

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ ДОХОДНОСТИ ПОРТФЕЛЕЙ И
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОДУКТОВ УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ПОКАЗАТЕЛЯ РИСК-ДОХОДНОСТЬ**

Версия 1

Москва

2021

Оглавление

1. Термины и определения	3
2. Цели и общие принципы расчета потенциальной доходности.....	4
3. Данные	5
4. Потенциальная доходность портфелей ценных бумаг	9
5. Потенциальная доходность структурных продуктов	11
6. Альтернативные инвестиции	13
7. Внесение изменений в методику	15

1. Термины и определения

В целях настоящей Методики используются следующие **термины и определения**:

Инфляция. Изменение основного индекса потребительских цен в стране (регионе) валюты инструмента.

Потенциальная инфляция. В качестве прогноза по инфляции принимается консенсус-прогноз Bloomberg.

Прогноз роста ВВП. Консенсус-прогноз роста ВВП, рассчитываемый Bloomberg

Дивидендная доходность. Отношение суммы дивидендов на акцию за последние 12 мес. к текущей цене акции. Применительно к индексу рассчитывается как средневзвешенное дивидендных доходностей акций, входящих в индекс

Прогноз дивидендной доходности. Индикативная дивидендная доходность в системе Bloomberg.

Мультипликатор P/E. Отношение цены акции компании к прибыли, приходящейся на одну акцию. В случае индекса акций представляет собой усредненное значение по бумагам, входящим в индекс.

Оценка долгосрочного темпа роста прибыли на акцию. Оценка темпа роста прибыли на акцию, в случае индекса соответствует средневзвешенной оценке роста прибыли на акцию у компаний, акции которых входят в индекс.

Рентабельность собственного капитала (Return on common equity). Отражает рыночную доходность от инвестирования в акционерный капитал.

Потенциальное значение индекса, потенциальная цена (target price). Консенсус-прогноз Bloomberg значения цены акции или индекса на горизонте 12 мес.

Базовый индекс акции (relative index). Индекс, который по умолчанию используется для расчета «беты» бумаги.

Фьючерсная цена сырьевого товара. Соответствует котировке фьючерса на конец следующего года

Консенсус-прогноз цены сырьевого актива. Соответствует медианному прогнозу опрошенных Bloomberg аналитиков

Бенчмарк в рамках данной Методики рассчитывается на основе одного или нескольких публикуемых индексов, для каждого из которых можно рассчитать потенциальную доходность согласно данной методике, а также доступна история за последние 5 лет. Каждому продукту присваивается не более одного бенчмарка.

Альфа управляющего (в ПИФе и стратегиях с публикуемыми результатами управления). Среднегодовое отклонение доходности фонда от доходности бенчмарка. Рассчитывается по итогам последних 5 лет.

SPAC – компания, создаваемая с целью вывода непубличной компании на биржу. Для этого SPAC выводит свои акции на биржу, а затем присоединяет к себе непубличную компанию. Сделка M&A структурируется таким образом, что инвесторы, вложившиеся в SPAC, получают вместо своих первоначальных инвестиций в «пустышку» акции полноценной компании.

2. Цели и общие принципы расчета потенциальной доходности

2.1. Целью расчета показателя является предоставление справочной информации по продуктам клиента в разделе «Риски» Личного Кабинета клиента.

Оценка потенциальной доходности продуктов портфеля производится исключительно в рамках расчета индикативного параметра риск-доходности.

2.2. Потенциальная доходность продукта рассчитывается в его базовой валюте.

2.3. Если составляющие продукта имеют разную базовую валюту, то доходность рассчитывается отдельно для каждой составляющей (в разных валютах), после чего полученные потенциальные доходности переводятся в базовую валюту продукта через 12-месячный форвардный курс. Потенциальная доходность продукта определяется как взвешенное среднее конвертированных потенциальных доходностей.

2.4. При необходимости конвертации потенциальной доходности продукта из одной валюты в другую используется 12-месячный форвардный курс.

2.5. Алгоритм расчета потенциальной доходности в зависимости от типа продукта

2.5.1. Продукты, для которых подобран бенчмарк.

