



Согласовано
Врио Генерального директора
ООО «ЦДФ»

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»


И.В. Барышникова
«13» ноября 2013 г.




А.И. Демидов
«13» ноября 2013 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 2014 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 2014 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 15.06.2005 г. №05-21/пз-н (далее – Положение о порядке и сроках определения стоимости чистых активов).

1.2 Настоящие Правила являются документом управляющей компании Фонда, утверждаются Генеральным директором на очередной календарный год, согласовываются со специализированным депозитарием Фонда не позднее, чем за месяц до начала календарного года и действуют до **31 декабря 2014 г.**

1.3 Внесение изменений в Правила допускается в исключительных случаях, в том числе в случае внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие правила определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, изменения ставки рефинансирования Банка России, приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется признаваемая котировка ценных бумаг.

1.4 Настоящие Правила представляются в ФСФР 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 правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

1.6 Настоящие Правила устанавливают порядок определения стоимости чистых активов и величины обязательств, а именно:

- периодичность проведения оценщиком фонда оценки стоимости имущества фонда, подлежащего указанной оценке;
- наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг, или правила выбора таких организаторов торговли на рынке ценных бумаг;
- наименования иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов, или правила выбора таких фондовых бирж;
- ставки дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющих активы Фонда.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 Порядок определения стоимости чистых активов Фонда включает в себя:

- порядок определения оценочной стоимости активов;
- порядок определения величины обязательств;
- порядок определения размера резервов;
- периодичность определения стоимости чистых активов Фонда;
- порядок использования признаваемых котировок для определения стоимости ценных бумаг, составляющих имущество Фонда;
- порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда;
- порядок определения расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда.

Порядок определения стоимости чистых активов Фонда установлен Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов.

1.10 Оценка стоимости имущества Фонда, стоимость которого должна оцениваться оценщиком, осуществляется в порядке, в сроки и с периодичностью, предусмотренными требованиями законодательства и соответствующими договорами с оценщиком.

1.11 Выбор российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг для оценки их стоимости в имуществе Фонда, осуществляется в следующем порядке:

По ценным бумагам, допущенным к торгам на ЗАО «ФБ ММВБ», используются признаваемые котировки, объявленные указанным организатором торговли с учетом требований действующего законодательства.

В случае если на отчетную дату на ЗАО «ФБ ММВБ» признаваемая котировка не может быть определена, для оценки этих ценных бумаг применяется признаваемая котировка, определяемая по результатам итогов торгов на ОАО Московская Биржа

В случае если на отчетную дату на ЗАО «ФБ ММВБ» и ОАО Московская Биржа признаваемая котировка не может быть определена, для оценки этих ценных бумаг применяется признаваемая котировка, определяемая по результатам торгов на ЗАО «Биржа «Санкт – Петербург».

1.12 Выбор иностранной фондовой биржи, по результатам торгов на которой определяется цена закрытия рынка ценных бумаг для определения оценочной стоимости акций иностранных эмитентов, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой 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.

1.13 Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, равна процентной ставке по соответствующему кредитному договору, либо договору займа, выраженной в процентах годовых, но не менее ставки рефинансирования Банка России на дату определения стоимости активов Фонда.

1.14 Формирование резерва предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, не допускается.

1.15 Стоимость чистых активов Фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются в рублях с точностью до 2 знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени.

1.16 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 Фонда.