о стоимости чистых активов Фонда.

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

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

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

### **Выявление расхождений в процессе сверки СЧА**

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

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

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

После устранения выявленной причины расхождений в расчёте СЧА Управляющая компания и Специализированный депозитарий повторно осуществляют действия, предусмотренные процессом сверки СЧА.

### **Выявление ошибки в расчёте СЧА и стоимости одного инвестиционного пая.**

В случае выявления ошибки/появления новой информации в расчёте СЧА и стоимости одного инвестиционного пая Специализированный депозитарий и Управляющая компания не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с указанной даты оформляют Акт выявления ошибки в расчёте СЧА и проводят соответствующую процедуру корректировки ошибки.

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

Если рассчитанные отклонения в каждую из дат составили менее 0,1%, перерасчёт СЧА и стоимости одного инвестиционного пая Фонда не производится. Управляющая компания и Специализированный депозитарий принимают все необходимые меры для предотвращения повторения ошибки в будущем.

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

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

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

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

## Приложение 1. Используемая терминология

**Операционная дебиторская задолженность** – дебиторская задолженность контрагента, возникающая в ходе нормального операционного цикла, которая будет погашена в течение сроков, установленных в настоящих Правилах определения СЧА в случае просрочки исполнения обязательств. 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 сроков в настоящих Правилах определения СЧА, если иное не подтверждено внутренней статистикой управляющей компании. Операционная дебиторская задолженность оценивается по номиналу в случае отсутствия иных факторов обесценения.

Дебиторская задолженность, по которой выявлен один или несколько признаков дефолта, указанных в настоящем приложении, один или несколько признаков обесценения, указанных в разделе 2 Правил, 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.

**Дефолт** - наступление любого из нижеперечисленных событий и отсутствие урегулирования ситуации на сроки, определяемые отдельно для разного вида активов/обязательств (при нарушении обязательств на меньший срок, но больший, чем для признания операционной задолженностью, событие считается **техническим дефолтом**):

- нарушение обязательств по выплате денежных средств или передаче прав, имущества перед кредиторами/заимодавцами,
- обнаружение кредитором невозможности заемщика исполнить вышеуказанные обязательства в силу каких-либо обстоятельств без принятия специальных мер (например, реализации залога).

Предельные сроки признания дефолта для различных видов задолженности:

Дебиторская задолженность/обязательства дебиторов/контрагентов/эмитентов/заемщиков	Срок
Иная задолженность физических (в т. ч ИП) и юридических лиц перед ПИФ	90 дней

1. В отношении юридических лиц к дефолту приравниваются следующие события:

1.1. нарушения условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, а также любого иного обязательства на срок в соответствии с определением дефолта, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема Управляющей компанией;

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

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

- 1.3. официальное опубликование решения о признании эмитента/должника банкротом;
- 1.4. 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;
- 1.5. официальное опубликование информации о ликвидации юридического лица, за исключением случаев поглощения и присоединения.
- 1.6. Присвоение заемщику/контрагенту рейтинга SD (Selected Default) или D (Default) со стороны рейтинговых агентств.
- 1.7. Обнаружение кредитором невозможности заемщика исполнить обязательства в силу каких-либо обстоятельств без принятия специальных мер (например, реализации залога).

**2. В отношении физических лиц к дефолту приравниваются следующие события:**

- 2.1. нарушения условий погашения или выплаты процентных доходов по активу, составляющему активы ПИФ, а также любого иного обязательства дебитора, на срок в соответствии с определением дефолта, в случае если данная информация прямо или косвенно наблюдаема участником рынка;
- 2.2. официальное опубликование решения о признании лица банкротом;
- 2.3. 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;
- 2.4. получение сведений об осуждении физического лица по уголовным преступлениям;
- 2.5. получение сведений об объявлении физического лица пропавшим без вести;
- 2.6. получение информации о наступлении смерти физического лица.

**3. Дефолт по различным активам, относящимся к контрагенту.**

- 3.1. В случае возникновения дефолта по одному активу остальные активы, относящиеся к контрагенту, так же считаются находящимися в дефолте, и контрагент (заемщик/эмитент) считается находящимся в дефолте.
- 3.2. Поручительства и гарантии находящегося в дефолте контрагента не принимаются в расчет.
- 3.3. В случае наступления событий, указанных в пп. 2.1-2.6 для физических лиц и пп.1.1-1.7 для юридических лиц данного Раздела, эмитент/контрагент/дебитор/заемщик считается находящимся в состоянии дефолта, все активы, относящиеся к нему, считаются находящимися в состоянии дефолта.

**Выход из состояния дефолта (переход возможен только в состоянии обесценения).**

Задолженность перестает считаться находящейся в дефолте в следующих случаях:

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

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

В случае возобновления обслуживания долга по графику.

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.

