



АО «Сбондс.ру»

<https://cbonds.ru/>

<https://investfunds.ru/>

тел./факс: +7 (812) 336 9721

196006, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 266, стр. 1, БЦ «Премьер Лига III»

Редакция от
31.03.2025 г.

МЕТОДИКА РАСЧЕТА СИСТЕМЫ ИНДЕКСОВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ

Методика расчета системы индексов ЗПИФ недвижимости

I. Общие положения	3
II. Средняя СЧА ЗПИФ недвижимости.....	4
Средняя СЧА ЗПИФ недвижимости: индексные списки	4
Средняя СЧА ЗПИФ недвижимости: методика расчета	5
III. Взвешенная на СЧА доходность ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев	6
Взвешенная на СЧА доходность ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев: индексные списки.....	6
Взвешенная на СЧА доходность ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев: методика расчета.....	7
IV. Медианное значение доходности ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев (без учета СЧА).....	9
Медианное значение доходности ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев (без учета СЧА): индексные списки	9
Медианное значение доходности ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев (без учета СЧА): методика расчета.....	10
V. Средняя доходность выплаты на среднюю стоимость пая ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев .	12
Средняя доходность выплаты на среднюю стоимость пая ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев: индексные списки	12
Средняя доходность выплаты на среднюю стоимость пая ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев: методика расчета	13
Приложение 1. История изменений методики расчета системы индексов ЗПИФ недвижимости.....	14

I. Общие положения

1. Система индексов используется для сравнительной оценки состояния рынка российских закрытых паевых инвестиционных фондов (далее - ЗПИФ), объект инвестирования которых ориентирован на рынок недвижимости, и эффективности менеджмента управляющих компаний (далее – УК) соответствующими активами.
2. Система индексов разрабатывается АО «Сбондс.ру» на основе данной методики.
3. Система индексов рынка ЗПИФ недвижимости включает следующие индексы:
 - a. Средняя СЧА ЗПИФ недвижимости
 - b. Взвешенная на СЧА доходность ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев
 - c. Медианное значение доходности ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев (без учета СЧА)
 - d. Средняя доходность выплаты на среднюю стоимость пая ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев
4. Значения индексов не являются показателем качества услуг и профессионализма. АО «Сбондс.ру» не несет ответственности за некорректное использование значений индексов в рекламных и маркетинговых целях.
5. Индексы рассчитываются 1 раз в месяц на последний рабочий день месяца, публикация новых значений индексов производится на 5 рабочий день нового календарного месяца.

II. Средняя СЧА ЗПИФ недвижимости

Средняя СЧА ЗПИФ недвижимости: индексные списки

1. Для расчета индекса первоначально рассматриваются все российские паевые инвестиционные фонды (далее - ПИФ), отвечающие критериям:
 - 1.1. Статус: «Сформирован»
 - 1.2. Тип: «Закрытый»
 - 1.3. Объект инвестирования: «Недвижимость»
2. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 1, исключаются инструменты, дата окончания размещения которых определяется позднее последнего рабочего дня месяца, предшествующего месяцу даты расчета индекса.
3. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 2, исключаются инструменты, значения стоимости пая и стоимости чистых активов (далее – СЧА) на последний рабочий день месяца (на дату расчета индекса) которых отсутствуют в БД Cbonds (не предоставлены Cbonds).
4. Применение критерия о наличии квалификации инвестора не применяется для формирования индексного списка.
5. Список, полученный в результате действий, указанных в п. 1 – 4, называется «Индексным списком индекса «Средняя СЧА ЗПИФ недвижимости».
6. Пересмотр списка в соответствии с данной методикой, а также включение новых инструментов, отвечающих описанным критериям, производится Cbonds ежемесячно.

Средняя СЧА ЗПИФ недвижимости: методика расчета

1. Для целей расчета значения индекса необходимо воспользоваться формулой (1):

$$\text{Ср. СЧА ЗПИФ} - \text{н} = \frac{\Sigma \text{СЧА ЗПИФ}}{\text{Количество ЗПИФ}} \quad (1), \text{ где}$$

Σ СЧА ЗПИФ — сумма значений СЧА ЗПИФ недвижимости Индексного списка

Количество ЗПИФ — количество ЗПИФ недвижимости Индексного списка

2. «Сумма значений СЧА ЗПИФ недвижимости» учитывается на дату формирования Индексного списка в рублях.
3. «Количество ЗПИФ недвижимости» представляет собой количество ЗПИФ, прошедших критерии отбора для включения в Индексный список на дату его формирования.
4. Значение индекса отражает среднюю стоимость активов, включенных в состав ЗПИФ недвижимости на конец расчетного периода.

