**УТВЕРЖДЕНА**

Правлением ПАО Московская Биржа

22 июня 2023 года, Протокол №38

Председатель Правления

ПАО Московская Биржа

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.О. Денисов

**Методика расчета
Индексов МосБиржи складской недвижимости**

**Москва, 2023**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[1. Введение 3](#_Toc136510624)

[1.1. Термины и определения 3](#_Toc136510625)

[1.2. Общие положения 3](#_Toc136510626)

[2. Расчет Индекса 4](#_Toc136510627)

[2.1. Исходные данные для расчета Индекса 4](#_Toc136510628)

[2.2. Общий порядок расчета ценового Индекса 4](#_Toc136510629)

[2.3. Расчет Делителя 4](#_Toc136510630)

[2.4. Порядок расчета Индекса полной доходности 5](#_Toc136510631)

[3. Формирование и пересмотр Базы Индекса 6](#_Toc136510632)

[3.1. Принципы формирования Базы расчета 6](#_Toc136510633)

[3.2. Порядок пересмотра Базы расчета 6](#_Toc136510634)

[4. Регламент расчета и раскрытия информации об Индексе 6](#_Toc136510635)

[4.1. Экспертный совет 6](#_Toc136510636)

[4.2. Расписание расчета значений Индекса 6](#_Toc136510637)

[4.3. Контроль за расчетом Индекса 7](#_Toc136510638)

[4.4. Раскрытие информации 7](#_Toc136510639)

[Приложение 1 8](#_Toc136510640)

[Приложение 2 9](#_Toc136510641)

# Введение

* 1. Термины и определения
		1. В целях настоящей Методики расчета Индекса складской недвижимости в Публичном акционерном обществе «Московская Биржа ММВБ-РТС» (далее – Методика) применяются следующие термины и определения:
			+ - База расчета - перечень Объектов складской недвижимости, используемый для расчета Индекса.
				- Биржа, ПАО Московская Биржа - Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС».
				- Дата формирования Базы расчета – день, по состоянию на который рассчитываются статистические данные, используемые для определения параметров Базы расчета. Это последняя пятница, предшествующая 1 марта, 1 июня, 1 сентября и 1 декабря.
				- Поставщик данных – поставщик данных об Объектах складской недвижимости.
				- Индекс – показатель, рассчитываемый Биржей на основании данных о стоимости объектов недвижимости, предоставляемых поставщиками данных, и отражающий изменение суммарной стоимости определённой группы Объектов складской недвижимости, включенных в Базу расчета.
				- Индекс полной доходности – Индекс, отражающий не только изменение суммарной стоимости Объектов складской недвижимости, включенных в Базу расчета, но и результат реинвестирования чистого операционного дохода, полученного от объектов складской недвижимости, включенных в Базу расчета.
				- Объект складской недвижимости – объект складской недвижимости на территории Российской Федерации, отвечающий критериям, установленным в п. 2.1.1 Методики, определяемых на основании класса, типа и площади объекта.
				- Экспертный совет – действующий на постоянной основе консультативно-совещательный орган Биржи.
		2. Термины, специально не определенные в настоящей Методике, используются в значениях, установленных иными внутренними документами Биржи, а также законами и иными нормативными актами Банка России.
	2. Общие положения
		1. В соответствии с Методикой Биржа рассчитывает:
			1. Композитный ценовой Индекс. Наименование Индекса на русском языке – «Индекс МосБиржи складской недвижимости», наименование Индекса на английском языке – «MOEX Warehouse Real Estate Index». Код индекса – «CREI».
			2. Индекс полной доходности. Наименование Индекса на русском языке – «Индекс МосБиржи складской недвижимости полной доходности», наименование Индекса на английском языке – «MOEX Warehouse Real Estate Total Return Index». Код индекса – «CREITR».
		2. Словесное обозначение «Индекс МосБиржи» является товарным знаком ПАО Московская Биржа, зарегистрированным в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 18 сентября 2017 года (свидетельство на товарный знак № 630519). Словесное обозначение «MOEX» является товарным знаком ПАО Московская Биржа, зарегистрированным, Федеральной службой по интеллектуальной собственности в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 29 августа 2014 года (свидетельство на товарный знак № 521450).
		3. Методика, а также изменения и дополнения к ней разрабатываются с учетом рекомендаций Экспертного совета.
		4. Методика, а также изменения и дополнения к ней утверждаются Биржей и вступают в силу в дату, определяемую Биржей.
		5. Внесение изменений и дополнений в Методику может осуществляться не чаще одного раза в квартал. Информация о внесенных изменениях, в том числе в форме новой редакции Методики, раскрываются Биржей не позднее, чем за три рабочих дня до даты вступления в силу таких изменений.