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

О реализации указанных событий Управляющая компания информирует Специализированный депозитарий. Такая задолженность переводится в группу активов «Обесцененные без наступления дефолта».

**Приведенная стоимость будущих денежных потоков на дату оценки (за исключением расчета стоимости депозитов и обязательств по договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором) рассчитывается по формуле:**

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

где:

ООО	УК	"Альфа-Капитал"
Кривошеева	Ирина	Владимировна
23.06.2021	12:47:31	

ООО	"СДК	"Гарант"
Есаулкова	Татьяна	Станиславовна
23.06.2021	12:59:58	24



PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

$r$  – ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами; ставка дисконтирования, определяемая расчетным путем, округляется до 2-х знаков после запятой;

PD (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение срока ( $t_i - t_0$ ) может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен в Приложении 2 к настоящим Правилам;

LGD (Loss Given Default, потери при банкротстве) – доля от суммы, подверженной кредитному риску, которая может быть потеряна в случае дефолта контрагента, порядок определения которой установлен в Приложении 2 к настоящим Правилам.

$N$  – количество денежных потоков до даты погашения актива (обязательства), начиная с даты определения СЧА;

$CF_i$  – величина  $i$ -го платежа (проценты и основная сумма);

$t_i$  – дата  $i$ -го платежа,

$t_0$  – дата оценки (определения СЧА).

**Приведенная стоимость будущих денежных потоков (для расчета депозитов и обязательств по договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором) на дату оценки** рассчитывается по формуле:

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

где:

PV – справедливая стоимость актива (обязательства);

$r$  – ставка дисконтирования в процентах годовых, определенная в соответствии с настоящими Правилами; ставка дисконтирования, определяемая расчетным путем, округляется до 2-х знаков после запятой;

$N$  – количество денежных потоков до даты погашения актива (обязательства), начиная с даты определения СЧА;

$CF_i$  – величина  $i$ -го платежа (проценты и основная сумма);

$t_i$  – дата  $i$ -го платежа,

$t_0$  – дата оценки (определения СЧА).

В расчет справедливой стоимости актива (обязательства) включаются все платежи (денежные потоки) по договору, в отношении которого производится расчет, вне зависимости от срока погашения.

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

График денежных потоков корректируется в случае:

— внесения изменений в договор (в т.ч. в части изменения ставки по договору, срока действия договора, периодичности или сроков выплаты процентных доходов);

— изменения суммы основного долга (пополнения, частичного погашения, если оно не было учтено графиком).

Для учета в справедливой стоимости обесценения происходит корректировка величины ожидаемых денежных потоков ( $CF_i$ ) и/или ставки дисконтирования.

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

## Приложение 2. Методика оценки кредитного риска контрагента

### 1. Цели и определения

Настоящая методика служит для оценки кредитного риска контрагента в целях применения методов корректировки справедливой стоимости активов на кредитный риск.

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

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

Стандартные актива (без признаков обесценения), а именно:

- Права требования из договоров займа и кредитных 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;
- Права требования из кредитных договоров и договоров займа (в случае, если займодавцем по договору выступает Фонд);
- Дебиторская задолженность (за исключением просрочки в рамках операционного цикла для операционной дебиторской задолженности).
- Активы, стоимость которых определяется на основании отчета оценщика.

Активы, находящиеся в дефолте, а именно:

- Все виды активов, находящиеся в дефолте.

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

**Кредитный риск** – риск возникновения убытка вследствие неисполнения контрагентом обязательств по договору, а также неоплаты контрагентом основного долга и/или процентов, причитающихся в установленный договором срок.

**Кредитный рейтинг** – мнение независимого рейтингового агентства о способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (о его кредитоспособности, финансовой надежности, финансовой устойчивости), выраженным с использованием рейтинговой категории по определенной рейтинговой шкале. В целях применения настоящей методики используются рейтинги следующих рейтинговых агентств (рейтинговые агентства указаны в порядке уменьшения приоритета при определении кредитного рейтинга контрагента):

- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»)
- Moody's Investors Service
- Standard & Poor's
- Fitch Ratings

### 2. Методы корректировки справедливой стоимости активов на кредитный риск контрагента

Для целей настоящей методики, корректировка на кредитный риск контрагента учитывается в прогнозных денежных потоках (метод корректировки прогнозных денежных потоков).

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

### 1. Оценка стандартных активов (без признаков обесценения)

Для операционной задолженности дисконтирование может не проводиться.

Для прочих видов активов без признаков обесценения справедливая стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$PV_{dev} = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1 + r_{n(f)})^{D_n/365}} * (1 - PD(D_n) * LGD)$$

где

$PV_{dev}$  – справедливая стоимость обесцененного 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;

$r_{n(f)}$  - безрисковая ставка дисконтирования в процентах годовых. Для российских контрагентов используется значение ставки КБД Московской биржи на дату расчета справедливой стоимости с учетом срока до погашения соответствующего платежа  $P_n$  (<https://www.moex.com/s2532>), рассчитанная с точностью до двух знаков после запятой; для иностранных контрагентов используется ставка доходности по государственным ценным бумагам, «страна риска» которых соответствует «стране риска» контрагента по данным ИС Bloomberg.

