

«СОГЛАСОВАНО»

Генеральный директор
ООО «СДК «Гарант»

_____ /Есаулкова Т.С./
«21» января 2021 г.

«УТВЕРЖДЕНО»

Генеральным директором
КСП Капитал УА ООО
Короткова Ю.А.
(Приказ № П/2021/01/21/3 от «21» января
2021г.)

_____ /Короткова Ю.А./

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

КСП Капитал УА ООО
Короткова Юлия Алексеевна
21.01.2021 16:56:32

ООО "СДК "Гарант"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
21.01.2021 17:03:56

1. В связи с тем, что внутренние кредитные баллы рейтинга эмитента/контрагента, оцениваемые Управляющей компанией и коэффициенты K_n и LGD подлежат ежегодному пересчету на основании статистических данных за предшествующие 36 месяцев до даты расчета, внести Изменения и дополнения в Правила определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЕЗ Групп» и изложить Приложение №1 к Методике определения кредитного рейтинга контрагента и Приложение №6 в новой редакции.

2. Настоящие Изменения и дополнения в Правила Фонда подлежат применению с 29 января 2021 года.

Приложение №1 к Методике определения кредитного рейтинга контрагента

Порядок определения вероятности дефолта эмитента/контрагента.

Вероятность дефолта эмитента/контрагента (PD) определяется на основании кредитного рейтинга международных или национальных рейтинговых агентств или внутреннего кредитного балла рейтинга эмитента/контрагента, оцененного Управляющей компанией.

В случае наличия на дату оценки у эмитента/контрагента кредитного рейтинга от хотя бы одного рейтингового агентства, указанного в Таблице 1.

Таблица 1

Перечень рейтинговых агентств, рейтинги которых принимаются для определения Групп кредитного качества	
1.	Standard & Poor's
2.	Moody's Investors Service
3.	Fitch Ratings
4.	АКРА
5.	Эксперт РА

Вероятность дефолта (PD) контрагента на горизонте 1 год определяется следующими методами:

- 1) **В случае наличия у контрагента рейтинга одного из международных рейтинговых агентств** - на основании публичных доступных данных по вероятностям дефолта (PD) одного из международных рейтинговых агентств – Moody's, S&P или Fitch, публикуемых на сайте соответствующего агентства в составе ежегодного отчета с применением соответствия уровней рейтингов (в случае наличия у контрагента рейтинга иного рейтингового агентства, входящих либо в реестр кредитных рейтинговых агентств, либо реестр филиалов и представительств иностранных рейтинговых агентств, публикуемых на сайте Банка России) по таблице 1 (см. Приложение №2 к Правилам).
- 2) в случае наличия у контрагента **рейтинга иного рейтингового агентства**, входящих либо в реестр кредитных рейтинговых агентств, либо реестр филиалов и представительств иностранных рейтинговых агентств, публикуемых на сайте Банка России) по таблице 1 (см. Приложение №2 к Правилам).
- 3) В случае **отсутствия у контрагента рейтинга и отсутствия выпусков облигаций** вероятность дефолта (PD) для контрагента/эмитента определяется по полученному

КСП Капитал УА ООО Короткова Юлия Алексеевна 21.01.2021 16:56:32

ООО "СДК Есаулкова Татьяна Станиславовна 21.01.2021 17:03:56	"Гарант"
--------------------------------------------------------------------	----------

расчётному значению функции распределения $PDK = 0,0076e^{0,3051 \cdot \text{номер группы кредитного качества}}$ по соответствующему присвоенному Баллу внутреннего кредитного рейтинга контрагента/эмитента.