# Расчет Индекса

* 1. Исходные данные для расчета Индекса
		1. При расчете Индекса учитываются данные об Объектах складской недвижимости, предоставляемые поставщиками данных по форме, представленной в Приложении 1 к Методике, и содержащие всю необходимую информацию о стоимости, качественных и количественных характеристиках Объектов складской недвижимости. Объект складской недвижимости должен соответствовать следующим критериям:
			+ Построен не ранее 2010 года;
			+ Относится к классу «А», описание требований к классу «А» отражено в Приложении 2 к Методике;
			+ Относится к категории сухих и/или мультитемпературных складов;
			+ Общая площадь составляет не менее 20 тыс. квадратных метров.
	2. Общий порядок расчета ценового Индекса
		1. Значение Индекса рассчитывается как отношение суммарной стоимости всех Объектов складской недвижимости по состоянию на момент расчета Индекса к значению Делителя (Dn), по следующей формуле:

$$I\_{n}=\frac{MC\_{n}}{D\_{n}} ,$$

где:

In – значение Индекса на n-ый момент расчета;

MCn – суммарная стоимость всех Объектов складской недвижимости по состоянию на n-ый момент расчета, определяемая в соответствии с п. 2.2.3 Методики;

Dn – значение Делителя на n-ый момент расчета Индекса;

Делитель представляет собой значение суммарной стоимости всех Объектов складской недвижимости на первый день расчета Индекса, скорректированное с учетом произошедших изменений Базы расчета и начального значения Индекса. В первый день расчета Индекса Делитель рассчитывается по формуле:

$$D\_{1}=\frac{MC\_{1}}{I\_{1}} ,$$

где:

MC1 – суммарная стоимость всех Объектов складской недвижимости на дату первого произведенного расчета Индекса;

I1 – значение Индекса на дату первого произведенного расчета.

В последующие дни Делитель остается без изменений (Dn=Dn-1), кроме случаев, описанных в п.2.3. Методики.

* + 1. Значение Индекса по состоянию на дату первого произведенного расчета: I1= 1000 на 29 марта 2019 г.
		2. Суммарная стоимость всех Объектов складской недвижимости на n-ый момент расчета значения Индекса рассчитывается по формуле:

$$MC\_{n}=\sum\_{i=1}^{N}MC\_{i} ,$$

где:

N – общее количество Объектов складской недвижимости;

MCi – стоимость i-го Объекта складской недвижимости.

* + 1. Значения Индекса выражаются в пунктах и рассчитываются с точностью до двух знаков после запятой.
	1. Расчет Делителя
		1. Расчет Делителя Dn осуществляется в случае изменения Базы расчета.
		2. Расчет Делителя Dn осуществляется по следующей формуле:

$$D\_{n+1}=D\_{n}∙\frac{MC\_{n}^{`}}{MC\_{n}} , $$

где:

Dn+1 – новое значение Делителя D;

Dn – текущее значение Делителя D;

MCn – суммарная стоимость всех Объектов складской недвижимости до наступления обстоятельства, являющегося в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящей Методики основанием для расчета нового значения Делителя D;

MCn' – суммарная стоимость всех Объектов складской недвижимости после наступления обстоятельства, являющегося в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящей Методики основанием для расчета нового значения Делителя D.

* + 1. Расчет Делителя Dn осуществляется с точностью до четырех знаков после запятой по правилу математического округления.
	1. Порядок расчета Индекса полной доходности
		1. Индекс полной доходности рассчитывается с использованием Базы расчета, значений и параметров ценового Индекса с учетом чистого операционного дохода по Объектам складской недвижимости, входящим в Базу расчета ценового Индекса.
		2. Информация о выплате чистого операционного дохода направляется поставщиками данных одновременно с информацией об оценочной стоимости Объектов складской недвижимости и учитывается при расчете Индекса полной доходности в день расчета Ценового индекса и Индекса полной доходности.
		3. Если информация о выплате чистого операционного дохода получена Биржей после даты, когда он должен быть учтен в соответствии с п. 2.4.2. Методики, то он учитывается в день получения Биржей указанной информации.
		4. Источниками данных о выплате чистого операционного дохода являются поставщики данных.
		5. Значение Индекса полной доходности по состоянию на дату первого произведенного расчета: I1 = 1000 пунктов на 29 марта 2019г.
		6. Индекс полной доходности рассчитывается без учета налогообложения доходов, полученных в виде чистых операционных доходов.
		7. Величина чистых операционных доходов, учитываемых при расчете Индекса полной доходности, определяется по формуле:

$$TRent\_{n}=\sum\_{i=1}^{N}Rent\_{in}, $$

где:

TRentn – суммарные чистые операционные доходы по Объектам складской недвижимости, входящим в Базу расчета Индекса, учитываемые в день n;

N – число Объектов складской недвижимости в Базе расчета Индекса;

Rentin – размер чистого операционного дохода по i-тому Объекту складской недвижимости.

