

«СОГЛАСОВАНО»

Генеральным директором
ООО «СДК «Гарант»

«УТВЕРЖДЕНО»

Генеральным директором
КСП Капитал УА ООО
(Приказ № П/2022/07/19/2 от «19» июля
2022г.)

/Есаулкова Т.С./
«20» июля 2022 г.

/Исмаилов В.В./

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Саввинские палаты»**

КСП КАПИТАЛ УА ООО
Исмаилов Вячеслав Вячеславович
20.07.2022 12:35:10

ООО "СДК "ГАРАНТ"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
20.07.2022 13:23:59

1. В связи с необходимостью применения оценки справедливой стоимости в период сложившейся кризисной ситуации на финансовом рынке внести в Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» (далее именуются *Правила*) следующие изменения и дополнения:

1.1. В Приложении №2 к Правилам Раздел 5 Порядка корректировки стоимости активов для учета кредитного риска дополнить новым пунктом 5.12 следующего содержания:

«5.12. В случае невозможности определения ликвидационной стоимости обеспечения, для оценки справедливой стоимости актива используется LGD для необеспеченной задолженности, при этом УК информирует Специализированный депозитарий о невозможности определения ликвидационной стоимости обеспечения на дату оценки не позднее следующего рабочего дня.»;

1.2. Приложение №6 к Правилам изложить в новой редакции:

«Приложение №6

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

1. Применение рейтингов международных рейтинговых агентств.

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

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

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

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

<https://raexpert.ru/docbank//eef/df6/380/0d335f3cb12556c04667cc2.pdf>.) При этом в случае наличия у контрагента нескольких рейтингов, присвоенных разными российскими рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг из актуальных и соотносится с рейтингом АО «Эксперт РА» в соответствии с Таблицей соответствия шкал рейтингов в п. 4.5.1. Приложения №2 «Порядок корректировки стоимости активов для учета кредитного риска». В случае необходимости провести сопоставление рейтингов ООО "НКР" и ООО "НРА" с рейтингами АО «Эксперт РА» используется таблица сопоставления рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств, указанной в Информационном сообщении Банка России от 30.12.2021 «Информация о сопоставлении рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств». Для отобранного рейтинга от АО «Эксперт РА» выбирается соответствующее значение PD по указанной выше таблице 8 «Уровни (частоты) дефолта по рейтинговым категориям национальной российской рейтинговой шкалы Агентства для всех объектов рейтинга, кроме структурных облигаций и инструментов структурного финансирования» для срока 1 год.

Для крупных контрагентов в случае отсутствия рейтинга одного из российских рейтинговых агентств, не относящихся к предприятиям малого и среднего бизнеса (выручка 4 млрд руб. и более

| | | | |
|------------|----------|--------------|-----|
| КСП | КАПИТАЛ | УА | ООО |
| Исмайлов | Вячеслав | Вячеславович | |
| 20.07.2022 | 12:35:10 | | |

| | | |
|------------|----------|---------------|
| ООО | "СДК | "ГАРАНТ" |
| Есаулкова | Татьяна | Станиславовна |
| 20.07.2022 | 13:23:59 | |

в год), применяется средняя вероятность дефолта для Speculative Grade от агентства Moody's на основании актуального отчета по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study) с применением соответствия уровней рейтингов, таблица 43 «Average cumulative issuer-weighted global default rates by alphanumeric rating, 1998-2021». Выбирается значение PD для срока 1 год.

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

Значение LGD определяется на основании актуальных публичных доступных данных из отчета рейтингового агентства Moody's по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study) таблица Average senior unsecured bond recovery rates by year before default» с 1983 года на горизонте 1 год в соответствии с принадлежностью сопоставленного рейтинга контрагента к группе рейтингов, для которых определяется recovery rate¹.

