**УТВЕРЖДЕНА**

Правлением ПАО Московская Биржа

13 сентября 2024 года, Протокол № 72

**Методика расчета Индексов МосБиржи фондов недвижимости**

**Москва, 2024**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[1. Общие положения 3](#_Toc176531872)

[1.1. Термины и определения 3](#_Toc176531873)

[1.2. Общие положения 3](#_Toc176531874)

[2. Расчет Индексов 3](#_Toc176531875)

[2.1. Порядок расчета ценового Индекса 3](#_Toc176531876)

[2.2. Порядок расчета Индекса полной доходности 4](#_Toc176531877)

[2.3. Определение цены Пая 5](#_Toc176531878)

[2.4. Определение количества паев 5](#_Toc176531879)

[2.5. Расчет весовых коэффициентов 5](#_Toc176531880)

[2.6. Расчет Делителя 6](#_Toc176531881)

[3. Формирование и пересмотр Базы расчета индекса 6](#_Toc176531882)

[3.1. Принципы формирования Базы расчета 6](#_Toc176531883)

[3.2. Порядок пересмотра баз расчета 7](#_Toc176531884)

[3.3. Учет корпоративных событий 7](#_Toc176531885)

[4. Регламент расчета и раскрытия информации об индексах 7](#_Toc176531886)

[4.1. Расписание расчета 7](#_Toc176531887)

[4.2. Контроль за расчетом индексов 8](#_Toc176531888)

[4.3. Раскрытие информации 8](#_Toc176531889)

# Общие положения

* 1. Термины и определения
		1. В целях настоящей Методики расчета Индексов Московской Биржи в Публичном акционерном обществе «Московская Биржа ММВБ-РТС» (далее – Методика) применяются следующие термины и определения:
			+ - Паи – паи закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, допущенные к обращению на Бирже.
				- База расчета - список Паев для расчета Индекса.
				- Биржа, ПАО Московская Биржа - Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»
				- Дата формирования – торговый день, предшествующий дню раскрытия информации об изменении Базы расчета и/или Параметров Базы расчета, по состоянию на который определяются Параметры Базы расчета.
				- Индекс – показатель, рассчитываемый Биржей на основании сделок с Паями, совершенных на торгах Биржи, и отражающий изменение суммарной стоимости определённой группы Паев, выраженной в российских рублях.
				- Индекс полной доходности – Индекс, отражающий не только изменение суммарной стоимости Паев, включенных в Базу расчета, но и результат реинвестирования доходов по Паям, включенным в Базу расчета.
				- Удельный вес Пая - доля стоимости Пая в суммарной стоимости всех Паев в Базе расчета, выраженная в процентах.
				- Управляющая компания – управляющая компания закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.
		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 композитный ценовой Индекс ЗПИФов недвижимости «Индекс МосБиржи фондов недвижимости». Наименование Индекса на английском языке – «MOEX Closed-End Real Estate Funds Index». Код Индекса – MREF.
		2. В дополнение к ценовому Индексу Биржа рассчитывает Индекс полной доходности «Индекс МосБиржи фондов недвижимости полной доходности». Наименование на английском языке – «MOEX Closed-End Real Estate Funds Total Return Index». Код Индекса – MREFTR.
		3. 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).
		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.

# Расчет Индексов

* 1. Порядок расчета ценового Индекса
		1. Значение Индекса рассчитывается как отношение суммарной стоимости (капитализации) всех Паев по состоянию на момент расчета Индекса к значению Делителя, по следующей формуле:

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

где:

In – значение Индекса на n-ый момент расчета;

MCn – суммарная стоимость (капитализация) всех Паев по состоянию на n-ый момент расчета, определяемая в соответствии с п. 2.1.3 Методики;

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

Делитель представляет собой значение суммарной стоимости (капитализации) всех Паев 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 (капитализация) всех Паев 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.2.6.