III. Взвешенная на СЧА доходность ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев

Взвешенная на СЧА доходность ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев: индексные списки

1. Для расчета индекса первоначально рассматриваются все российские паевые инвестиционные фонды (далее - ПИФ), отвечающие критериям:
 - 1.1. Статус: «Сформирован»
 - 1.2. Тип: «Закрытый»
 - 1.3. Объект инвестирования: «Недвижимость»
2. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 1, исключаются инструменты, дата окончания размещения которых определяется позднее последнего рабочего дня месяца, предшествующего месяцу даты расчета индекса.
3. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 2, исключаются инструменты, значения стоимости пая и СЧА на последний рабочий день месяца (на дату расчета индекса) которых отсутствуют в БД Cbonds (не предоставлены Cbonds).
4. Применение критерия о наличии квалификации инвестора не применяется для формирования индексного списка.
5. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 4, исключаются инструменты, дата окончания размещения которых позднее 123 рабочего дня относительно даты расчета индекса. Условие устанавливается в целях исключения инструментов, период обращения в статусе «сформирован» которых составляет менее 6 месяцев.
6. Для множества ПИФ, образуемых п. 5, проводятся вычисления согласно методике расчета, по итогам получения результатов которых применяется критерий оценки экстремумов, с целью исключения:
 - 6.1. ЗПИФ недвижимости, значение доходности которых превышает +100% за 12 месяцев
 - 6.2. ЗПИФ недвижимости, значение доходности которых ниже -50% за 12 месяцев
7. Пересмотр списка в соответствии с данной методикой, а также включение новых инструментов, отвечающих описанным критериям, производится Cbonds ежемесячно.

Взвешенная на СЧА доходность ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев: методика расчета

1. Базовый период для определения доходности инструментов, включенных в индексный список – 12 месяцев.
2. В целях неисключения ЗПИФ недвижимости, которые рассчитывают стоимость пай и СЧА менее 12 месяцев (и более 123 рабочих дней), для расчета индекса применяется подход экстраполяции доступных значений за меньший период на 12-месячный интервал. В рамках применяемого метода доходность за фактическое количество дней обращения инструмента пересчитывается на 1 день и приводится к годовому значению.
3. Для целей расчета значения индекса необходимо условно разделить инструменты на 2 группы:
 - а. Группа ЗПИФ недвижимости, обладающих хотя бы 1 выплатой дохода за 12 месяцев, предшествующих дате расчета индекса
 - б. Группа ЗПИФ недвижимости, не обладающих выплатами дохода за 12 месяцев, предшествующих дате расчета индекса
5. Для группы инструментов, по которым проводилась хотя бы 1 выплата дохода за 12 месяцев, предшествующих дате расчета индекса (п. 4а) для целей расчета доходности необходимо воспользоваться формулой (2):

$$\text{Доходность ЗПИФ с выплатой дохода} = \left(\frac{\text{Стоимость пая}_t}{\text{Стоимость пая}_{t-1}} - 1 \right) + (\text{Доходность выплат за 12 мес.}) \quad (2), \text{ где}$$

Стоимость пая_t – расчетная стоимость пая ЗПИФ недвижимости на дату расчета индекса

Стоимость пая_{t-1} – расчетная стоимость пая ЗПИФ недвижимости на дату 12 месяцев назад

Доходность выплат за 12 мес. – сумма значений доходности выплат дохода на 1 пай за 12 месяцев

6. Для группы инструментов, по которым не проводилась выплата дохода за 12 месяцев, предшествующих дате расчета индекса (п. 4б) для целей расчета доходности необходимо воспользоваться формулой (3):

$$\text{Доходность ЗПИФ – н без выплаты дохода} = \frac{\text{Стоимость пая}_t}{\text{Стоимость пая}_{t-1}} - 1 \quad (3), \text{ где}$$

Стоимость пая_t – расчетная стоимость пая ЗПИФ недвижимости на дату расчета индекса

Стоимость пая_{t-1} – расчетная стоимость пая ЗПИФ недвижимости на дату 12 месяцев назад

7. По итогам проведенных расчетов доходностей ЗПИФ недвижимости проводится оценка экстремумов с целью исключения нерыночных ситуаций.