Таблица 2

Номер группы кредитного качества	Рейтинговые агентства					Вероятность дефолта актива, % (PDK)**	Балл внутреннего кредитного рейтинга	Справка
	Standard & Poor's	Moody's Investors Service	Fitch Ratings	Эксперт РА	АКРА			
1	AAA	Aaa	AAA			0,010		
2	AA+	Aa1	AA+			0,014		
3	AA	Aa2	AA			0,019		
4	AA-	Aa3	AA-			0,026		
5	A+	A1	A+			0,035		
6	A	A2	A			0,047		
7	A-	A3	A-			0,064		
8	BBB+	Baa1	BBB+			0,087		
9	BBB	Baa2	BBB			0,118		
10	BBB-	Baa3	BBB-	ruAAA	AAA(RU)	0,161		0,00
11	BB+	Ba1	BB+	ruAA+	AA+(RU)	0,218		
12				ruAA	AA(RU)	0,296		0,28
13	BB	Ba2	BB	ruAA-	AA-(RU)	0,401		
14				ruA+	A+(RU)	0,544		
15	BB-	Ba3	BB-	ruA	A(RU),	0,739		0,94
16				ruA-	A-(RU)	1,002		
17	B+	B1	B+	ruBBB+	BBB+(RU)	1,359		
18				ruBBB	BBB(RU)	1,844		2,00
19	B	B2	B	ruBBB-	BBB-(RU)	2,503		
20				ruBB+	BB+(RU)	3,395		
21	B-	B3	B-	ruBB	BB(RU)	4,607	1,00	3,66
22	CCC+	Caa1	CCC+	ruBB-	BB-(RU)	6,250	1,40	
23	CCC	Caa2	CCC	ruB+	B+(RU)	8,480	1,80	
24	CCC-	Caa3	CCC-	ruB	B(RU)	11,505	2,20	7,96
25	CC	Ca	CC	ruB-	B-(RU)	15,610	2,60	
26	C	C	C	ruCCC	CCC(RU)	21,179	3,00	21,54
27	--	--	--	ruCC	CC(RU)	28,734	3,40	40
28	--	--	--	ruC	C(RU)	38,986	3,80	
29	--	--	DDD	ruRD	RD(RU)	52,894	4,20	
30	--	--	DD		SD(RU)	71,765	4,60	
31	D	--	D	ruD	D(RU)	100,000	5,00	100

Примечание

* на основании данных об уровнях дефолта по рейтинговым категориям национальной рейтинговой шкалы для Российской Федерации, применяемой для присваиваемых рейтинговым агентством «Эксперт РА» кредитных рейтингов на 01.01.2021 г. (<https://www.raexpert.ru/docbank/6b6/cdd/ad2/2a26f4ff4050bb458bbaef2.pdf>).

** вероятность дефолта имеет зависимость от группы кредитного качества в виде экспоненциальной функции $PDK = 0,0076e^{0,3051 \cdot \text{номер группы кредитного качества}}$, при этом $R^2 = 0,9867$.

КСП Капитал УА ООО
Короткова Юлия Алексеевна
21.01.2021 16:56:32

ООО "СДК "Гарант"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
21.01.2021 17:03:56

Вероятность дефолта PD_k эмитента/контрагента определяется на основании балла внутреннего кредитного рейтинга, выраженного в интервале значений от 1 до 5, с минимальным шагом оценки 0,01 (одну сотую), по данным таблицы 3. Для целей настоящей методики Управляющая компания определяет кредитное качество такого эмитента/контрагента, как спекулятивное на основании расчётных данных по полученной функции распределения. Наивысшему баллу внутреннего кредитного рейтинга (1-й) для эмитентов/контрагентов, оценённых по внутренней методике, соответствует 21-я Группа кредитного качества эмитентов/контрагентов, которым присвоен кредитный рейтинг рейтинговыми агентствами.

Расчет коэффициента LGD

LGD – рассчитывается на основании статистических данных Управляющей Компании по каждой однородной группе контрагентов (юридические лица, физические лица, индивидуальные предприниматели) по соответствующему виду деятельности с учетом группировки по продолжительности неисполнения обязательств/сроку задолженности.

Для каждого из 36 месяцев, предшествующих дате расчета, определяется размер неисполненного обязательства по договору/потерь (в долях единицы) и продолжительность неисполненного обязательства/сроку задолженности (в днях) по каждому договору. На каждые 36 месяцев предшествующие дате расчета для каждой из групп контрагентов и типу сделки в разрезе трех групп сроков задолженностей (до 30 дней, от 30 до 180 дней и выше 180 дней) определяется средний размер неисполненного обязательства по договору/потерь (в долях единицы) по следующей формуле:

Сумма неисполненных обязательств/потерь (в долях единицы)

Количество договоров с неисполненными (несвоевременно исполненными) обязательствами

Итоговое значение LGD по каждой из групп контрагентов типу сделки и группе срочности определяется как среднее за предшествующие 36 месяцев и отражается в приложении №6 к Правилам.