- Рассчитывается потенциальная доходность каждого индекса в бенчмарке (см. п.п. 4.1, 4.2, 4.3)
- Рассчитывается потенциальная доходность бенчмарка (взвешенное среднее по потенциальным доходностям индекса, веса идентичны весам индексов)

2.5.2. Структурные продукты

- Потенциальная доходность структурных продуктов рассчитывается согласно разделу 5

Альтернативные инвестиции

- Потенциальная доходность ЗПИФ коммерческой недвижимости см раздел 6.1
- Потенциальная доходность Pre-IPO – раздел 6.2

3. Данные

Официальные данные по потребительской инфляции

3.1. Инфляция

3.1.1. Для рубля – инфляция РФ (RUCPIYOY Index).

3.1.2. Для доллара США - Core PCE (PCE CYOY Index),

3.1.3. Для Евро – Core CPI (CPXEMUY Index)

Во всех случаях используется годовой показатель (изменение индекса потребительских цен за последние 12 мес.)

3.2. Потенциальная инфляция

В качестве прогноза по инфляции принимается консенсус-прогноз Bloomberg. Для основных стран используются следующие тикеры индексов (поле PX_LAST)

3.2.1. Россия. ECPIRU ## Index

3.2.2. США. ECCCUS ## Index

3.2.3. Еврозона. ECPIEU ## Index

- номер года, например, для 2020 = 20, 2021 = 21 и т.п.

Для других стран используются консенсус – прогнозы по инфляции, доступные через команду терминала Bloomberg <ECFC>

3.3. Прогноз роста ВВП

Используется консенсус-прогноз роста ВВП, формируемый Bloomberg

3.3.1. Россия: ECGDRU ## Index

3.3.2. США: ECGDUS ## Index

3.3.3. Еврозона: ECGDEU ## Index

- номер года, например, для 2020 = 20, 2021 = 21 и т.п.

Для других стран, в случае возникновения такой необходимости, используются консенсус – прогнозы по росту ВВП, доступные через команду терминала Bloomberg <ECFC> <GO>

3.4. Доходность суверенных облигаций (безрисковая доходность)

Для целей данной методики используются данные по бескупонной доходности суверенных облигаций, доступные с использованием следующих тикеров Bloomberg

3.4.1. Россия (рубль). G0326Z #Y BLC2 Currncy

3.4.2. США (доллар). G0025Z #Y BLC2 Currncy

3.4.3. Еврозона (Евро). G0016Z #Y BLC2 Currncy

- дюрация (равна сроку до погашения в случае бескупонной облигации). Пример 2 летняя безрисковая доходность в рублях доступна по тиккеру G0326Z 2Y BLC2 Curncy

Для других валют данные выгружаются с помощью аналогичных тиккеров.

3.5. Индексы рынка облигаций

3.5.1. Индексы рублевых облигаций (RUB): (из-за ограниченного покрытия данного сегмента индексами и низкого качества раскрытия данных используется два индекса)

- IFX Cbonds <IFXCBD Index> – используется для расчета «альфы» по рублевым облигационным фондам
- Bloomberg Barclays Russian Ruble Aggregate GovtRelated Index <I17337RU Index> - используется как источник данных о текущих показателях рынка (дюрация, доходность и пр.)

3.5.2. Индекс гособлигаций (ОФЗ). Используются данные по синтетическим индексам госбумаг, доступные по тикеру <GTRUB#Y Govt> (# - срок до погашения в годах)

3.5.3. Еврооблигации развивающихся рынков (USD): Bloomberg Barclays EM USD Aggregate Total Return <EMUSTRUU Index>

3.5.4. Российские еврооблигации, индекс широкого рынка (USD): Bloomberg Barclays EM USD Aggregate Russia Total Return <BSESTRUU Index>

3.5.5. Индекс корпоративных еврооблигаций РФ (USD): Bloomberg Barclays EM USD Corp Russia <I01373US Index>

3.5.6. Индекс высокодоходных облигаций США (USD): Bloomberg Barclays Global High Yield Corporate TR USD <LG50TRUU Index>

3.5.7. Высокодоходные еврооблигации (EUR): Bloomberg Barclays EM Pan Euro Aggregate Total Return <LPE1TREU Index>

3.5.8. Широкий рынок еврооблигаций (EUR): Bloomberg Barclays EM Euro Aggregate Corporate Index Total Return <LECPTREU Index>

3.5.9. Индекс высокодоходных облигаций (EUR): Bloomberg Barclays Pan-European High Yield Total Return Index Value Unhedged <LP01TREU Index>

3.5.10. Индекс высокодоходных облигаций развивающихся рынков (USD): Bloomberg Barclays EM High Yield Total Return <BEBGTRUU Index>

3.6. Данные по индексам облигаций

3.6.1. Дюрация. Мера чувствительности цены облигации к изменению доходности. В системе Bloomberg этому показателю соответствует поле DU375 / MODIFIED_DURATION.