* + 1. Чистый операционный доход, выраженный в пунктах Индексов полной доходности:

$$IRent\_{n}=\frac{TRent\_{n}}{D\_{n}} ,$$

где:

Dn – значение Делителя соответствующего ценового Индекса на n-ый момент расчета.

* + 1. Доходность в результате реинвестирования чистого операционного дохода определяется по формуле:

$$TR\_{n}=\frac{I\_{n}+IRent\_{n}}{I\_{n-1}} ,$$

где:

In – значение ценового Индекса в день n;

In-1 – значение ценового Индекса в день n-1.

* + 1. Значение Индекса полной доходности определяется по формуле:

$$ITR\_{n}=ITR\_{n-1} ∙TR\_{n} .$$

# Формирование и пересмотр Базы Индекса

* 1. Принципы формирования Базы расчета
		1. База расчета Индекса содержит коды и наименования Объектов складской недвижимости.
		2. Перечень Объектов складской недвижимости (База расчета Индекса) формируется на основании данных, направляемых поставщиками данных в адрес Биржи. По рекомендации Экспертного совета Биржей может быть принято решение о внесении изменений в Базу расчета Индекса в соответствии с порядком, изложенным в п. 3.2 настоящей Методики.
		3. Формирование параметров Базы расчета при очередном пересмотре производится на основании данных, направляемых поставщиками данных в адрес Биржи не позднее Даты формирования Базы расчета.
	2. Порядок пересмотра Базы расчета
		1. Изменение перечня Объектов складской недвижимости (Базы расчета Индекса), а также весовых коэффициентов, используемых при расчете Индекса (Параметров Базы расчета), осуществляется при пересмотре Базы расчета.
		2. Очередной пересмотр Базы расчета и ее параметров осуществляется не чаще одного раза в квартал, за исключением случаев, предусмотренных настоящей Методикой. Пересмотренная База расчета вступает в силу с начала основной торговой сессии торгового дня, следующего за первым четвергом марта, июня, сентября и декабря. Решением Биржи могут быть установлены иные даты вступления в силу пересмотренной Базы расчета.
		3. Внеочередной пересмотр Базы расчета и ее параметров может быть осуществлен в случаях, которые могут оказать существенное влияние на расчет Индекса и требующих незамедлительного пересмотра Базы расчета или ее параметров.
		4. Информационное сообщение об очередном пересмотре Базы расчета и ее параметров раскрывается не позднее, чем за 1 неделю до вступления в силу новой Базы расчета.
		5. Информационное сообщение о внеочередном пересмотре Базы расчета и ее параметров раскрывается не позднее дня, предшествующего дате вступления в силу новой Базы расчета.

# Регламент расчета и раскрытия информации об Индексе

* 1. Экспертный совет
		1. Биржа в праве создать Экспертный совет, который будет осуществлять общий контроль и выработку рекомендаций по внесению изменений в Методику.
		2. Ведение деятельности по созданию, расчету, пересмотру и обновлению Индекса и настоящей Методики основано на совокупности административных принципов и правил, описанных в Политике Индекс-менеджмента ПАО Московская Биржа.
	2. Расписание расчета значений Индекса
		1. Расчет значений Индекса осуществляется с периодичностью 1 раз в месяц. Данное единственное за месяц значение Индекса является одновременно и текущим значением, и значением закрытия до очередного перерасчета Индекса в следующем месяце. Указанная периодичность расчета Индекса может быть изменена решением Биржи.
		2. Публикация значения Индекса осуществляется не позднее трех рабочих дней, следующих за датой расчета.
		3. Если иное не установлено нормативными актами Банка России, Биржа вправе изменять периодичность расчета Индекса. Информация о решениях, принятых Биржей в соответствии с настоящим пунктом, доводится до участников торгов Биржи не менее чем за пять рабочих дней до даты вступления в силу соответствующих изменений, если Биржей не установлен иной срок, путем раскрытия соответствующей информации.
	3. Контроль за расчетом Индекса
		1. В случае возникновения технического сбоя при расчете Индекса, приведшего к искажению данных, использовавшихся для расчета Индекса, допускается перерасчет рассчитанных ранее значений Индекса, но не ранее, чем за предыдущий месяц. Указанный перерасчет осуществляется в минимально короткие сроки с момента обнаружения технического сбоя. При перерасчете значений Индекса соответствующее сообщение раскрывается на официальном сайте Биржи в сети Интернет.
		2. В случае наступления обстоятельств, которые могут негативно повлиять на адекватность отражения Индексом реального состояния российского рынка складской недвижимости, Биржа вправе предпринять любые действия, необходимые для обеспечения адекватности Индекса, в том числе запросить у поставщиков данных исходные данные для проведения аудита расчета параметров, а также установить значения параметров, используемых для расчета показателей, предусмотренных настоящей Методикой и т.п.