8. Для списка инструментов по итогам применения вышеописанных критериев отбора проводится взвешивание на значение СЧА на дату расчета индекса. Взвешенная доля инструмента определяется отношением СЧА конкретного инструмента к совокупной СЧА всего множества отобранных инструментов.
9. Значение взвешенной на СЧА доходности ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев рассчитывается путем умножения полученного значения доходности инструмента (п. 5-6) на удельную долю СЧА инструмента (п. 8).
10. Результирующее значение индекса получается путем сложения значений по каждому отдельному инструменту, рассчитываемых в п. 9.
11. Значение индекса отражает взвешенную на СЧА доходность инструментов (с учетом выплат дохода и без), определенных в качестве ЗПИФ недвижимости на конец расчетного периода.

IV. Медианное значение доходности ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев (без учета СЧА)

Медианное значение доходности ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев (без учета СЧА): индексные списки

1. Для расчета индекса первоначально рассматриваются все российские паевые инвестиционные фонды (далее - ПИФ), отвечающие критериям:
 - 1.1. Статус: «Сформирован»
 - 1.2. Тип: «Закрытый»
 - 1.3. Объект инвестирования: «Недвижимость»
2. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 1, исключаются инструменты, дата окончания размещения которых определяется позднее последнего рабочего дня месяца, предшествующего месяцу даты расчета индекса.
3. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 2, исключаются инструменты, значения стоимости пая и СЧА на последний рабочий день месяца (на дату расчета индекса) которых отсутствуют в БД Cbonds (не предоставлены Cbonds).
4. Применение критерия о наличии квалификации инвестора не применяется для формирования индексного списка.
5. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 4, исключаются инструменты, дата окончания размещения которых позднее 123 рабочего дня относительно даты расчета индекса. Условие устанавливается в целях исключения инструментов, период обращения в статусе «сформирован» которых составляет менее 6 месяцев.
6. Для множества ПИФ, образуемых п. 5, проводятся вычисления согласно методике расчета, по итогам получения результатов которых применяется критерий оценки экстремумов, с целью исключения:
 - 6.1. ЗПИФ недвижимости, значение доходности которых превышает +100% за 12 месяцев
 - 6.2. ЗПИФ недвижимости, значение доходности которых ниже -50% за 12 месяцев
7. Пересмотр списка в соответствии с данной методикой, а также включение новых инструментов, отвечающих описанным критериям, производится Cbonds ежемесячно.

Медианное значение доходности ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев (без учета СЧА): методика расчета

1. Базовый период для определения доходности инструментов, включенных в индексный список – 12 месяцев.
2. В целях неисключения ЗПИФ недвижимости, которые рассчитывают стоимость пай и СЧА менее 12 месяцев (и более 123 рабочих дней), для расчета индекса применяется подход экстраполяции доступных значений за меньший период на 12-месячный интервал. В рамках применяемого метода доходность за фактическое количество дней обращения инструмента пересчитывается на 1 день и приводится к годовому значению.
3. Для целей расчета значения индекса необходимо условно разделить инструменты на 2 группы:
 - а. Группа ЗПИФ недвижимости, обладающих хотя бы 1 выплатой дохода за 12 месяцев, предшествующих дате расчета индекса
 - б. Группа ЗПИФ недвижимости, не обладающих выплатами дохода за 12 месяцев, предшествующих дате расчета индекса
4. Для группы инструментов, по которым проводилась хотя бы 1 выплата дохода за 12 месяцев, предшествующих дате расчета индекса (п. 4а) для целей расчета доходности необходимо воспользоваться формулой (4):

$$\text{Доходность ЗПИФ с выплатой дохода} = \left(\frac{\text{Стоимость пая}_t}{\text{Стоимость пая}_{t-1}} - 1 \right) + (\text{Доходность выплат за 12 мес.}) \quad (4), \text{ где}$$