Таблица 3

КСП Капитал УА ООО Короткова Юлия Алексеевна 21.01.2021 16:56:32

ООО "СДК Есаулкова Татьяна Станиславовна 21.01.2021 17:03:56	"Гарант"
--------------------------------------------------------------------	----------

Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %
1,00	4,607	1,50	6,745	2,00	9,877	2,50	14,463	3,00	21,179	3,50	31,012	4,00	45,410	4,50	66,494
1,01	4,642	1,51	6,797	2,01	9,953	2,51	14,574	3,01	21,341	3,51	31,249	4,01	45,758	4,51	67,004
1,02	4,677	1,52	6,849	2,02	10,029	2,52	14,686	3,02	21,504	3,52	31,489	4,02	46,109	4,52	67,517
1,03	4,713	1,53	6,902	2,03	10,106	2,53	14,798	3,03	21,669	3,53	31,730	4,03	46,462	4,53	68,034
1,04	4,749	1,54	6,954	2,04	10,183	2,54	14,911	3,04	21,835	3,54	31,973	4,04	46,817	4,54	68,554
1,05	4,786	1,55	7,008	2,05	10,261	2,55	15,026	3,05	22,002	3,55	32,217	4,05	47,176	4,55	69,079
1,06	4,822	1,56	7,061	2,06	10,340	2,56	15,141	3,06	22,170	3,56	32,464	4,06	47,537	4,56	69,608
1,07	4,859	1,57	7,115	2,07	10,419	2,57	15,257	3,07	22,340	3,57	32,713	4,07	47,901	4,57	70,141
1,08	4,896	1,58	7,170	2,08	10,499	2,58	15,373	3,08	22,511	3,58	32,963	4,08	48,268	4,58	70,678
1,09	4,934	1,59	7,225	2,09	10,579	2,59	15,491	3,09	22,684	3,59	33,215	4,09	48,637	4,59	71,219
1,10	4,972	1,60	7,280	2,10	10,660	2,60	15,610	3,10	22,857	3,60	33,470	4,10	49,010	4,60	71,765
1,11	5,010	1,61	7,336	2,11	10,742	2,61	15,729	3,11	23,032	3,61	33,726	4,11	49,385	4,61	72,314
1,12	5,048	1,62	7,392	2,12	10,824	2,62	15,850	3,12	23,209	3,62	33,984	4,12	49,763	4,62	72,868
1,13	5,087	1,63	7,449	2,13	10,907	2,63	15,971	3,13	23,386	3,63	34,244	4,13	50,144	4,63	73,426
1,14	5,126	1,64	7,506	2,14	10,990	2,64	16,093	3,14	23,565	3,64	34,507	4,14	50,528	4,64	73,988
1,15	5,165	1,65	7,563	2,15	11,075	2,65	16,217	3,15	23,746	3,65	34,771	4,15	50,915	4,65	74,555
1,16	5,205	1,66	7,621	2,16	11,159	2,66	16,341	3,16	23,928	3,66	35,037	4,16	51,305	4,66	75,125
1,17	5,244	1,67	7,679	2,17	11,245	2,67	16,466	3,17	24,111	3,67	35,305	4,17	51,698	4,67	75,701
1,18	5,285	1,68	7,738	2,18	11,331	2,68	16,592	3,18	24,295	3,68	35,576	4,18	52,093	4,68	76,280
1,19	5,325	1,69	7,797	2,19	11,418	2,69	16,719	3,19	24,481	3,69	35,848	4,19	52,492	4,69	76,864
1,20	5,366	1,70	7,857	2,20	11,505	2,70	16,847	3,20	24,669	3,70	36,123	4,20	52,894	4,70	77,453
1,21	5,407	1,71	7,917	2,21	11,593	2,71	16,976	3,21	24,858	3,71	36,399	4,21	53,299	4,71	78,046
1,22	5,448	1,72	7,978	2,22	11,682	2,72	17,106	3,22	25,048	3,72	36,678	4,22	53,707	4,72	78,643
1,23	5,490	1,73	8,039	2,23	11,771	2,73	17,237	3,23	25,240	3,73	36,959	4,23	54,118	4,73	79,245