* 1. Раскрытие информации
		1. Раскрытие информации, предусмотренное Методикой и нормативными актами Банка России, осуществляется на официальном сайте Биржи в сети Интернет.
		2. При изменении используемых в расчете Индекса показателей, основанных на субъективной (экспертной) оценке, Биржа раскрывает на официальном сайте в сети Интернет информацию об обстоятельствах, учтенных при изменении указанных показателей, и обоснование таких изменений не позднее дня, следующего за днем их изменения.
		3. Помимо информации, раскрытие которой предусмотрено настоящей Методикой, Биржа ежемесячно раскрывает значение закрытия Индекса.
		4. Настоящая Методика, информация о значениях закрытия Индекса доступны любому заинтересованному лицу на официальном сайте Биржи в сети Интернет за последний год.
		5. Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с настоящей Методикой, дополнительно может распространяться иными способами, в том числе через информационные агентства, распространяющие данные о торгах ценными бумагами на Бирже.

# Приложение 1

**Форма предоставления данных об Объектах складской недвижимости поставщиками данных в адрес Биржи**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Проект** | **Наименование Объекта** | **Регион** | **Класс Объекта** | **Тип склада** | **Год подстройки Объекта** | **Общая площадь ОКС,** **кв. м** | **Начало отчетного периода, дд.мм.гггг** | **Конец отчетного периода, дд.мм.гггг** | **Оценочная стоимость, тыс. руб.** | **Чистый операционный доход,** **тыс. руб.** |
| Проект 1 |   |   |   |   |  |   |    |    |  |    |
| … |   |   |   |   |  |   |    |    |  |    |
| Проект N |   |   |   |   |  |   |    |    |  |    |

# Приложение 2

**Описание складов класса «А»**

Склад класса «А+» – это современное прямоугольное здание одноэтажного типа, возведенное с использованием сэндвич-панелей или облегченных металлических конструкций. Основные характеристики:

* колонны отсутствуют или расположены с шагом около 12 м;
* высота потолка примерно 13 м для размещения 6-7 ярусов стеллажей;
* бетонный пол с дополнительным противопылевым покрытием, рассчитанный на нагрузку не меньше 5 т/м2 на высоте 1,2 м;
* отопление и регулировка температуры – обязательные требования к складу класса «А»;
* пожарная сигнализация, автоматические вентиляция и тушение возгораний;
* круглосуточная охрана, камеры наблюдения, сигнализация;
* автономная котельная и электрическая подстанция;
* наличие доковых ворот в количестве 1 на каждые 500 м2 с площадками (регулируются по высоте) для погрузочных-разгрузочных работ;
* площадки для транспорта легкового и грузового типа;
* логистические склады класса «А» имеют площадки для разворота крупнотоннажного транспорта;
* присутствует СКУД (возможно на балансе арендатора);
* охраняемая территория огорожена, благоустроена и обеспечена освещением (застройка 40‑45%);
* присутствуют помещения для работников, услуга аренды офиса;
* обеспечены оптоволоконные коммуникации, система управления профессионального уровня.

К необязательным требованиям к складам класса «А+» относится наличие линии железнодорожных путей непосредственно около территории.

**Склады класса «А»**

Общие характеристики склада «А» такие же, как для помещений более высокого класса, за исключением нескольких параметров:

* допустим шаг колонн от 9 м;
* высота потолков 10 м и более;
* территория застроена на 45-55%.

Не являются обязательными автономная тепло- и электростанция, учет доступа работников и ж/д линия. Освещение на складе класса «А» должно быть обеспечено по всей территории.