3.6.2. Доходность к погашению. Доходность к погашению/оферте, средневзвешенная доходность облигаций, входящих в индекс. В системе Bloomberg этому показателю соответствует поле YL344 / YIELD_TO_WORST.

3.7. Индексы рынка акций

3.7.1. Широкий рынок акций России: индекс Мосбиржи <IMOEX Index>

3.7.2. Акции металлургических компаний РФ: индекс Мосбиржи металлургических компаний <MOEXMM Index>

- 3.7.3. Акции нефтегазовых компаний РФ: индекс Мосбиржи нефтегазовых компаний <MOEXOG Index>
- 3.7.4. Широкий рынок акций США: индекс S&P 500 <SPX Index>
- 3.7.5. Широкий рынок акций США (вариант с одинаковыми весами бумаг): индекс S&P 500 EWI <SPW Index>
- 3.7.6. Акции технологических компаний, торгующихся в США: индекс Nasdaq <CCMP Index>
- 3.7.7. Акции крупнейших технологических компаний, торгующихся в США: индекс Nasdaq-100 <NDX Index>
- 3.7.8. Акции развитых стран: MSCI World <MXWO Index>
- 3.7.9. MSCI ACWI <MXWD Index>
- 3.7.10. Индекс акций развивающихся рынков: MSCI Emerging Markets <MXEF Index>
- 3.7.11. Индекс MSCI дивидендных компаний: MSCI High Dividend Ex <USA M2WDUDY Index>
- 3.7.12. Индекс акций дивидендных компаний, ИСКЛЮЧАЯ США: MSCI High Dividend USA <MXUSAHDV Index>
- 3.7.13. Индекс S&P 500 компаний информационных технологий: S&P 500 Information Technology Sector GICS Level 1 Index <S5INFT Index>
- 3.7.14. Глобальный индекс MSCI сектора информационных технологий: MSCI ACWI IT Total Return <M1WD0IT Index>
- 3.7.15. Индекс компаний США с высоким ESG: MSCI USA ESG Index <USSLM Index>
- 3.7.16. Глобальный индекс S&P компаний «зеленой» энергетики: S&P Global Clean Energy Index <SPGTCed index>
- 3.7.17. Индекс Nasdaq компаний водных ресурсов NASDAQ OMX US Water Index <GWATUSL index>
- 3.7.18. Индекс S&P компаний, работающих в сфере охраны окружающей среды S&P Environmental & Facilities Services <S5ENVR index>
- 3.7.19. Индекс компаний, работающих в сфере повышения производительности, экономичности или результативности производства: Cleantech Index <CTIUS index>
- 3.7.20. Широкий рынок акций Европейских компаний: EuroSTOXX 600 <SXXP Index>
- 3.7.21. Индекс акций развивающихся рынков: MSCI Emerging Markets <MXEF Index>

Для других рынков акций используются наиболее широкие из имеющихся индексов акций соответствующих стран.

3.8. Данные по акциям и индексам акций

- 3.8.1. Дивидендная доходность. Отношение суммы дивидендов на акцию за последние 12 мес. к текущей цене акции. Соответствует полю DV014 / EQY_DVD_YLD_12M в системе Bloomberg для акции или индекса акций.
- 3.8.2. Мультипликатор P/E. Отношение цены акции компании к прибыли, приходящейся на одну акцию. В случае индекса акций представляет собой усредненное значение по бумагам, входящим в индекс. В системе Bloomberg этому показателю соответствует поле RR900 / PE_RATIO.
- 3.8.3. Оценка долгосрочного темпа роста прибыли на акцию. Оценка темпа роста прибыли на акцию, в случае индекса соответствует средневзвешенной оценке роста прибыли на акцию у компаний, акции которых входят в индекс. В системе Bloomberg этому показателю соответствует поле BE017 / BEST_LTG_EPS

3.8.4. Рентабельность собственного капитала (Return on common equity). Отражает рыночную доходность от инвестирования в акционерный капитал. В системе Bloomberg этому показателю соответствует поле RR0029 / RETURN_COM_EQY

3.8.5. Потенциальное значение индекса, потенциальная цена (target price). Консенсус-прогноз Bloomberg значения цены акции или индекса на горизонте 12 мес. В системе Bloomberg этому показателю соответствует поле BE090 / BEST_TARGET_PRICE

3.9. Индексы сырьевых рынков. В качестве индексов сырьевых рынков в данной методике используются ETF-ы на соответствующие сырьевые товары.