$PD(D_n)$  (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение  $D(n)$  дней может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен в настоящем приложении.

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

### 2. Оценка активов. Обесценение без дефолта.

При возникновении события, ведущего к обесценению, в том числе при фактической просрочке обязательств контрагентом, справедливая стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$PV_{dev} = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1 + r_{n(f)})^{D_n/365}} * (1 - PD(D_n) * LGD)$$

где

$PV_{dev}$  – справедливая стоимость обесцененного 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;

$r_{n(f)}$  - безрисковая ставка дисконтирования в процентах годовых. Для российских контрагентов используется значение ставки КБД Московской биржи на дату расчета справедливой стоимости с учетом срока до погашения соответствующего платежа  $P_n$  (<https://www.moex.com/s2532>), рассчитанная с точностью до двух знаков после запятой; для иностранных контрагентов используется ставка доходности по государственным ценным бумагам, «страна риска» которых соответствует «стране риска» контрагента по данным ИС Bloomberg.

$PD(D_n)$  (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение  $D(n)$  дней может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен в настоящем приложении.

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

Вероятность дефолта (PD) на иные сроки (отличные от 1 года) оценивается по формуле расчета вероятности дефолта по подходу оценки интенсивности:

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

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

где,  
 PD – вероятность дефолта контрагента на горизонте 1 год;  
 D – количество календарных дней до погашения/оферты денежного потока;  
 Значение  $PD_D$  рассчитанной величины в процентах округляется до 2-х знаков после запятой,  
 а значение, рассчитанное в долях, округляется до 4-х знаков после запятой..

При определении общего объема обязательств и срока погашения задолженности Управляющая компания руководствуется следующим:

— Если условия заключенного договора предполагают признание в составе активов Фонда задолженности контрагента с определенной периодичностью (например, операционная аренда), величина кредитных убытков и срок погашения рассчитываются отдельно по каждой признанной сумме задолженности контрагента.

— Если условия заключенного договора предполагают единовременное признание в составе активов Фонда задолженности (например, договоры купли-продажи активов) и погашение задолженности в соответствии с графиком, то под общим объемом обязательств контрагента понимается вся непогашенная сумма долга, а срок исчисляется по наиболее ранней дате погашения такого долга, установленной договором.

— По договорам займа под объемом обязательств понимается сумма займа и начисленные, исходя из процентной ставки по договору займа, проценты на дату оценки.

### 3. Оценка активов. Случай дефолта.

Для всех классов активов, находящихся в состоянии дефолта, справедливая стоимость актива определяется следующим способом:

$$PV_{dev} = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1 + r_{n(f)})^{D_n/365}} * (1 - PD(Dn) * LGD)$$

где  
 $PV_{dev}$  – справедливая стоимость обесцененного 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;

$r_{n(f)}$  - безрисковая ставка дисконтирования в процентах годовых. Для российских контрагентов используется значение ставки КБД Московской биржи на дату расчета справедливой стоимости с учетом срока до погашения соответствующего платежа  $P_n$  (<https://www.moex.com/s2532>), рассчитанная с точностью до двух знаков после запятой; для иностранных контрагентов используется ставка доходности по государственным ценным бумагам, «страна риска» которых соответствует «стране риска» контрагента по данным ИС Bloomberg.

$PD(Dn)$  (Probability of Default, вероятность дефолта) – вероятность, с которой контрагент в течение  $D(n)$  дней может оказаться в состоянии дефолта, порядок определения которой установлен в настоящем приложении. Для активов в случае дефолта значение показателя PD принимается равным 100%.

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

### 4. Метод учета кредитных рисков, путем оценки справедливой стоимости по отчету оценщика по состоянию на дату, не ранее возникновения события, ведущего к обесценению.

Применение отчета оценщика для целей определения справедливой стоимости с учетом обесценения возможно для всех активов, а так же для просроченной дебиторской задолженности.

### 3. Порядок определения величины кредитных убытков

Для целей корректировки на кредитный риск контрагента Управляющая компания использует следующие подходы к определению PD, LGD и величины кредитных убытков:

— На основании публичных статистических данных по вероятностям дефолта (PD) и

ООО	УК	"Альфа-Капитал"
Кривошеева	Ирина	Владимировна
23.06.2021	12:47:31	

ООО	"СДК	"Гарант"
Есаулкова	Татьяна	Станиславовна
23.06.2021	12:59:58	28

потерям в случае дефолта (LGD) одного из рейтинговых агентств Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА), Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»), Fitch Ratings, S&P Global Ratings, Moody's Investors Service, публикуемых на сайте соответствующего рейтингового агентства в составе ежегодного отчета. По контрагентам, которым был присвоен внутренний рейтинг Управляющей компании, используются публичные статистические данные по вероятностям дефолта (PD) рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА);

- На основании собственных наблюдаемых статистических данных, подтверждающих степень обесценения (величины кредитных убытков), в зависимости от срока просрочки, кредитного качества контрагента и ожидаемых к получению денежных потоков.