* + 1. Значение Индекса МосБиржи фондов недвижимости по состоянию на дату первого произведенного расчета: I1 = 1000 на 22 декабря 2023 г.
		2. Суммарная стоимость всех Паев на n-ый момент расчета значения Индекса рассчитывается по формуле:

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

где:

N – общее количество Паев;

MCi – капитализация i-го Пая.

* + 1. Стоимость (капитализация) i-го Пая, рассчитывается по формуле:

$$MC\_{i}=P\_{i}∙Q\_{i}∙W\_{i} ,$$

где:

Pi – цена i-го Пая, выраженная в рублях;

Qi – общее количество i-тых Паев;

Wi – коэффициент, ограничивающий долю капитализации i-ых Паев (Весовой коэффициент).

* + 1. Значения капитализации MCi рассчитывается с точностью до четырех знаков после запятой.
		2. Значения Индекса выражаются в пунктах и рассчитываются с точностью до двух знаков после запятой.
	1. Порядок расчета Индекса полной доходности
		1. Индекс полной доходности рассчитывается с использованием Базы расчета, значений и параметров ценового Индекса с учетом выплаты доходов по Паям, входящим в Базу расчета ценового Индекса.
		2. Доходы по Паям учитываются при расчете Индекса полной доходности в третий рабочий день с даты начала срока выплаты доходов по Паям.
		3. Если информация о решениях Управляющей компании в отношении выплаты доходов по Паям получена Биржей после даты, когда доходы по Паям должны быть учтены в соответствии с п.2.2.2, то доходы по Паям учитываются в день получения Биржей указанной информации.
		4. Источниками данных о решениях в отношении выплаты доходов по Паям являются информационные агентства, уполномоченные на раскрытие информации, Управляющие компании закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.
		5. Значения Индексов полной доходности выражаются в пунктах и рассчитываются с точностью до двух знаков после запятой.
		6. Дата первого произведенного расчета Индекса полной доходности «Индекса МосБиржи фондов недвижимости полной доходности» – 22 декабря 2023 г., значение Индекса полной доходности в первый день расчета – 1000 пунктов.
		7. Величина доходов по Паям, учитываемых при расчете Индекса полной доходности, определяется по формуле:

$$TD\_{n}=\sum\_{i=1}^{N}Div\_{in}∙Q\_{in} , $$

где:

TDn – суммарные доходы по Паям, входящим в Базу расчета Индекса, учитываемые в день n;

N – число Паев в Базе расчета Индекса;

Divin – размер дохода по i-му Паю в рублях;

Qin – общее количество i-тых Паев, используемое в Базе расчета Индекса в день n;

Win – весовой коэффициент, используемый в Базе расчета Индекса в день n.

* + 1. Доходы по Паям, выраженные в пунктах Индекса полной доходности:

$$ID\_{n}=\frac{TD\_{n}}{D\_{n}} ,$$

где:

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

* + 1. Доходность в результате реинвестирования доходов по Паям определяется по формуле:

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

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:

$$ITR\_{n}=ITR\_{n-1} ∙TR\_{n} .$$

* 1. Определение цены Пая
		1. В качестве цены i-ого Пая (Pi) используется цена закрытия этого Пая, определенная по итогам организованных торгов Биржи в соответствии с Правилами проведения торгов на фондовом рынке, рынке депозитов и рынке кредитов.
		2. Цена i-ого Пая (Pi) определяется с точностью до величины шага цены, установленного для данного Пая в Правилах проведения торгов на фондовом рынке, рынке депозитов и рынке кредитов.
		3. Порядок определения цены i-ого Пая (Pi), установленный пунктами 2.3.1 – 2.3.2 настоящей Методики, не применяется в случае, предусмотренном п.3.3.3 настоящей Методики.
	2. Определение количества паев
		1. В целях настоящей Методики общее количество паев (Qi) определяется как суммарное количество выданных i-ых паев, если решением Биржи не установлено иное.
		2. Общее количество i-ых паев (Qi) рассчитывается по итогам торгового дня Даты формирования, за исключением случаев, предусмотренных п.3.3.3 настоящей Методики.
	3. Расчет весовых коэффициентов
		1. Удельный вес i-ого Пая рассчитывается по следующей формуле:

$$Wght\_{i}=\frac{MC\_{i}}{\sum\_{i=1}^{N}MC\_{i} }∙100\%,$$

где:

Wghti – Удельный вес i-ого Пая;

MCi – Капитализация i-ого Пая;

N – общее количество Паев.