Стоимость пая_t – расчетная стоимость пая ЗПИФ недвижимости на дату расчета индекса

Стоимость пая_{t-1} – расчетная стоимость пая ЗПИФ недвижимости на дату 12 месяцев назад

Доходность выплат за 12 мес. – сумма значений доходности выплат дохода на 1 пай за 12 месяцев

5. Для группы инструментов, по которым не проводилась выплата дохода за 12 месяцев, предшествующих дате расчета индекса (п. 4б) для целей расчета доходности необходимо воспользоваться формулой (5):

$$\text{Доходность ЗПИФ – н без выплаты дохода} = \frac{\text{Стоимость пая}_t}{\text{Стоимость пая}_{t-1}} - 1 \quad (5), \text{ где}$$

Стоимость пая_t – расчетная стоимость пая ЗПИФ недвижимости на дату расчета индекса

Стоимость пая_{t-1} – расчетная стоимость пая ЗПИФ недвижимости на дату 12 месяцев назад

6. По итогам проведенных расчетов доходностей ЗПИФ недвижимости проводится оценка экстремумов с целью исключения нерыночных ситуаций.

7. Результирующее значение индекса получается путем выявления медианного значения в массиве значений инструментов, определенных в п. 6.
8. Значение индекса отражает медианное значение доходности инструментов (с учетом выплат дохода и без), определенных в качестве ЗПИФ недвижимости на конец расчетного периода.

V. Средняя доходность выплаты на среднюю стоимость пая ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев

Средняя доходность выплаты на среднюю стоимость пая ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев: индексные списки

1. Для расчета индекса первоначально рассматриваются все российские паевые инвестиционные фонды (далее - ПИФ), отвечающие критериям:
 - 1.1. Статус: «Сформирован»
 - 1.2. Тип: «Закрытый»
 - 1.3. Объект инвестирования: «Недвижимость»
2. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 1, исключаются инструменты, дата окончания размещения которых определяется позднее последнего рабочего дня месяца, предшествующего месяцу даты расчета индекса.
3. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 2, исключаются инструменты, значения стоимости пая и СЧА на последний рабочий день месяца (на дату расчета индекса) которых отсутствуют в БД Cbonds (не предоставлены Cbonds).
4. Применение критерия о наличии квалификации инвестора не применяется для формирования индексного списка.
5. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 4, исключаются инструменты, дата окончания размещения которых позднее 123 рабочего дня относительно даты расчета индекса. Условие устанавливается в целях исключения инструментов, период обращения в статусе «сформирован» которых составляет менее 6 месяцев.
6. Из общего множества ПИФ, образуемых п. 5, исключаются инструменты, по которым в течение предшествующих 12 месяцев дате расчета индекса отсутствовали выплаты дохода.
7. Пересмотр списка в соответствии с данной методикой, а также включение новых инструментов, отвечающих описанным критериям, производится Cbonds ежемесячно.

Средняя доходность выплаты на среднюю стоимость пая ЗПИФ недвижимости за 12 месяцев: методика расчета

1. Для целей расчета значения индекса необходимо воспользоваться формулой (6):

$$\text{Ср. доход} - \text{ть выплаты на ср. ст} - \text{ть пая ЗПИФ} - \text{н} = \frac{\text{Средняя выплата на пай за 12 мес.}}{\text{Средняя стоимость пая за 12 мес.}} \quad (6), \text{ где}$$

Средняя выплата на пай за 12 мес. – значение средней выплаты на 1 пай ЗПИФ – н за 12 месяцев

Средняя стоимость пая за 12 мес. – значение средней расчетной стоимости пая ЗПИФ – н за 12 месяцев

2. Результирующее значение индекса рассчитывается путем определения среднего значения доходности по всему множеству значений, полученных в п. 1.
3. Значение индекса отражает среднюю доходность выплаты на среднюю стоимость пая за 12 месяцев по инструментам, включенным в состав ЗПИФ недвижимости на конец расчетного периода.

Приложение 1. История изменений методики расчета системы индексов ЗПИФ недвижимости

Дата	Пересмотренный критерий	До внесения изменений	После внесения изменений
31.03.2025	-	-	Создание и публикация методики расчета системы индексов ЗПИФ недвижимости