#### 4. Порядок определения величины кредитных убытков на основе собственной статистики Управляющей компании

В своих расчетах Управляющая компания придерживается следующих общепризнанных принципов сбора и обработки статистической информации:

- статистическая информация должна быть репрезентативной для классов кредитных требований (группы однородных кредитных требований), в отношении которых будут применяться результаты расчетов;

- расчет коэффициентов кредитных убытков включает в себя вероятность дефолта (PD) и уровень потерь при дефолте (LGD) и должен основываться на периоде наблюдений, который охватывает как минимум один полный цикл деловой активности;

- определяемые Управляющей компанией значения вероятности дефолта должны соответствовать фактической частоте реализованных дефолтов дебиторов/контрагентов, а значения уровня потерь при дефолте, определяемые Управляющей Компанией, должны соответствовать фактическим значениям реальных потерь при дефолте контрагентов.

На основе полученных расчетов, Управляющая компания распределяет (ранжирует) дебиторов/контрагентов согласно уровню кредитных убытков и сроку просроченной задолженности.

Руководствуясь вышеуказанными принципами, Управляющая компания проводит сбор статистической информации, необходимой для расчета коэффициентов кредитных убытков, основанных на показателях вероятности дефолта (PD) и уровня потерь при дефолте (LGD).

Расчет коэффициентов кредитных убытков (обесценения) основывается на статистических данных, подтверждающих степень обесценения, в зависимости от срока просрочки, кредитного качества контрагентов и ожидаемых сроков получения денежных потоков, используя матричный метод группировки контрагентов по срокам задолженности и группам контрагентов, разработанный Управляющей компанией на основании имеющихся у нее статистических данных. Общая совокупность контрагентов разделена на группы контрагентов по схожим характеристикам кредитного риска:

- контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий);

- контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.;

- физические лица и ИП.

Исторические коэффициенты кредитных убытков (обесценения) рассчитываются путем деления суммы кредитных убытков, по каждой группе контрагентов достигшую соответствующей группы просрочки, на общую сумму задолженности по всем контрагентам. При этом Управляющая компания использует метод кумулятивного построения применительно к каждой группе просрочки:

$$\frac{\sum_{i=0}^n (\text{кредитные убытки по } i \text{ группе контрагентов при сроке просрочки от 1 до } n \text{ дней})}{\sum (\text{объем просроченной задолженности по всем контрагентам})}$$

Коэффициенты кредитных убытков при отсутствии признаков обесценения до фактической просрочки (активы без признаков обесценения), рассчитанные на основании статистических данных Управляющей компании за 2018-2020гг.<sup>6</sup>:

Группа дебиторов/ контрагентов	Кредитные убытки (PD*LGD)
--------------------------------	---------------------------

<sup>6</sup> Если стороной по договору являются два и более контрагентов, предоставляющие в ООО наиболее высокие коэффициенты PD и LGD

ООО «Альора Капитал»  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО «ОДК»  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

Дебитор/контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	9,27%
Дебитор/контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	12,93%
Физические лица и ИП	41,60%

Коэффициенты кредитных убытков при фактической просрочке (обесценение без дефолта), рассчитанные на основании статистических данных Управляющей компании за 2018-2020гг.<sup>7</sup>:

Группа контрагентов	Кредитные убытки (PD*LGD), при просроченной задолженности от 1 до 30 дней	Кредитные убытки (PD*LGD) при сроке просроченной задолженности от 31 до 60 дней	Кредитные убытки (PD*LGD) при сроке просроченной задолженности от 61 до 90 дней
Контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	9,27%	10,00%	10,48%
Контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	12,93%	16,39%	17,69%
Физические лица и ИП	41,60%	53,74%	54,53%

Коэффициенты кредитных убытков для случая дефолта, рассчитанные на основании статистических данных Управляющей компании за 2018-2020 гг.:

Группа контрагентов	Кредитные убытки (LGD) при сроке просроченной задолженности от 91 до 180 дней	Кредитные убытки (LGD) при сроке просроченной задолженности от 181 до 365 дней	Кредитные убытки (LGD) при сроке просроченной задолженности свыше 365 дней
Контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	11,38%	12,15%	12,15%
Контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	19,24%	20,01%	27,03%
Физические лица и ИП	56,02%	59,70%	60,83%

Основываясь на имеющихся статистических данных, Управляющая компания установила, что в случае, если задолженность не возвращена в срок три календарных года, то вероятнее всего такая задолженность не будет возвращена и в более поздний срок и вероятность ее возврата без дополнительных вложений по взысканию - минимальна. Для такой задолженности кредитные убытки (PD\*LGD) устанавливаются в размере 100% для всех групп контрагентов.

