

Согласовано
Уполномоченный представитель
ЗАО «Первый специализированный
депозитарий»


Г.Н. Панкратова
«26» ноября 2015 г.


УТВЕРЖДЕНО
Генеральный директор
Управляющей компании
«Байкальский капитал» (ОАО)


/ С.Ю. Малых/
Приказ № 87 «19» ноября 2015 г.


**ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
«БАЙКАЛ СТАР» ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «БАЙКАЛЬСКИЙ КАПИТАЛ»
И ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ИСПОЛНЕНИЮ ЗА СЧЕТ
УКАЗАННЫХ АКТИВОВ
НА 2016 ГОД**

1. Общие положения

Настоящие Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» (далее Фонд), под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Байкальский капитал», в том числе порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а также порядок и сроки определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов Фонда устанавливаются в соответствии с требованием 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» утвержденным Приказом ФСФР от 15.06.2005 г. № 05-21/пз-н.

Настоящие Правила действуют по 31 декабря 2016г.

2. 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.

Для расчета оценочной стоимости ценных бумаг, составляющих имущество Фонда, используются признаваемые котировки, определенные по результатам торгов у следующих организаторов торговли на рынке ценных бумаг:

- Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ».

В случае если на отчетную дату признаваемая котировка не может быть определена, для оценки этих ценных бумаг применяется последняя признаваемая котировка.

Количество знаков после запятой в признаваемой котировке определяется организатором торговли.

3. Наименования иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов, и правила выбора таких фондовых бирж.

Цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов, входящих в состав Фонда, определяется по результатам торгов на следующих иностранных фондовых биржах:

1. Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
2. Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
3. Насдак (Nasdaq);
4. Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);

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 фондовой бирже из вышеуказанного

списка, 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 отсутствия информации о цене закрытия на дату определения стоимости чистых активов, оценочная стоимость таких ценных бумаг признается равной последней цене закрытия, используемой при определении стоимости чистых активов.

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 приоритета.

Котировки иностранных ценных бумаг, валюта которых не входит в перечень официальных валютных курсов по отношению к рублю, устанавливаемых Банком России каждый рабочий день, конвертируются в доллары США согласно курсу валют, опубликованному информационным агентством Bloomberg, на день оценки с дальнейшим пересчетом в рубли по курсу Банка России.

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

4. Периодичность проведения оценщиком фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке

Оценка стоимости имущества, стоимость которого должна оцениваться оценщиком, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в шесть месяцев, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Оценочная стоимость имущества, в том числе при его отчуждении, признается равной итоговой величине стоимости этого имущества, содержащейся в отчете об оценке. Срок с даты составления отчета об оценке до даты определения стоимости активов Фонда не может быть более 6 месяцев.

5. Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы фонда, устанавливается равной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

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

Резерв для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда, не формируется.

7. Порядок внесения изменений в Правила определения стоимости чистых активов Фонда в течение календарного года.

Допускается внесение изменений в Правила определения стоимости чистых активов Фонда в течение календарного года в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а также в исключительных случаях утвержденных Приказом Управляющей компании Фонда.