* + 1. В целях уменьшения влияния Паев на значение Индексов используется весовой коэффициент Wi, рассчитываемый таким образом, чтобы Удельный вес Паев не превышал требуемого значения в зависимости от количества Паев в Базе расчета Индекса. Соответствующие значения ограничений Удельного веса устанавливаются на День формирования Базы расчета Индекса следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Количество Паев в Базе расчета** | **Величина ограничения, %** |
| от 3 до 4 включительно | 40 |
| от 5 до 7 включительно | 30 |
| от 8 до 9 включительно | 20 |
| от 10 и более | 15 |

* + 1. Весовой коэффициент i-ого Пая Wi ограничивает долю капитализации i-ого Пая в зависимости от Удельного веса i-ого Пая. Весовой коэффициент Wi принимает значение от 0 до 1 с точностью до семи знаков после запятой по правилу математического округления. Расчет весовых коэффициентов осуществляется по итогам торгового дня Даты формирования.
	1. Расчет Делителя
		1. Расчет Делителя Dn осуществляется в случае изменения Базы расчета, коэффициентов Wi, ограничивающих долю капитализации i-ого Пая (весовых коэффициентов), и (или) при наступлении корпоративных событий в случаях, предусмотренных пп. 3.3 настоящей Методики.
		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 Паев до наступления обстоятельства, являющегося в соответствии с пунктом 2.6.1 настоящей Методики основанием для расчета нового значения Делителя D;

MCn' – суммарная стоимость всех Паев после наступления обстоятельства, являющегося в соответствии с пунктом 2.6.1 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.

# Формирование и пересмотр Базы расчета индекса

* 1. Принципы формирования Базы расчета
		1. База расчета содержит наименования ЗПИФов недвижимости, а также наименования Управляющих компаний, сформировавших эти ЗПИФы недвижимости.
		2. В Базу расчета ценового Индекса включаются Паи ЗПИФов, соответствующие следующим требованиям:
			+ - значение коэффициента LCi, определяемого по следующей формуле, составляет не менее 1,5%:

$$LC\_{i}=\frac{Median\left(V\_{i}\right)}{Average NAV}∙WorkDays∙100\%,$$

где

Median(Vi) – Медианный объем торгов i-ым Паем, рассчитанный за три месяца, предшествующие Дате формирования;

WorkDays – количество торговых дней в году, по умолчанию 247. Может быть принято решение об установлении другого значения.

Average NAV – Средняя Стоимость чистых активов i-ого ЗПИФа за три месяца, предшествующие Дате формирования Базы расчета.