Коэффициенты кредитных убытков подлежат пересмотру Управляющей компанией не реже одного раза в год путем внесения изменений в настоящие Правила.

## 5. Порядок определения рейтинга контрагента

Настоящий порядок служит для оценки кредитного риска контрагента, по которым Управляющая компания определила рейтинг. В качестве рейтинга контрагента используется:

- актуальные на дату оценки рейтинги присвоенные контрагенту кредитными рейтинговыми агентствами. Если контрагент имеет рейтинги разных уровней от нескольких рейтинговых агентств, то для целей оценки в качестве рейтинга контрагента принимается наименьший из присвоенных рейтингов соответствующими рейтинговыми агентствами с применением соответствия уровней рейтингов по Таблице соответствия шкал рейтингов:

Рейтинговая группа	АКРА	Эксперт РА	Moody`s	S&P	Fitch	Внутренняя рейтинговая
--------------------	------	------------	---------	-----	-------	------------------------

<sup>7</sup> Если стороной по договору являются/является и более одного контрагента, то для применения подлежат наиболее высокие коэффициенты PD и LGD

ООО Альфа-Капитал  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО ОДК  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

			Международная шкала			модель УК
Рейтинговая группа I	AAA(RU)	ruAAA	Baa1	BBB+	BBB+	BBB+
			Baa2	BBB	BBB	BBB
			Baa3	BBB-	BBB-	BBB-
Рейтинговая группа II	AA+(RU), AA(RU), AA-(RU)	ruAA+, ruAA	Ba1	BB+	BB+	BB+
	A+(RU), A(RU)	ruAA-, ruA+	Ba2	BB	BB	BB
	A-(RU), BBB+(RU)	ruA, ruA- , ruBBB+	Ba3	BB-	BB-	BB-
Рейтинговая группа III	BBB(RU), BBB-(RU)	ruBBB	B1	B+	B+	B+
	BB+(RU)	ruBBB-, ruBB+	B2	B	B	B
	BB(RU), BB-(RU)	ruBB	B3	B-	B-	B-
Рейтинговая группа IV	CCC, CC, C	CCC, CC, C	Caа, Ca, C	CCC, C	CCC, C	CCC+ CCC CCC- CC

- если у контрагента отсутствует рейтинг указанных рейтинговых агентств на дату оценки, то оценка рейтинга контрагента производится на основе внутренней рейтинговой модели Управляющей компании. Внутренний рейтинг присваивается по международной шкале согласно таблице соответствия шкал рейтингов (приведенной выше). Внутренний рейтинг пересматривается/подтверждается не реже 1 раза в год, или в случае появления информации о значительном ухудшении финансового положения контрагента. Сведения о внутреннем рейтинге, присвоенном каждому контрагенту-заемщику, предоставляются в Специализированный депозитарий не позднее даты начала применения настоящих Правил, а также ежегодно не позднее 31 декабря каждого года. В случае пересмотра внутреннего рейтинга, сведения о нем предоставляются в Специализированный депозитарий не позднее 1 рабочего дня. По новым контрагентам-заемщикам сведения о внутреннем рейтинге предоставляются Специализированному депозитарию не позднее 1 рабочего дня с даты признания в составе активов займа и иного аналогичного инструмента.

При первоначальном признании займа, анализ финансовой отчетности заемщика и присвоение внутреннего рейтинга проводится на основании последней доступной на момент анализа бухгалтерской отчетности контрагента;

Анализ финансовой отчетности в рамках ежегодного пересмотра/подтверждения внутреннего рейтинга производится на основании годовой бухгалтерской отчетности контрагента;

В случае появления информации о значительном ухудшении финансового положения контрагента анализ финансовой отчетности и пересмотр/подтверждение внутреннего рейтинга производится на основании последней доступной на момент анализа бухгалтерской отчетности контрагента.

При определении рейтинга контрагента на основе внутренней рейтинговой модели Управляющей компании, применяются следующие правила:

- для депозитов и средств, размещенных на банковских счетах в кредитной организации, используется/определяется рейтинг соответствующей кредитной организации;
- для займов и аналогичных инструментов, используется/определяется рейтинг заемщика или соответствующего поручителя, при условии наличия по договору предоставления займа поручительства.

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

## 5.1. Методология присвоения внутреннего рейтинга заемщиков

Рейтинговая модель необходима для определения кредитоспособности заемщиков и присвоения внутреннего рейтинга, с целью корректировки справедливой стоимости активов на кредитный риск заемщика (согласно пункту 13 настоящих Правил).

