

«УТВЕРЖДЕНО»

**Приказом №29
Генерального директора
ЗАО «Б.Твин ЭМ»
от 17.08.2010 г.**

_____ **Зырянова А.Р.**

«СОГЛАСОВАНО»

**Генеральный директор
ЗАО «ПРСД»**

Панкратова Г.Н.

« ____ » _____ 2010 г.

**Правила
определения стоимости активов и величины обязательств,
подлежащих исполнению за счет указанных активов,
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Солнечный»
на 2010 г.**

г. Новосибирск

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов (далее – Правила) **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный»** (далее – Фонд) под управлением **Закрытого акционерного общества «Б.Твин эссет менеджмент»** (далее – Общество) 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 (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005 г. N 05-21/пз-н, с изменениями, утвержденными Приказом ФСФР №05-83/пз-н от 15 декабря 2005г. и приказом ФСФР №09-27/пз-н от 16 июля 2009 г.) и Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Б.Твин - Солнечный» под управлением Закрытого акционерного общества «Б.Твин эссет менеджмент», утвержденные ФСФР России «12» августа 2010г. № _____ (далее – ПДУ).

1.2. Настоящие Правила определяют:

- порядок оценки имущества Фонда для целей расчета стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда;
- наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг;
- порядок, устанавливающий точность при определении результата расчета стоимости чистых активов Фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда и среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, среднегодовой стоимости чистых активов Фонда;
- хронологический порядок отражения данных, влекущих изменение стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда;

1.3. Правила обязательны для исполнения всеми сотрудниками Общества.

1.4. Правила утверждаются уполномоченным органом Общества на очередной календарный год и согласовываются со специализированным депозитарием Фонда не позднее, чем за месяц до начала календарного года.

1.5. Настоящие Правила действуют с 23 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года.

1.6. Внесение изменений в Правила в течение календарного года допускается в исключительных случаях, в том числе в случае:

- внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие Правила определения стоимости активов паевых инвестиционных фондов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов;
- приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется признаваемая котировка ценных бумаг;
- иных изменений, при условии обоснования.

1.7. Правила или изменения в них представляются Обществом в уведомительном порядке в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг в течение 5 рабочих дней с даты их утверждения уполномоченным органом Общества и согласования со специализированным депозитарием фонда путем направления электронного документа с электронной цифровой подписью в установленном порядке либо путем направления заверенной в установленном порядке копии Правил или изменений в них на бумажном носителе. К изменениям в Правила прилагается письменное пояснение причин внесения этих изменений.

1.8. Вся информация о деятельности фонда предоставляется владельцам инвестиционных паев в соответствии с п.123-125 ПДУ.

2. Оценка активов Фонда и периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке

2.1. Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, составляющего Фонд, осуществляется оценщиком, указанным

в правилах доверительного управления Фондом и соответствующим требованиям федеральных законов, регламентирующих его деятельность.

2.2. 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 6 месяцев.

3. Наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг и правила выбора таких организаторов торговли на рынке ценных бумаг

3.1. Общество определяет признаваемые котировки ценных бумаг по результатам торгов у следующих российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг:

- ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»;
- ОАО «Фондовая биржа РТС»;
- НП ФБ «Санкт-Петербург»;
- ЗАО СПВБ.

Степень округления признаваемой котировки определяется данными, предоставленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

3.2. Общество устанавливает следующий порядок выбора признаваемых котировок акций, облигаций и инвестиционных паев:

Котировки ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» имеет приоритет по сравнению с котировками ОАО «Фондовая биржа РТС» ввиду большего количества сделок и оборотов по сделкам с ценными бумагами, если на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» невозможно получить признаваемую котировку, Общество использует котировку ОАО «Фондовая биржа РТС». Если на ОАО «Фондовая биржа РТС» невозможно получить признаваемую котировку, Общество использует котировку НП ФБ «Санкт-Петербург». Если на НП ФБ «Санкт-Петербург» невозможно получить признаваемую котировку, Общество использует котировку ЗАО СПВБ.

В случае если признаваемая котировка отсутствует на вышеперечисленных биржах, то оценочная стоимость ценной бумаги определяется по ее последней признаваемой котировке, принятой Управляющей компанией для расчетов стоимости чистых активов ранее.