1,24	5,532	1,74	8,101	2,24	11,862	2,74	17,369	3,24	25,433	3,74	37,242	4,24	54,533	4,74	79,852
1,25	5,574	1,75	8,163	2,25	11,952	2,75	17,502	3,25	25,628	3,75	37,527	4,25	54,950	4,75	80,464
Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %	Кредитный Балл	PDK, %
1,26	5,617	1,76	8,225	2,26	12,044	2,76	17,636	3,26	25,824	3,76	37,814	4,26	55,371	4,76	81,080
1,27	5,660	1,77	8,288	2,27	12,136	2,77	17,771	3,27	26,022	3,77	38,104	4,27	55,795	4,77	81,701
1,28	5,703	1,78	8,351	2,28	12,229	2,78	17,907	3,28	26,221	3,78	38,395	4,28	56,222	4,78	82,326
1,29	5,747	1,79	8,415	2,29	12,323	2,79	18,044	3,29	26,422	3,79	38,689	4,29	56,653	4,79	82,956
1,30	5,791	1,80	8,480	2,30	12,417	2,80	18,182	3,30	26,624	3,80	38,986	4,30	57,087	4,80	83,592
1,31	5,835	1,81	8,545	2,31	12,512	2,81	18,321	3,31	26,828	3,81	39,284	4,31	57,524	4,81	84,232
1,32	5,880	1,82	8,610	2,32	12,608	2,82	18,462	3,32	27,033	3,82	39,585	4,32	57,964	4,82	84,877
1,33	5,925	1,83	8,676	2,33	12,704	2,83	18,603	3,33	27,240	3,83	39,888	4,33	58,408	4,83	85,526
1,34	5,970	1,84	8,743	2,34	12,802	2,84	18,745	3,34	27,449	3,84	40,193	4,34	58,855	4,84	86,181
1,35	6,016	1,85	8,809	2,35	12,900	2,85	18,889	3,35	27,659	3,85	40,501	4,35	59,306	4,85	86,841
1,36	6,062	1,86	8,877	2,36	12,998	2,86	19,034	3,36	27,871	3,86	40,811	4,36	59,760	4,86	87,506
1,37	6,109	1,87	8,945	2,37	13,098	2,87	19,179	3,37	28,084	3,87	41,124	4,37	60,217	4,87	88,176
1,38	6,155	1,88	9,013	2,38	13,198	2,88	19,326	3,38	28,299	3,88	41,439	4,38	60,678	4,88	88,851
1,39	6,203	1,89	9,082	2,39	13,299	2,89	19,474	3,39	28,516	3,89	41,756	4,39	61,143	4,89	89,531
1,40	6,250	1,90	9,152	2,40	13,401	2,90	19,623	3,40	28,734	3,90	42,076	4,40	61,611	4,90	100,000
1,41	6,298	1,91	9,222	2,41	13,504	2,91	19,774	3,41	28,954	3,91	42,398	4,41	62,083	4,91	100,000
1,42	6,346	1,92	9,293	2,42	13,607	2,92	19,925	3,42	29,176	3,92	42,722	4,42	62,558	4,92	100,000
1,43	6,395	1,93	9,364	2,43	13,711	2,93	20,078	3,43	29,399	3,93	43,049	4,43	63,037	4,93	100,000
1,44	6,444	1,94	9,435	2,44	13,816	2,94	20,231	3,44	29,625	3,94	43,379	4,44	63,520	4,94	100,000
1,45	6,493	1,95	9,508	2,45	13,922	2,95	20,386	3,45	29,851	3,95	43,711	4,45	64,006	4,95	100,000
1,46	6,543	1,96	9,581	2,46	14,029	2,96	20,542	3,46	30,080	3,96	44,046	4,46	64,496	4,96	100,000
1,47	6,593	1,97	9,654	2,47	14,136	2,97	20,700	3,47	30,310	3,97	44,383	4,47	64,990	4,97	100,000
1,48	6,643	1,98	9,728	2,48	14,244	2,98	20,858	3,48	30,542	3,98	44,723	4,48	65,488	4,98	100,000
1,49	6,694	1,99	9,802	2,49	14,353	2,99	21,018	3,49	30,776	3,99	45,065	4,49	65,989	4,99	100,000
														5,00	100,000