Входными данными рейтинговой модели являются определенные характеристики компании (финансовые и нефинансовые), взвешенные исходя из их важности. Рейтинговая модель корпоративных компаний также учитывает влияние странового и отраслевого рисков. Корректировка на уровень страновых рисков производится на основе рейтингов кредитного климата страны и степени зависимости бизнеса рейтингуемой компании от страновых рисков. Отраслевая специфика корпоративной компании учитывается в рейтинговой модели как в виде отдельного показателя, так и на основе экспертного анализа с учетом значимости тех или иных статей отчетности характерных для различных отраслей. Также проводится оценка специфических для отрасли показателей деятельности компании.

Общая таблица факторов и весов представлена ниже:

Подгруппа факторов	Вес подгруппы в итоговом балле	Показатели	Вес показателя в итоговом балле
<b>Страновые факторы (25%)</b>			
Оценка среды	25%	Страна и основные рынки деятельности	5%
		Характеристика экономики страны	10%
		Регуляторная среда	5%
		Рейтинг страны	5%
<b>Бизнес-факторы (30%)</b>			
Оценка собственников	10%	Структура владения	5%
		Вероятность поддержки	5%
Оценка бизнеса и конкурентной среды	20%	Рыночные позиции	4%
		Отраслевой риск	8%
		Зависимость от поставщиков/потребителей	4%
		Ценовые/валютные риски	2%
		Кредитная история	2%
<b>Финансовые факторы (45%)</b>			
Качество отчетности и аудита	6,8%	Качество отчетности и аудита	6,8%
Динамика основных показателей	4,4%	Величина выручки	1,1%
		Величина совокупных активов	1,1%
		Динамика активов	1,1%
		Динамика выручки	1,1%
Долговая нагрузка	20,2%	Долговая нагрузка	10,1%
		Покрытие процентных платежей	3,4%
		Структура долга	3,4%
		Независимость	3,4%
Ликвидность	6,8%	Доступ к рынкам капитала	2,0%
		Коэффициент текущей ликвидности	2,7%
		Коэффициент мгновенной ликвидности	2,0%
Прибыльность	6,8%	Экспертная оценка динамики и перспектив прибыльности	0,7%
		Свободный денежный поток	1,4%
		Рентабельность активов	0,7%
		Рентабельность капитала	1,4%
		Маржа чистой прибыли	1,4%
		Маржа EBITDA	1,4%

Каждый из компонентов рейтинговой модели (перечень см. в таблице) представляет собой отдельно взятое направление исследования одного или нескольких аспектов деятельности компании и оценивается по определенной шкале, от 0 до 120 баллов. Оценка факторов производится посредством метода финансовых коэффициентов и метода экспертного анализа.

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58



Рейтинговая модель имеет полулогарифмическую спецификацию, то есть зависимость итогового балла от логарифмов количественных переменных и от фиктивных переменных (качественные факторы).

Итоговый балл рейтинговой модели рассчитывается как сумма полученных по факторам баллов, взвешенных в зависимости от веса, приведенного в таблице факторов и весов:

$$TOTAL SCORE = \sum_i Xi * Ki, \text{ где}$$

$Ki$  – значение  $i$ -го критерия;

$Xi$  – соответствующий данному критерию вес.

Необходимыми источниками информации для анализа финансового состояния компании являются:

- отчетность, составленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) и/или общепринятыми стандартами бухгалтерского учета США (US GAAP) за три отчетных периода с учетом примечаний. В случае отсутствия, берется отчетность, составленная по национальным стандартам (для России – РСБУ), или управленческая отчетность;
- материалы средств массовой информации;
- ежеквартальный отчет эмитента ценных бумаг, информационный меморандум;
- материалы рейтинговых агентств;
- прочие источники качественной информации о компании.

Штрафные и бонусные баллы. При выявлении факторов, которые не были учтены в модели, но могут существенным образом повлиять на платежеспособность и устойчивость компании, данные факторы в обязательном порядке подробно описываются, и в зависимости от важности влияния фактора, этому фактору присваивается штрафной или бонусный балл, который суммируется с итоговым баллом рейтинговой модели.

Исходя из количества набранных итоговых баллов (TOTAL SCORE), компании присваивается внутренний рейтинг (согласно международной шкале рейтингов) в соответствии со следующей таблицей:

Итоговый балл		Внутренний рейтинг (международная шкала)
от	до	
120	120	AAA
119	117	AA+
116	114	AA
113	111	AA-
110	108	A+
107	105	A
104	102	A-
101	98	BBB+
97	93	BBB
92	88	BBB-
87	83	BB+
82	78	BB
77	73	BB-
72	67	B+
66	61	B
60	55	B-
54	52	CCC+
51	49	CCC
48	46	CCC-
45	0	CC

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

Пороговые значения показателей деятельности оцениваемого контрагента/заемщика/дебитора для целей признания актива обесцененным:

1. Отрицательный капитал (отрицательные чистые активы);
2. Убытки по итогам заверченного финансового года;
3. Снижение выручки на 50%.