Оценочная стоимость иных ценных бумаг признается равной их последней признаваемой котировке, а если с момента их приобретения они не имели признаваемой котировки, - цене приобретения этих ценных бумаг, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением), т.е. путем деления стоимости приобретения ценных бумаг на их количество, складывающихся соответственно из стоимости приобретения и количества ценных бумаг по их остатку на предыдущий момент определения стоимости чистых активов и по ценным бумагам, поступившим в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов.

4. Наименования иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов

Общество определяет цену закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов по результатам торгов согласно утвержденному ФСФР списку иностранных фондовых бирж:

Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);

Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);

Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);

Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);

Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);

Насдак (Nasdaq)

Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);

Общество устанавливает следующий порядок выбора признаваемых котировок ценных бумаг: Используется цену закрытия по ценной бумаге на той бирже, на которой данная

ценная бумага была приобретена. В случае отсутствия признаваемой котировки на той бирже, на которой данная ценная бумага была приобретена, используется в случае наличия цена закрытия со следующих бирж в указанном порядке:

Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);

Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);

Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);

Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);

Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);

Насдак (Nasdaq)

Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange).

5. Правила отражения дебиторской задолженности Фонда

В расчет стоимости активов Фонда принимается дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с такими активами.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по составляющим активы Фонда денежным средствам на счетах и во вкладах и ценным бумагам принимается в расчет стоимости активов в сумме, исчисленной исходя из ставки процента (купонного дохода), установленной в договоре банковского счета, договоре банковского вклада или решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

В случае, если дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, не погашена по истечении 6 месяцев с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с условиями сделок, сумма этой задолженности уменьшается для целей определения стоимости чистых активов на 30 процентов на дату истечения указанного 6-месячного срока, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30 процентов годовых.

6. Сведения о формировании резерва для возмещения предстоящих расходов на выплату вознаграждений, формируемого за счет имущества, составляющего фонд и порядок определения среднегодовой стоимости чистых активов фонда

6.1. За счет имущества, составляющего фонд формируется резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда. Формирование указанного резерва осуществляется нарастающим итогом в течение календарного года, сумма резерва ежемесячно увеличивается на сумму, равную одной двенадцатой расчетной величины вознаграждения, на дату определения стоимости чистых активов.

Расчетная величина вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику паевого инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом. При этом, если размер вознаграждения указанным лицам определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, для определения расчетной величины вознаграждения принимается значение стоимости чистых активов на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения суммы резерва.

В случае если в течение календарного месяца, за который определяется резерв расходов на выплату вознаграждения, осуществлялось формирование закрытого паевого инвестиционного фонда, расчетная величина вознаграждения определяется исходя из соотношения суммы стоимостей чистых активов на каждый день календарного месяца к числу дней в календарном месяце. При этом стоимость чистых активов за те дни, когда она не определялась, признается равной последней определенной стоимости чистых активов.

Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, уменьшается на

суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

В конце года суммы, излишне начисленные в отчетном году на образование резерва предстоящих расходов по отношению к фактическим расходам, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, должны быть сторнированы (восстановлены). В последний календарный день отчетного года делаются соответствующие бухгалтерские проводки по сторнированию излишне начисленных сумм резерва предстоящих расходов по отношению к фактическим расходам, связанным с управлением имуществом Фонда. Указанное восстановление отражается при первом определении стоимости чистых активов в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резерв был сформирован.

Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда определяются в рублях с точностью до 2 знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени на последний рабочий день календарного месяца или в другие рабочие дни, предусмотренные Законодательством.

Не допускается формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением за счет имущества составляющий Фонд.

6.2. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда рассчитывается как отношение суммы стоимости чистых активов фонда на каждый день календарного года к числу дней в календарном году.

В расчет среднегодовой стоимости чистых активов принимается значение стоимости чистых активов на соответствующий день календарного года, а если на этот день стоимость чистых активов не определялась, - на последний день ее определения, предшествующий такому дню.

7. Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда

Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на момент определения расчетной стоимости.

8. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Выраженные в иностранной валюте активы Фонда, а также обязательства, подлежащие исполнению за счет указанных активов, принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации и определяются на каждый рабочий день.