

«СОГЛАСОВАНО»

АО «Специализированный депозитарий
«ИНФИНИТУМ»

Заместитель генерального директора по основной
деятельности

_____ Бурганов В.Г.

09 июня 2025 г.

«УТВЕРЖДЕНЫ»

Приказом Генерального директора
ООО УК «Альфа-Капитал»
№ 80/25 от «06 » июня 2025 г.

Генеральный директор

_____ Кривошеева И.В

06 июня 2025 г.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА
определения стоимости чистых активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры»

Изменения и дополнения в Настоящие Правила определения стоимости чистых активов вступают в силу с «20» июня 2025 года.

Изложить Приложение 4. Методика оценки кредитного риска контрагента в следующей редакции:

Приложение 4. 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 активы (без признаков обесценения), а именно:

- Денежные средства во вкладах (депозитах) – в случае, если денежные средства размещены во вклад (депозит) в валюте, в которой Банком России не раскрываются сведения о средневзвешенных процентных ставках по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях и иностранной валюте;
- 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 (в случае отсутствия цен основного рынка и цен, рассчитанных наблюдаемыми источниками информации (в т.ч. НКО АО НРД и иных цен информационных систем, используемых в настоящих Правилах определения СЧА, 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 (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.

Контрагент – лицо, непосредственно связанное с активом, входящим в состав имущества ПИФ, и уровень кредитоспособности/финансовой надежности/финансовой устойчивости такого лица непосредственно влияет на справедливую стоимость актива. Контрагентами ПИФ являются эмитенты ценных бумаг, заемщики по кредитным договорам, дебиторы по договорам с имуществом ПИФ, арендаторы, банки, кредитные и некредитные организации и прочие обязанные лица по активам ПИФ.

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), выраженное 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):

- Moody's Investors Service
- Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)
- Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»)
- 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).

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:

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

где

PV_{dev} – справедливая стоимость 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; В дату погашения денежного потока значение $D(n)=0$;

$r_n(f)$ - 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 задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – ставка RUSFAR¹. Для иностранных контрагентов используется безрисковая ставка доходности в соответствии с Приложением 1.

$PD(Dn)$ (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.

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 (для неоперационной дебиторской задолженности, займов выданных - с даты наступления срока исполнения обязательств контрагентом, для операционной дебиторской задолженности – со дня, следующего за допустимым сроком нарушения условий исполнения обязательств контрагентом в соответствии с Приложением 5), справедливая стоимость рассчитывается по следующей формуле:

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

где

PV_{dev} – справедливая стоимость обесцененного актива (обязательства);

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

¹ Источник данных: <https://www.moex.com/msn/ru-rusfar>

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; Для просроченной части задолженности в качестве D_n принимается 1 день, если мотивированным суждением не установлен иной срок; для непросроченной задолженности контрагента с признаками обесценения в дату наступления срока исполнения обязательств в качестве D_n принимается равным нулю.

$r_n(f)$ - 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 задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – ставка RUSFAR². Для иностранных контрагентов используется безрисковая ставка в соответствии с Приложением 1.

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 следующей формуле:

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

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.

Расчет вероятности дефолта для обесцененной задолженности, не находящейся в дефолте при использовании данных рейтинговых агентств.

Для обесцененной задолженности, не находящейся в дефолте, с фактической просрочкой (за исключением срока просрочки для признания операционной задолженности в соответствии с Приложением 5) вероятность дефолта рассчитывается следующим образом:

$$PD(t)_{\text{просроч}} = PD + t/T * (1-PD),$$

где:

t – срок просрочки,

PD(t)просроч – вероятность дефолта для просроченной на t дней задолженности с момента признания просроченной задолженности не операционной,

T – срок для признания данного типа задолженности дефолтной,

PD – вероятность дефолта для непросроченной задолженности, которая использовалась для актива на момент перед возникновением просрочки.

Если у актива не было (не применялось) соответствующей вероятности дефолта, то она рассчитывается на день перед нарушением срока исполнения обязательств.

Для обесцененной **непросроченной** задолженности вероятность дефолта рассчитывается путем самостоятельного понижения рейтинга на одну ступень.

Итоговое значение рассчитанной величины в процентах округляется до 2-х знаков после запятой, а итоговое значение, рассчитанное в долях, округляется до 4-х знаков после запятой.

При определении общего объема обязательств, 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.

² Источник данных: <https://www.moex.com/msn/ru-rusfar>

— При отражении погашения дебиторской задолженности при поступлении платежей от контрагентов Управляющая компания руководствуется, в первую очередь, назначением полученного платежа, далее положениями статьи 319.1. Гражданского кодекса Российской Федерации.

— Если условия заключенного договора предполагают единовременное признание в составе активов Фонда задолженности (например, договоры купли-продажи активов) и погашение задолженности производится траншами 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.