## 5.2. Методология присвоения внутреннего рейтинга кредитных организаций

Рейтинговая модель необходима для определения кредитоспособности кредитных организаций, присвоения внутреннего рейтинга и последующего расчета кредитного риска, с целью корректировки справедливой стоимости активов на кредитный риск кредитной организации.

Входными данными рейтинговой модели являются определенные характеристики кредитной организации (финансовые и нефинансовые), взвешенные исходя из их важности. Рейтинговая модель также учитывает влияние странового риска. Корректировка на уровень страновых рисков производится на основе рейтингов кредитного климата страны и степени зависимости бизнеса рейтингуемой кредитной организации от страновых рисков.

Общая таблица факторов и весов представлена ниже:

Подгруппа факторов	Вес подгруппы в итоговом балле	Показатели	Вес показателя в итоговом балле
<b>Страновые факторы (30%)</b>			
Оценка влияния страновых рисков	30%	Страна и основные рынки деятельности	6%
		Характеристика экономики страны и уровень развития банковской системы	12%
		Регуляторная среда	6%
		Рейтинг страны	6%
<b>Бизнес-факторы (30%)</b>			
Оценка собственников	20%	Структура владения	10%
		Вероятность поддержки	10%
Оценка бизнеса и конкурентной среды	10%	Рыночные позиции	4%
		Диверсификация по видам бизнеса	3%
		Кредитная история	3%
<b>Финансовые факторы (40%)</b>			
Качество отчетности и аудита	2%	Качество отчетности и аудита	2,0%
Качество активов	16%	Клиентская концентрация в активах	1,6%
		Операции со связанными сторонами	1,6%
		Экспертная оценка качества портфеля активов	3,2%
		Просроченная задолженность	2,4%
		Уровень резервирования	2,4%
		Доля розничных кредитов в кредитном портфеле	2,4%
		Активность на рынке ценных бумаг	2,4%
Структура обязательств и ликвидность	10%	Волатильность и концентрация средств клиентов	2,0%
		Диверсификация источников пассивной базы	2,0%
		Доступ к рынкам капитала	2,0%
		Концентрация по срочности	2,0%
		Доля межбанковских кредитов в обязательствах	0,5%
		Доля операций РЕПО	0,5%
		Ликвидность	0,5%
		Зависимость от рынков капитала	0,5%

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

Достаточность и структура капитала	6%	Экспертная оценка качества капитала	3,0%
		Достаточность капитала	3,0%
Прибыльность и эффективность деятельности	6%	Экспертная оценка динамики и перспектив прибыльности	2,4%
		Рентабельность активов	1,2%
		Рентабельность капитала	1,2%
		Уровень процентной маржи	1,2%

Каждый из компонентов рейтинговой модели (перечень см. в таблице) представляет собой отдельно взятое направление исследования одного или нескольких аспектов деятельности кредитной организации и оценивается по определенной шкале, от 0 до 120 баллов. Оценка факторов производится посредством метода финансовых коэффициентов и метода экспертного анализа.

Рейтинговая модель имеет полулогарифмическую спецификацию, то есть зависимость итогового балла от логарифмов количественных переменных и от фиктивных переменных (качественные факторы).

Итоговый балл рейтинговой модели рассчитывается как сумма полученных по факторам баллов, взвешенных в зависимости от веса, приведенного в таблице факторов и весов:

$$\text{TOTAL SCORE} = \sum_i X_i * K_i, \text{ где}$$

**K<sub>i</sub>** – значение i-го критерия;

**X<sub>i</sub>** – соответствующий данному критерию вес.

Необходимыми источниками информации для анализа кредитных организаций являются:

- отчетность, составленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) и/или общепринятыми стандартами бухгалтерского учета США (US GAAP) за три отчетных периода с учетом примечаний. В случае отсутствия – отчетность, составленная по национальным стандартам или управленческая отчетность. Для оценки российских коммерческих банков возможно использование отчетности, составленной в соответствии с РСБУ по формам 101, 102, 123 и 135;
  - материалы средств массовой информации;
  - ежеквартальный отчет эмитента ценных бумаг, информационный меморандум;
  - материалы рейтинговых агентств;
  - список аффилированных лиц, информация о существенных событиях, а также прочая информация, подлежащих раскрытию;
  - годовые отчеты, и прочие источники качественной информации о кредитной организации.
- средне рыночного» значения, и наоборот.

Штрафные и бонусные баллы. При выявлении факторов, которые не были учтены в модели, но могут существенным образом повлиять на платежеспособность и устойчивость кредитной организации. Данные факторы в обязательном порядке подробно описываются, и в зависимости от важности влияния фактора, этому фактору присваивается штрафной или бонусный балл, который суммируется с итоговым баллом рейтинговой модели.