* + 1. Медианный объем торгов Паем, рассчитанный за три месяца, предшествующие Дате формирования, составляет не менее 150 тыс. руб.
		2. Биржей может быть принято решение о включении в Базу расчета Индекса (исключении из Базы расчета) Паев, не включенных (включенных) в Базу расчета в соответствии с требованиями, установленными в п. 3.1.2 настоящей Методики. Указанное решение принимается с учетом требований к содержанию Базы расчета, установленных настоящей Методикой и нормативными актами Банка России.
	1. Порядок пересмотра баз расчета
		1. Включение Паев в Базу расчета и исключение Паев из Базы расчета осуществляется при пересмотре Базы расчета.
		2. Очередной пересмотр Базы расчета осуществляется один раз в квартал, за исключением случаев, предусмотренных настоящей Методикой. Пересмотренная База расчета вступает в силу с начала основной торговой сессии торгового дня, следующего за третьим четвергом марта, июня, сентября и декабря. Решением Биржи могут быть установлены иные даты вступления в силу пересмотренных Баз расчета.
		3. Внеочередной пересмотр Базы расчета может быть осуществлен в случае возникновения следующих событий:
			+ - при прекращении торгов Паями на Бирже;
				- в связи с введением ограничения возможности совершения сделок с Паями в секции/режиме торгов, используемом для расчета Индексов в соответствии с п. 2.3.1 настоящей Методики;
				- в случае реорганизации ЗПИФов;
				- в случае прекращения ЗПИФов;
				- в иных случаях, которые могут оказать существенное влияние на расчет Индекса.
		4. Формирование Базы расчета при пересмотре производится в соответствии с пп. 3.1.1-3.1.4 настоящей Методики.
		5. Информационные сообщения об очередном пересмотре Базы расчета раскрываются не позднее, чем за 1 неделю до вступления в силу решения Биржи об утверждении новых Баз расчета.
		6. Информационные сообщения о внеочередном пересмотре Базы расчета раскрываются не позднее дня, предшествующего дате вступления в силу новой Базы расчета.
	2. Учет корпоративных событий
		1. В случае дробления паев, изменения объема и/или порядка осуществления прав, закрепленных паями, решение об учете данных событий принимается Биржей.
		2. В случае приостановки торгов i-ыми паями на Бирже на срок более одного торгового дня цена, учитываемая в Индексах, остается равной цене, рассчитанной в день приостановки торгов.
		3. В случае дробления i-ых паев в дату допуска к торгам паев, в которые осуществлена конвертация паев в связи с их дроблением, осуществляется пересчет общего количества i-ых паев (Qi), а также цены i-ых паев (Pi), рассчитанной по итогам торгового дня, предшествующего указанной дате. В ходе такого пересчета общее количество i-ых паев (Qi) умножается на коэффициент дробления, а цена i-ых паев (Pi) делится на коэффициент дробления.
		4. При реорганизации ЗПИФа цена паев этого ЗПИФа фиксируется на уровне, определенном по итогам торгового дня, предшествующего дате фиксации. В зависимости от результатов реорганизации при прекращении фиксации цены i-ого пая может осуществляется корректировка цены и/или иных параметров i-ого пая. Дата фиксации параметров, а также условия прекращения фиксации определяются на основании субъективной (экспертной) оценки.

# Регламент расчета и раскрытия информации об индексах

* 1. Расписание расчета
		1. Расчет значений ценового Индекса и Индекса полной доходности осуществляется с периодичностью 1 раз в день по итогам основной торговой сессии. Данные единственные за день значения индексов являются одновременно и текущими значениями, и значениями закрытия соответствующих индексов до очередного расчета таких индексов в следующий торговый день.
		2. Если иное не установлено нормативными актами Банка России, Биржа вправе изменять время расчета ценового Индекса и Индекса полной доходности. 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.
	2. Контроль за расчетом индексов
		1. Ведение деятельности по созданию, расчету, пересмотру Индекса, Индекса полной доходности и настоящей Методики основано на совокупности административных принципов и правил, описанных в Политике Индекс-менеджмента Московской Биржи.
		2. В случае возникновения технического сбоя при расчете Индекса, Индекса полной доходности либо технического сбоя в ходе торгов ценными бумагами на Бирже, приведшего к искажению данных, использовавшихся для расчета индексов, допускается перерасчет рассчитанных ранее значений индексов. Указанный перерасчет осуществляется в минимально короткие сроки с момента обнаружения технического сбоя. При перерасчете значений Индексов, Индекса полной доходности соответствующее сообщение раскрывается на официальном сайте Биржи в сети Интернет.
		3. В случае наступления обстоятельств, которые могут негативно повлиять на адекватность отражения Индексом и/или Индексом полной доходности реального состояния российского финансового рынка, Биржа вправе предпринять любые действия, необходимые для обеспечения адекватности индексов, в том числе исключить Паи из Базы расчета, установить значения параметров, используемых для расчета показателей, предусмотренных настоящей Методикой и т.д.
	3. 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 индексов 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. Значения Индекса и Индекса полной доходности раскрывается каждый торговый день не позднее одного часа после окончания основной торговой сессии данного торгового дня.
		4. Настоящая Методика, информация о значениях индексов 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.