КСП Капитал УА ООО
Короткова Юлия Алексеевна
21.01.2021 16:56:32

ООО "СДК "Гарант"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
21.01.2021 17:03:56

КСП Капитал УА ООО
Короткова Юлия Алексеевна
21.01.2021 16:56:32

ООО "СДК "Гарант"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
21.01.2021 17:03:56

ЗНАЧЕНИЯ СТАТИСТИЧЕСКИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ Кп и LGD

	<u>Займ</u>	<u>Аренда</u>	<u>Сделки с недвижимостью</u>	<u>Прочее</u>
Коэффициент К	Значение (доля)	Значение (доля)	Значение (доля)	Значение (доля)
Кредитная организация				
К1 (До 30 дней)	0	1	0	0
К2 (От 30 до 180 дней)	0	1	0	0
К3 (Свыше 180 дней)	0	0	0	0
Брокер				
К1 (До 30 дней)	0	0	0	0
К2 (От 30 до 180 дней)	0	0	0	0
К3 (Свыше 180 дней)	0	0	0	0
Физическое лицо				
К1 (До 30 дней)	0	0	0	0
К2 (От 30 до 180 дней)	0	0	0	0
К3 (Свыше 180 дней)	0	0	0	0
Индивидуальный предприниматель				
К1 (До 30 дней)	0	0,8065	0	0
К2 (От 30 до 180 дней)	0	0,8919	0	0
К3 (Свыше 180 дней)	0	0,3636	0	0
Прочий контрагент				
К1 (До 30 дней)	0,0253	0,8030	0	0,0061
К2 (От 30 до 180 дней)	0,5000	0,8491	0	1
К3 (Свыше 180 дней)	1	0,3778	0	0

	<u>Займ</u>	<u>Аренда</u>	<u>Сделки с недвижимостью</u>	<u>Прочее</u>
Коэффициент LGD	Значение (доля)	Значение (доля)	Значение (доля)	Значение (доля)
Кредитная организация				
LGD (До наступления просрочки обязательств)	0	0,6667	0	0
LGD (До 30 дней)	0	0,8000	0	0
LGD (От 30 до 180 дней)	0	0	0	0
LGD (Свыше 180 дней)	0	0	0	0

КСП Капитал УА ООО
Короткова Юлия Алексеевна
21.01.2021 16:56:32

ООО "СДК "Гарант"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
21.01.2021 17:03:56

Брокер				
LGD (До наступления просрочки обязательств)	0	0	0	0
LGD (До 30 дней)	0	0	0	0
LGD (От 30 до 180 дней)	0	0	0	0
LGD (Свыше 180 дней)	0	0	0	0
	Займ	Аренда	Сделки с недвижимостью	Прочее
Физическое лицо				
LGD (До наступления просрочки обязательств)	0	0	0	0
LGD (До 30 дней)	0	0	0	0
LGD (От 30 до 180 дней)	0	0	0	0
LGD (Свыше 180 дней)	0	0	0	0
Индивидуальный предприниматель				
LGD (До наступления просрочки обязательств)	0	0,6341	0	0
LGD (До 30 дней)	0	0,6341	0	0
LGD (От 30 до 180 дней)	0	0,4713	0	0
LGD (Свыше 180 дней)	0	0,7791	0	0
Прочий контрагент				
LGD (До наступления просрочки обязательств)	0,0001	0,5557	0	1
LGD (До 30 дней)	0,0001	0,5557	0	1
LGD (От 30 до 180 дней)	0	0,7764	0	0,75
LGD (Свыше 180 дней)	0,9500	0,9640	0	0

КСП Капитал УА ООО
Короткова Юлия Алексеевна
21.01.2021 16:56:32

ООО "СДК "Гарант"
Есаулкова Татьяна Станиславовна
21.01.2021 17:03:56