Исходя из количества набранных итоговых баллов (TOTAL SCORE), кредитной организации присваивается внутренний рейтинг (согласно международной шкале рейтингов) в соответствии со следующей таблицей:

Итоговый балл		Внутренний рейтинг (международная шкала)
от	до	
120	120	AAA
119	117	AA+
116	114	AA
113	111	AA-
110	107	A+
106	103	A
102	99	A-
98	94	BBB+
93	89	BBB

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

88	84	BBB-
83	79	BB+
78	74	BB
73	69	BB-
68	64	B+
63	59	B
58	54	B-
53	50	CCC+
49	47	CCC
46	45	CCC-
44	0	CC

Пороговые значения показателей деятельности оцениваемого контрагента/кредитной организации/дебитора для целей признания актива обесцененным:

1. Рост доли просроченных кредитов более 25% кредитного портфеля (согласно 101 форме);
2. Убытки по итогам завершеного финансового года;
3. Нарушения кредитной организацией обязательных нормативов, соблюдение которых предписывается кредитным организациям Инструкцией 180-И Банка России.

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

**Приложение 3. Виды дебиторской задолженности, которые при соблюдении определенных условий квалифицируются, как операционная дебиторская задолженность в течение срока операционного цикла**

<b>Вид дебиторской задолженности</b>	<b>Условия для признания дебиторской задолженности операционной</b>	<b>Срок операционного цикла, являющийся нормальной практикой исполнения обязательств контрагентом (допустимый срок нарушения условий исполнения обязательств контрагентом)</b>
Дебиторская задолженность по возврату средств со счета брокера /со счета в НКЦ	Отсутствие признаков обесценения	3 рабочих дня
Дебиторская задолженность, возникшая в результате перевода денежных средств (деньги в пути)	Отсутствие признаков обесценения	3 рабочих дня
Дебиторская задолженность по аренде	Срок погашения задолженности не превышает 25 рабочих дней с даты окончания арендного периода	10 рабочих дней с даты наступления срока исполнения обязательств, согласно условий договора
Дебиторская задолженность по начисленным процентам на остаток денежных средств на расчетном счете	Отсутствие признаков обесценения	обесценение производится с первого дня просрочки обязательств банком
Дебиторская задолженность по сделкам (по которым наступила наиболее ранняя дата расчетов)	Отсутствие признаков обесценения; Срок погашения дебиторской задолженности не более 15 рабочих дней с даты ее возникновения (с учетом срока пролонгации и перезаключений договоров).	3 рабочих дня
Авансы, выданные по сделкам за счет имущества Фонда	Отсутствие признаков обесценения; Срок погашения дебиторской задолженности не более 15 рабочих дней с даты ее возникновения (с учетом срока пролонгации и перезаключений договоров).	3 рабочих дня

**Особые условия, применяемые для оценки и обесценения дебиторской задолженности, не указанной в таблице выше:**

- дебиторская задолженность по авансам, выданным на оплату услуг специализированного депозитария, аудиторской организации, оценщику, бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ПИФ и на оплату расходов, связанных с доверительным управлением, оценивается по номиналу и обесценивается с учетом кредитного риска в соответствии с порядком, указанным в Приложении 2, по истечении 25 рабочих дней с даты окончания срока оказания услуг, установленной условиями договора;
- дебиторская задолженность Управляющей компании ПИФ, возникшая в результате нарушения прав владельцев инвестиционных паев, оценивается по номиналу и обесценивается с учетом кредитного риска в соответствии с порядком, указанным в

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

Приложении 2, по истечении 25 рабочих дней с даты ее возникновения.

Обесценение указанной дебиторской задолженности не производится при соблюдении следующих условий:

- наличие 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;
- наличие документального подтверждения от контрагента сроков погашения задолженности /оказания услуг ПИФ.

Дебиторская задолженность по возмещению налогов из бюджета оценивается по номиналу и не обесценивается независимо от срочности ее погашения. В случае получения от налогового органа решения об отказе в осуществлении зачета (возврата) сумм излишне уплаченного налога, происходит прекращение признания в ПИФ дебиторской задолженности по возмещению суммы налога, в размере, указанном в таком решении.

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58

#### Приложение 4. Перечень активов, оцениваемых по отчету оценщика

Перечень активов, оцениваемых по отчету оценщика:

- Недвижимое имущество;
- Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве;
- Права аренды недвижимого имущества;
- Прочая дебиторская задолженность, в случае наличия признаков обесценения и невозможности иных методов определения справедливой стоимости.

ООО УК "Альфа-Капитал"  
Кривошеева Ирина Владимировна  
23.06.2021 12:47:31

ООО "СДК" "Гарант"  
Есаулкова Татьяна Станиславовна  
23.06.2021 12:59:58