В случае наличия у контрагента рейтинга одного из российских рейтинговых агентств через сопоставление рейтингов в соответствии с Таблицей соответствия шкал рейтингов в п. 4.5.1. определяется рейтинг рейтингового агентства Moody's. При этом в случае наличия нескольких рейтингов, присвоенных разными российскими рейтинговыми агентствами, выбирается наименьший рейтинг из актуальных и соотносится с рейтингом агентства Moody's. В случае необходимости провести сопоставление рейтингов ООО "НКР" и ООО "НРА" с рейтингом агентства Moody's, сопоставление осуществляется через рейтинги АО «Эксперт РА» с использованием таблицы сопоставления рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств, указанной в Информационном сообщении Банка России от 30.12.2021 «Информация о сопоставлении рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств». Наличие у контрагента рейтинга иностранного рейтингового агентства не принимается в расчет и рассматривается, как отсутствие рейтинга.

Для крупных контрагентов в случае отсутствия рейтинга одного из российских рейтинговых агентств, не относящихся к предприятиям малого и среднего бизнеса (выручка 4 млрд руб. и более в год), применяется значение recovery rates для Speculative Grade.

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

2. Дефолт или просрочка по валютным обязательствам.

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

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

2.3. Возникающие обязательства по ценным бумагам в иностранной валюте оцениваются с учетом следующего:

¹ Если в публикуемых материалах рейтинговых агентств используется показатель Recovery Rate (RR), то потери при дефолте (LGD) определяются следующим образом:

$LGD=1-RR$,

где:

RR (recovery rate) – ожидаемая доля возврата средств по облигации, приведенная в Таблице соответствия рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств.

| | | | |
|---------------------|----------|--------------|-----|
| КСП | КАПИТАЛ | УА | ООО |
| Исмаилов | Бянослав | Бянославович | |
| 20.07.2022 12:35:10 | | | |

| | | |
|---------------------|---------|---------------|
| ООО | "СДК | "ГАРАНТ" |
| Бсаулкова | Татьяна | Станиславовна |
| 20.07.2022 13:23:59 | | |

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

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

2.3.3. Обязательства, в том числе по выплате купонов и дивидендов, в отношении ценных бумаг, хранение которых осуществляется на счете номинального держания специализированного депозитария, открытого в иных депозитариях, кроме НКО АО НРД, оцениваются в общем порядке, установленном Правилами определения СЧА Фонда. С даты, когда прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства не будут погашены в результате событий, указанных в п.2.2, такие обязательства признаются находящимися в состоянии дефолта и LGD по этим обязательствам принимается равным 100% (решение оформляется мотивированным суждением управляющей компании).

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

3. Особенности определения активного рынка.

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

4. Определение безрисковой ставки.

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

В качестве безрисковой ставки применяется следующие ставки:

- для определения справедливой стоимости обязательств со сроком до погашения не более 6 месяцев используется ставка, получающаяся методом интерполяции (например, линейной) из ставок MosPrime на дату определения справедливой стоимости;
- для обязательств со сроком погашения от 6 месяцев до 1 года – из ставок ROISFix на дату определения справедливой стоимости;

| | | | |
|------------|----------|--------------|-----|
| КСП | КАПИТАЛ | УА | ООО |
| Исмайлов | Вячеслав | Вячеславович | |
| 20.07.2022 | 12:35:10 | | |

| | | |
|------------|----------|---------------|
| ООО | "СДК | "ГАРАНТ" |
| Есаулкова | Татьяна | Станиславовна |
| 20.07.2022 | 13:23:59 | |

• для обязательств со сроком погашения свыше года ставка КБД корректируется в соответствии с мотивированным суждением управляющей компании на основании методики, разработанной управляющей компанией и закреплённой в мотивированном суждении.».

2. Настоящие Изменения и дополнения в Правила подлежат применению с 31 июля 2022 года.

КСП КАПИТАЛ УА ООО
Исмаилов Вячеслав Вячеславович
20.07.2022 12:35:10

ООО "СДК "ГАРАНТ"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
20.07.2022 13:23:59