

УТВЕРЖДЕНО
ООО "Цитадель Э. М."
Генеральный директор
ООО "Цитадель Э. М."

 /Лебедева Е.В./

«26» ноября 2015 г.



СОГЛАСОВАНО
ЗАО "ДРСД"

Генеральный директор

ЗАО "ДРСД"

 /Панкратова Г.Н./

«26» ноября 2015 г.

ПРАВИЛА

определения стоимости активов

и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости

«Панорама»

на 2016 год

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" (далее – Фонд), 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 ФСФР России от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н (далее – Положение).

1.2. Настоящие Правила вступают в силу с 01 января 2016 года и действуют по 31 декабря 2016 года.

2. Определение стоимости активов, величины обязательств, и расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда

2.1. Стоимость чистых активов Фонда, величина обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, расчетная стоимость инвестиционных паев Фонда определяются в порядке и сроки, установленные Положением.

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

3. Периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего оценке.

3.1. Оценка стоимости имущества, предусмотренного п. 22 Положения, осуществляется оценщиком, указанным в Правилах доверительного управления Фондом, 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.

3.2. Оценочная стоимость, указанного в п. 3.1 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.

3.3. Оценочная стоимость составляющего активы паевого инвестиционного фонда земельного участка, на котором находится здание, строение или сооружение, составляющие указанные активы, доли в праве общей собственности на такой земельный участок, права аренды такого земельного участка или права пользования таким земельным участком может отдельно не определяться, если его стоимость учитывается в оценочной стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

4. Правила выбора и наименование российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг

4.1. Управляющая компания Фонда производит расчет стоимости ценных бумаг (За исключением облигаций внешних облигационных займов), имеющих признаваемую котировку, по данным следующих организаторов торговли:

- ✧ Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» (далее ЗАО «ФБ ММВБ»)
- ✧ Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургская биржа» (далее – ОАО «Санкт-Петербургская биржа»).

4.2. Выбор организатора торговли осуществляется следующим образом:

- котировки ЗАО «ФБ ММВБ» имеют приоритет по сравнению с котировками ОАО «Санкт-Петербургская биржа»;
- если на ЗАО «ФБ ММВБ» невозможно получить признаваемую котировку, Управляющая компания Фонда использует котировку ОАО «Санкт-Петербургская биржа».
- Если у перечисленных выше организаторов торговли отсутствует признаваемая котировка, то используется последняя признаваемая котировка.

Управляющая компания использует котировки, полученные по подписке от организатора торговли, либо котировки, раскрываемые в международной компьютерной сети Интернет.

Количество знаков после запятой в признаваемой котировке определяем организатором торговли.

5. Правила выбора иностранных фондовых бирж

5.1. Оценочная стоимость ценных бумаг иностранных эмитентов, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже (за исключением еврооблигаций), признается равной цене закрытия рынка указанных ценных бумаг по итогам торгового дня на иностранной фондовой бирже, на которой совершена покупка данной ценной бумаги.

5.2. В случае отсутствия информации о цене закрытия на дату определения стоимости чистых активов, оценочная стоимость таких ценных бумаг признается равной последней цене закрытия, используемой для определения стоимости чистых активов.

5.3. В случае приобретения одинаковых ценных бумаг на нескольких иностранных фондовых биржах оценочная стоимость ценных бумаг иностранных эмитентов признается равной цене закрытия на фондовой бирже на которой была совершена первая покупка.

5.4. 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 из следующего списка иностранных фондовых бирж:

- 1) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 2) Насдак (Nasdaq);
- 3) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 4) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 5) Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- 6) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- 7) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 8) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 9) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- 10) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris).

с большим объемом торгов в количественном выражении (по количеству сделок), совершенных с этой ценной бумагой на дату, предшествующую её исключению, и закрепляется за ней.

5.5. 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.

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

6. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда

6.1. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы Фонда, считается равной $2/3$ (две трети) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации. Итоговое значение округляется до двух знаков после запятой по правилам математического округления.

7. Порядок формирования резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом.

7.1 Резерв для возмещения предстоящих расходов, оплачиваемых за счет имущества Фонда и связанных с доверительным управлением паевым инвестиционным Фондом, не формируется.

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

8.1. Допускается внесение изменений в Правила определения стоимости чистых активов Фонда в течение календарного года в случаях предусмотренных нормативными правовыми актами Банка России, а так же в исключительных случаях утвержденных Приказом Управляющей компанией Фонда.

Данные Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Панорама» на 2016 год составлены в соответствии с Положением № 05-21/пз-н от 15.06.2005 года. В соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У, которое вступает в силу с 1 января 2016 года, Положение не применяется с момента вступления Указания в силу. Правила определения стоимости активов будут приведены в соответствие с требованиями Указания не позднее 24 декабря 2015 года.

Всего пронумеровано, прошито и скреплено

печатью

3 (Три) листа



(Лебедева Е.В.)

Генеральный директор
ООО «Цитадель Эссетс Менеджмент»



(Панкратова Г.Н.)

Генеральный директор
ЗАО «Первый Специализированный
Депозитарий»

