

**СОГЛАСОВАНО**

Генеральный директор  
ООО «ЦДФ»

**УТВЕРЖДЕНО**

Генеральный директор  
ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»

\_\_\_\_\_ И.В. Устинова

\_\_\_\_\_ А.И. Демидов

«27» ноября 2015 г.

«25» ноября 2015 г.

ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ  
**ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ**  
**«БАЛТИНВЕСТ – РОССИЙСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**  
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЛТИНВЕСТ УК»  
И ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ИСПОЛНЕНИЮ  
ЗА СЧЕТ УКАЗАННЫХ АКТИВОВ  
**на 2016 год**

1.1. Настоящие Правила определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» (далее - фонд) и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов на 2016 год (далее – Правила) разработаны в соответствии с требованиями Положения «О порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию», утвержденного Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005 года № 05-21/пз-н (далее – Положение о порядке и сроках определения стоимости чистых активов).

1.2. Настоящие Правила являются документом управляющей компании фонда (Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»), утверждаются Генеральным директором на очередной календарный год, согласовываются со специализированным депозитарием фонда (Общество с ограниченной ответственностью «Центральный Депозитарий Фондов») не позднее, чем за месяц до начала календарного года и действуют **по 31 декабря 2016 года**.

1.3. Внесение изменений в Правила в течение календарного года допускается в исключительных случаях по приказу Генерального директора управляющей компании, в том числе в случае внесения изменений в нормативные акты, регулирующие правила определения стоимости активов паевых инвестиционных фондов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, изменения ставки рефинансирования Банка России, приостановления действия или аннулирования лицензии биржи, по результатам организованных торгов у которой определяется признаваемая котировка ценных бумаг.

1.4. Настоящие Правила представляются в Банк России в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты их утверждения и согласования со специализированным депозитарием фонда.

1.5. Информация, содержащаяся в Правилах, подлежит раскрытию в соответствии с нормативными актами в сфере финансовых рынков.

1.6. Стоимость активов фонда определяется как сумма денежных средств на счетах и во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего указанные активы, которая определяется в соответствии с Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов.

1.7. Стоимость чистых активов фонда определяется как разница между стоимостью активов фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов фонда.

1.8. Оценка стоимости имущества фонда, стоимость которого должна оцениваться оценщиком, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в шесть месяцев, если иная периодичность не установлена нормативными актами в сфере финансовых рынков. Оценочная стоимость указанного в настоящем пункте имущества, в том числе при его отчуждении, признается равной итоговой величине стоимости этого имущества, содержащейся в отчете о его оценке, если с даты составления указанного отчета прошло не более шести месяцев.

1.9. Оценочная стоимость ценных бумаг, допущенных к организованным торгам на российских биржах, признается равной их признаваемой котировке, определенной следующими российскими биржами в порядке убывания приоритета:

- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- Закрытое акционерное общество «Санкт-Петербургская Валютная Биржа».

1.10. Выбор иностранной фондовой биржи, по результатам торгов на которой определяется цена закрытия рынка ценных бумаг для определения оценочной стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов, прошедших процедуру листинга на иностранной бирже, осуществляется по наименованию той биржи, на которой совершена покупка ценных бумаг иностранных эмитентов. В случае приобретения одинаковых ценных бумаг на нескольких иностранных фондовых биржах, в целях определения оценочной стоимости ценных бумаг берется цена закрытия той биржи, на которой была совершена первая покупка.

В случае исключения ценных бумаг иностранных эмитентов из списка ценных бумаг, допущенных к торгам на иностранной фондовой бирже, информация с которой использовалась для определения оценочной стоимости данных иностранных ценных бумаг, выбирается биржа в порядке убывания приоритета:

- Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»;
- Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group).

Если цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов выражена в валюте, не включенной в перечень иностранных валют, официальные курсы которых по отношению к рублю устанавливаются Банком России, то при расчете оценочной стоимости таких ценных бумаг используются котировки данных валют к доллару США, представленные в информационной системе Bloomberg на день оценки.

Оценочная стоимость ценных бумаг иностранных эмитентов, прошедших процедуру листинга на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ», признается равной их признаваемой котировке.

1.11. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы фонда, равна двум третям ставки рефинансирования Банка России на дату определения стоимости активов фонда.

1.12. Формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением фондом, не допускается.

1.13. Стоимость чистых активов фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая фонда определяются в рублях с точностью до двух знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени.

1.14. При определении стоимости чистых активов фонда учитываются изменения в активах фонда и обязательствах, подлежащих исполнению за счет указанных активов, произошедшие в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов.

1.15. Настоящие Правила подлежат приведению в соответствие с Указанием Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» **не позднее 24 декабря 2015 года.**