«СОГЛАСОВАНО»
Генеральный директор
ЗАО «Первый специализированный депозитарий»

_____/ Панкратова Г.Н./
«23» июня 2023 года

«УТВЕРЖДЕНО»
ВРИО Генерального директора
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

_____/Сердюков В.В./
«23» июня 2023 года

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА

определения стоимости чистых активов

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр»

(паи фонда не предназначены для квалифицированных инвесторов)

1. Изложить раздел «Общие положения» и Приложения 2 к Правил определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» **В НОВОЙ РЕДАКЦИИ**.

2. Установить, что Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» применяются с «01» июля 2023 года.

Приложение №2

ПОРЯДОК КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ АКТИВОВ ДЛЯ УЧЕТА КРЕДИТНОГО РИСКА

Общие положения

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

- Стандартные (без признаков обесценения);
- Обесцененные без наступления дефолта;
- Активы, находящиеся в дефолте.

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

Стандартные активы (без признаков обесценения), а именно:

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

Обесцененные (без наступления дефолта), а именно:

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

Активы, находящиеся в дефолте, а именно:

- Все виды активов, находящиеся в дефолте.

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

Термины и определения.

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

Безрисковая ставка:

* В российских рублях:

- Ставка, определяемая из G-кривой, построенной по российским государственным облигациям (КБД Московской биржи) - для задолженности, срок погашения которой превышает 1 календарный день.

Значение срока ставки определяется до 4 знаков после запятой.
Итоговое значение ставки определяется до 2 знаков после запятой.

- Ставка MosPrime (ставка RUONIA после прекращения расчета и публикации ставки MosPrime) - для задолженности, срок погашения которой не превышает 1 календарный день.

- В американских долларах:

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

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

Для задолженности со сроком до погашения, превышающим 30 календарных дней – ставка, получающаяся методом линейной интерполяции ставок по американским государственным облигациям.

- В евро:

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

Для задолженности со сроком до погашения свыше 1 календарного дня, но не превышающим 90 календарных дней – интерполяция ставки между значением ставки ESTR и ставкой по облигациям еврозоны с рейтингом AAA[2] на срок 3 месяца.

Для задолженности со сроком до погашения, превышающим 90 календарных дней – ставка, получающаяся методом линейной интерполяции ставок по облигациям еврозоны с рейтингом AAA.

- В юань:

  в качестве безрисковой ставки следует использовать ставку, получающуюся методом линейной интерполяции ставок HIBOR CNH, публикуемых информационным агентством CBonds для задолженностей, срок погашения которых не превышает 1 год.

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

Формула 1. Формула линейной интерполяции

---

[1] https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/pages/TextView.aspx?data=yield
[2] https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_area_yield_curves/html/index.en.html

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

где:

D_m - срок до погашения инструмента m в годах;

D_{min}, D_{max} - минимальный (максимальный) срок, на который определен уровень процентных ставок бескупонной доходности подходящих (релевантных) государственных ценных бумаг, в годах;

V_{+1}, V_{-1} – наиболее близкий к D_m срок, на который известно значение кривой бескупонной доходности, не превышающий (превышающий) D_m, в годах;

RK(T) – уровень процентных ставок для срока T, где T может принимать значения V-1, V+1, Dmin, Dmax.

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

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

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

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

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

- Moody's Investors Service
- Standard & Poor's
- Fitch Ratings
- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»)
- Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (ООО «НКР»)

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

- Moody's Investors Service
- Standard & Poor's
- Fitch Ratings
- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)

- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»)

Ступень кредитного рейтинга (грейд) - минимальный шаг детализации кредитного рейтинга в буквенно-символьных (например, BBB-, BB+ и т.п.) или буквенно-числовых (например, Baa3, Ba1) обозначениях

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

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

Операционная дебиторская задолженность – дебиторская задолженность, отвечающая критериям, установленным в настоящих Правилах СЧА для признания задолженности операционной.