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. Для просроченной части задолженности в качестве D_n принимается 1 день, если мотивированным суждением не установлен иной срок; для непросроченной задолженности контрагента в состоянии дефолта в дату наступления срока исполнения обязательств в качестве D_n принимается равным нулю, если мотивированным суждением не установлен иной срок.

$r_{n(f)}$ - 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 задолженности со сроком до погашения, не превышающим 1 календарный день – ставка RUSFAR³. Для иностранных контрагентов используется безрисковая ставка в соответствии с Приложением 1.

$PD(Dn)$ (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%.

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

В случае выхода дебиторов/контрагентов/эмитентов/заемщиков из состояния дефолта переход возможен только в состояние обесценения. Справедливая стоимость такой задолженности определяется в соответствии с разделом «2. Оценка активов. Обесценение без дефолта».

При этом по контрагентам, в отношении которых величина кредитных убытков рассчитана на основе собственной статистики Управляющей компании:

- в случае отсутствия фактической просрочки обязательств используются «Коэффициенты кредитных убытков при отсутствии признаков обесценения до фактической просрочки (активы без признаков обесценения), рассчитанные на основании статистических данных Управляющей компании за 2018-2024гг.».

- при наличии фактической просрочки обязательств используются «Коэффициенты кредитных убытков при фактической просрочке (обесценение без дефолта), рассчитанные на основании статистических данных Управляющей компании за 2018-2024гг.».

Обязательства контрагентов по ценным бумагам в иностранной валюте оцениваются следующим образом:

LGD по обязательствам по ценным бумагам контрагентов определяется в соответствии с требованиями подпунктов ниже

³ Источник данных: <https://www.moex.com/msn/ru-rusfar>

- Обязательства по ценным бумагам в иностранной валюте, 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, с даты признания в имуществе паевого инвестиционного фонда признаются находящимися в состоянии дефолта, LGD по этим обязательствам принимается равным 100%.

- 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 произведена в рублях в соответствии с действующим законодательством РФ, с даты признания в имуществе паевого инвестиционного фонда оцениваются в общем порядке, установленном ПСЧА ПИФ, при этом с даты наступления дефолта согласно ПСЧА ПИФ 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 определенный срок, в том числе в рублях в сумме, эквивалентной стоимости обязательств в иностранной валюте, срок наступления дефолта может быть изменен (увеличен или уменьшен в соответствии с полученной информацией) на основании экспертного (мотивированного) суждения Управляющей компании.

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 ПСЧА ПИФ. С даты, когда прямо или косвенно стала наблюдаема или доступна информация о том, что обязательства не будут погашены в результате событий, указанных в п. 1.1. Приложения 1 такие обязательства признаются находящимися в состоянии дефолта и LGD по этим обязательствам принимается равным 100% (решение оформляется экспертным (мотивированным) суждением Управляющей компании).

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, соответствующего требованиям Федерального закона "Об инвестиционных фондах", принятых в соответствии с ним нормативных актов, Указания № 3758-У и настоящих Правил определения СЧА, 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 (в соответствии с порядком, определенным в п. 2 раздела III настоящих Правил):

- На основании публичных статистических данных по вероятностям дефолта (PD) и потерям в случае дефолта (LGD) одного из рейтинговых агентств Moody's Investors Service⁴, Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА), Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»), Fitch Ratings, S&P Global Ratings, 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) и потерям в случае дефолта (LGD) рейтингового агентства Moody's Investors Service (а также других рейтинговых агентств в порядке уменьшения приоритета Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА), Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА»), Fitch Ratings, S&P Global Ratings);

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

⁴ Источник данных (Управляющая компания использует данные, опубликованные на дату определения СЧА) - Annual default study

https://www.moodys.com/research/Annual-default-study-Corporate-default-rate-will-rise-in-2023--PBC_1363795

PD: Таблица Average cumulative issuer-weighted global default rates by alphanumeric rating»

графа 1 – на горизонте 1 год.

LGD: Таблица Average senior unsecured bond recovery rates by year before default

При этом LGD рассчитывается как: $LGD = 1 - RR$ (recovery rate).

Формула 6 Glossary of Moody's Ratings Performance Metrics:
https://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_1006619

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 «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 по итогам полного календарного года, наиболее близкого к дате определения СЧА Источник: <https://raexpert.ru/about/disclosure/default-level-data/>). 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. 5 Приложения 4. «Методика оценки кредитного риска контрагента». 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 «Информация о сопоставлении рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств», наиболее близкого к дате определения СЧА. Для отобранного рейтинга от АО «Эксперт РА» выбирается соответствующее значение PD по таблице «Уровни (частоты) дефолта по рейтинговым категориям национальной российской рейтинговой шкалы Агентства для всех объектов рейтинга, кроме структурных облигаций и инструментов структурного финансирования», частота дефолта на горизонте 1 год.

