

«УТВЕРЖДЕНО»

«СОГЛАСОВАНО»

Приказом № 35
Генерального директора
ЗАО «Б.Твин ЭМ»

от 15.11.2010 г.

 Зырянова А. Р.

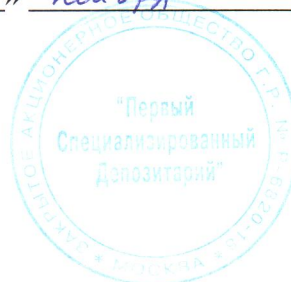


Генеральный директор

ЗАО «ПРСД»


Панкратова Г. Н.

«29» ноября 2010 г.



Правила
определения стоимости активов и величины обязательств,
подлежащих исполнению за счёт указанных активов,
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Солнечный»
на 2011 год

г. Новосибирск

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения стоимости чистых активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счёт указанных 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, расчётной стоимости инвестиционных паёв паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчёте на одну акцию (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005г. № 05-21/пз-н, с изменениями, утверждёнными Приказом ФСФР №05-83/пз-н от 15 декабря 2005г., Приказом ФСФР № 09-27/пз-н от 16 июля 2009г. и Приказом ФСФР № 09-45/пз-н от 10 ноября 2009г.) и Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный» под управлением Закрытого акционерного общества «Б.Твин эссет менеджмент», утверждёнными ФСФР России 12 августа 2010 г. № 1869-94199249 (далее - ПДУ)

1.2. Настоящие Правила определяют:

- порядок оценки имущества Фонда для целей расчёта стоимости чистых активов и расчётной стоимости инвестиционных паёв Фонда;
- наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг;
- порядок определения ставки дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда;
- порядок формирования резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда.

1.3. Настоящие Правила действуют с 1 января 2011 года по 31 декабря 2011 года.

1.4. Внесение изменений в Правила в течение календарного года допускается в случаях:

- внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие настоящие Правила;
- приостановлении деятельности или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется признаваемая котировка ценных бумаг;
- иных изменений, при условии обоснования.

1.5. 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 путём направления электронного документа с электронной цифровой подписью в установленном порядке либо путём 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.

1.6. Вся информация о деятельности Фонда предоставляется владельцам инвестиционных паёв 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 стоимости имущества, стоимость которого должна оцениваться оценщиком Фонда, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в шесть месяцев. Оценочная стоимость указанного в настоящем пункте имущества, в том числе при его отчуждении, признаётся равной итоговой величине стоимости этого имущества, содержащейся в отчёте о его оценке, если с даты составления указанного отчёта 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 паёв:

Котировки ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» имеют 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 бумаге определяется по её последней признаваемой котировке, принятой Обществом для расчётов стоимости чистых активов ранее.

Оценочная стоимость иных ценных бумаг признаётся 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 учёта расходов, связанных с их приобретением), то есть путём 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 которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов.

Общество определяет цену закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов по результатам торгов согласно утверждённому 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 цена 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 фондовых 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. Порядок определения ставки дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда

Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, установлена в размере двух третей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент расчета оценочной стоимости денежных требований из кредитных договоров и договоров займа.

6. Порядок формирования резерва предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда

6.1. Формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда, не допускается.