Для крупных контрагентов в случае отсутствия рейтинга одного из российских рейтинговых агентств, не относящихся к предприятиям малого и среднего бизнеса (выручка 4 млрд руб. и более в год), применяется средняя вероятность дефолта для Speculative Grade от агентства Moody's на основании действующего отчета по ежегодному исследованию корпоративных дефолтов (Annual default study) с применением соответствия уровней рейтингов, Таблица «Average cumulative issuer-weighted global default rates by alphanumeric rating», по данным с 1998 года. Выбирается значение PD для срока 1 год Новые отчеты от агентства Moody's применяются при условии направления Управляющей компанией письма в Специализированные депозитарии с подтверждением возможности доступа к указанному отчету

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 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, на горизонте 1 год в соответствии с принадлежностью сопоставленного рейтинга контрагента к группе рейтингов, для которых определяется recovery rate .

В случае наличия у контрагента рейтинга одного из российских рейтинговых агентств через сопоставление рейтингов в соответствии с Таблицей соответствия шкал рейтингов в п. 5 Приложения 4. «Методика оценки кредитного риска контрагента» 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 «Информация о сопоставлении рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств», наиболее близкого к дате определения СЧА. 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.

— 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:

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

Коэффициенты кредитных убытков при отсутствии признаков обесценения до фактической просрочки (активы без признаков обесценения), рассчитанные на основании статистических данных Управляющей компании за 2018-2024гг.⁵:

Группа дебиторов/ контрагентов	Кредитные убытки (PD*LGD)
Дебитор/контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более или равен 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	23,62%
Дебитор/контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	24,82%
Физические лица и ИП	24,67%

Коэффициенты кредитных убытков при фактической просрочке (обесценение без дефолта), рассчитанные на основании статистических данных Управляющей компании за 2018-2024гг.⁶:

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

⁵ Если стороной по договору являются два и более контрагентов, попадающие в разные группы дебиторов/контрагентов, применению подлежат наиболее высокие коэффициенты PD и LGD.

⁶ Если стороной по договору являются два и более контрагентов, попадающие в разные группы дебиторов/контрагентов, применению подлежат наиболее высокие коэффициенты PD и LGD.

Контрагент образован более 3-х лет назад и уставный капитал более или равен 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	23,62%	26,26%	26,64%
Контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	24,82%	27,18%	27,80%
Физические лица и ИП	24,67%	30,23%	31,49%

Коэффициенты кредитных убытков для случая дефолта, рассчитанные на основании статистических данных Управляющей компании за 2018-2024 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 или равен 100 тыс. руб. (одновременное выполнение условий)	27,19%	27,63%	27,71%
Контрагент образован менее 3-х лет назад и/или уставный капитал менее 100 тыс. руб.	29,77%	30,20%	33,33%
Физические лица и ИП	32,23%	33,96%	38,96%

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 ежегодно, не позднее трех месяцев по истечении календарного года.

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 модель УК
			Международная шкала			
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	Caa, 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 и соответствующего поручителя, при условии наличия по договору предоставления займа поручительства. При этом оценка кредитного риска заемщиков и поручителей производится совокупно в отношении каждого договора займа или аналогичного актива, ввиду того, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно (в силу ст. 363 ГК РФ и условий заключенных договоров займа). Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником.

Если в отношении поручителя по договору займа (кредитному договору) присвоенный внутренний рейтинг Управляющей компании выше, чем присвоенный внутренний рейтинг самого заемщика по соответствующему договору, то в целях корректировки справедливой стоимости на кредитный риск контрагента следует использовать присвоенный внутренний рейтинг поручителя. Поручительства принимаются в расчет в отсутствии просроченных обязательств контрагента.

Поручительства физических лиц не принимаются в расчет.

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
Страновые факторы (25%)			
Оценка среды	25%	Страна и основные рынки деятельности	5%
		Характеристика экономики страны	10%
		Регуляторная среда	5%
		Рейтинг страны	5%
Бизнес-факторы (30%)			
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%
Финансовые факторы (45%)			
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.

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

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:

Общая таблица факторов и весов представлена ниже:			
Подгруппа факторов	Вес подгруппы в итоговом балле	Показатели	Вес показателя в итоговом балле
Страновые факторы (30%)			
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%
Бизнес-факторы (30%)			
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%
Финансовые факторы (40%)			
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%
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_i – значение i-го критерия;

X_i – 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.
- среднерыночного» 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
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 заверченного финансового года;
3. Нарушения кредитной организацией обязательных нормативов, соблюдение которых предписывается кредитным организациям Инструкцией 180-И Банка России.