Золото: SPDR Gold Shares <GLD US Equity>

3.10. **Данные для прогноза цены сырьевого актива**

3.10.1. Фьючерсная цена сырьевого товара. Соответствует котировке фьючерса на конец следующего года Золото: <CFWDGD ## Index>

- номер года, например, для 2020 = 20, 2021 = 21 и т.п.

3.10.2. Консенсус-прогноз цены сырьевого актива. Соответствует медианному прогнозу опрошенных Bloomberg аналитиков Золото: <METFGD ## Index>

- номер года, например, для 2020 = 20, 2021 = 21 и т.п.

3.11. Базовый индекс акции (relative index). Индекс, который по умолчанию используется для расчета «беты» бумаги. В системе Bloomberg этому показателю соответствует поле PR240 / REL_INDEX

3.12. Прогноз дивидендной доходности. Для индекса или отдельной акции прогноз дивидендной доходности принимается равным индикативной дивидендной доходности поле в системе Bloomberg <EQY_DVD_YLD_EST>

3.13. Результаты ETF на SPAC

3.13.1. SPAC & NEW ISSUE ETF <SPCX US Equity>

3.13.2. THE DEFIANCE NEXT GEN SPAC DERIVED ETF <SPAK US Equity>

4. Потенциальная доходность портфелей ценных бумаг

4.1. Индексы облигаций

Потенциальная доходность инвестирования в индекс облигаций определяется по следующей формуле:

$$R_{index} = Y_{index} - D_{index} * \Delta Y_{index}^E$$

Y_{index} – текущее значение доходности индекса к погашению

D_{index} – текущее значение дюрации индекса

ΔY_{index}^E – потенциальное изменение доходности индекса к погашению на горизонте 12 мес.

$$\Delta Y_{index}^E = (\bar{Y}^{RF} - Y^{RF} + \pi^E - \bar{\pi}) * 0.3 + \left(\frac{med(RP_{index}) + \min(RP_{index})}{2} - RP_{index} \right) * 0.8$$

Y^{RF} – текущий уровень бескупонной доходности суверенных облигаций с дюрацией (сроком погашения) наиболее близком к дюрации индекса D_{index} . Рассчитывается на основе ближайших двух значений бескупонной доходности путем линейно аппроксимации (веса соответствуют остаткам от округления дюрации до целого значения вверх и вниз)

\bar{Y}^{RF} – средняя доходность суверенных облигаций в валюте портфеля, соответствующая дюрации D_{index} . Рассчитывается как среднее значение данного показателя на последний день месяца за последние 36 месяцев, на основе ближайших двух значений бескупонной доходности путем линейно аппроксимации (веса соответствуют остаткам от округления дюрации до целого значения вверх и вниз).

Примечание веса, полученные при округлении дюрации одинаковы при определении значения бескупонной доходности суверенных облигаций для всех 36 месяце.

$\bar{\pi}$ – среднее значение годовой инфляции. Рассчитывается на месячных данных за последние 36 месяцев

π^E – консенсус прогноз *Bloomberg* по инфляции на следующий за датой оценки год

RP_{index} – риск – премия индекса, рассчитывается как $RP_{index} = Y_{index} - Y^{RF}$

$med(RP_{index})$ и $\min(RP_{index})$ – среднее и минимальное значение риск-премии для индекса за последние 36 месяцев.

ВНИМАНИЕ!!! В каждый момент значение дюрации индекса меняется, что влияет на значение Y^{RF} .

На каждый месяц ее необходимо рассчитывать отдельно

4.2. Индексы акций

Потенциальная доходность индекса акций рассчитывается по следующей формуле:

$$R_{EqIndex}^E = \text{медиана}\left(\frac{1}{P/E_{index}} + \pi^E; EPS_{growth} + Div; g^E + \pi^E + Div; EqReturn; \frac{P_{target}}{P_{current}}\right)$$

P/E_{index} – значение P/E для индекса широкого рынка, соответствующего портфелю. Для целей расчета потенциальной доходности принимается среднее значение данного показателя на последний день месяца за последние 12 месяцев

g^E – консенсус прогноз роста реального ВВП в следующем за датой оценки году

π^E – консенсус прогноз инфляции в следующем за датой оценки году

EPS_{growth} – оценка среднего темпа роста прибыли на акцию

Div – дивидендная доходность индекс

$EqReturn$ – доходность акционерного капитала

P_{target} и $P_{Current}$ – потенциальное и текущее значение индекса

4.3. Индексы сырьевых товаров

В качестве прогноза потенциальной доходности инвестирования в индекс, отражающий движение цены сырьевого актива принимается медианное значение следующих значений:

- Потенциальная долларовая инфляция на горизонте 12 мес.
- Оценка на основе консенсус-прогноза Bloomberg
- Оценка на основе фьючерсной кривой

$$R_{ComIndex}^E = \text{медиана}\left(\pi^E; \frac{P_{BBcons}^E}{P} - 1; \frac{P^F}{P} - 1\right)$$

π^E – консенсус прогноз инфляции в следующем за датой оценки году

P_{BBcons}^E – консенсус прогноз цены сырьевого актива на следующий год

P^F – фьючерсная цена сырьевого актива на горизонте 12 мес

P – текущая цена актива

4.4. Индивидуальный портфель инструментов

Потенциальная доходность портфеля, состоящего из различных типов инструментов (Акции, Облигации, Структурные продукты) принимается равной средневзвешенной потенциальной доходности инструментов, полученной согласно пунктам 4.1, 4.2, 4.3 и пункту 5. Веса соответствуют долям соответствующих бумаг в портфеле.

4.5. «Альфа» ПИФов и активно управляемых стратегий ДУ

Потенциальная доходность ПИФа или инвестиционного продукта с активно управляемым портфелем и публикуемым результатом управления рассчитывается по формуле:

$$R_{fund} = R_{Bench}^E$$

R_{Bench}^E – потенциальная доходность бенчмарка ПИФа или стратегии. Бенчмарк состоит из одного и более индекса акций и облигаций, потенциальные доходности по которым должны быть рассчитаны по методике, изложенной выше.

Веса при определении потенциальной доходности бенчмарка совпадают с весами индексов, используемых для расчета его динамики.

Для ПИФ-ов $Alfa$ рассчитывается по итогам последних 5 лет по формуле:

$$Alfa = \left(\frac{1 + R_{fund}^{5Y}}{1 + R_{Bench}^{5Y}} \right) - 1 + MF$$

R_{fund}^{5Y} и R_{Bench}^{5Y} – результаты инвестирования в ПИФ и результаты бенчмарка (с учетом дивидендов и купонов по бумагам бенчмарка) за последние 5 лет (60 месяцев).

Если бенчмарк состоит из нескольких индексов, то в качестве результата бенчмарка принимается средневзвешенный (по весам индекса в бенчмарке) результат за 5 лет.

При отсутствии 5 летней истории у ПИФа (в том числе, из-за реформирования ПИФа), *Alfa* данного фонда устанавливается равной средней *Alfa* у фондов и стратегий с тем же бенчмарком.

При отсутствии возможности расчета *Alfa* вышеуказанным способом, ее значение устанавливается равным 0.

При отсутствии активного управления в стратегии, значение *Alfa* устанавливается равным сумме комиссии за управление и предполагаемой комиссии за успех, взятых с отрицательным знаком. Комиссия за успех рассчитывается исходя из потенциальной доходности бенчмарка.

Для активно управляемых стратегий ДУ *Alfa* рассчитывается по итогам всего срока жизни стратегии

$$Alfa = \left(\frac{1 + R_{Strategy}}{1 + R_{Bench}} \right)^{\frac{365}{\text{Число дней с завода первого клиента}}} - 1$$

Доходности бенчмарка и стратегии рассчитываются за период существования стратегии (с дня завода первого клиента до последней даты, на которую рассчитан СЧА стратегии).

В случае, если такая же стратегия реализуется на основе другого договора в течение более длительного периода, то *Alfa* для обеих стратегий устанавливается равной *Alfa* более старой стратегии.

Если стратегия существует менее года, и нет аналогичных стратегий в других формах договора, то *Alfa* такой стратегии устанавливается равной нулю.

5. Потенциальная доходность структурных продуктов

5.1. Моделирование динамики цен базовых активов

5.1.1. Потенциальное изменение цены базового актива

В случае зависимости финансового результата по структурному продукту от цены акции или индекса акций, потенциальное изменение цены акции (*Mueq*) определяется по формуле:

$$Mu_{eq} = Beta * (E_{EqIndex}^E - DVD_{ind}) + DVD_{ind} - DVD_{eq}$$

$E_{EqIndex}^E$ – потенциальная доходность индекса акций (см п. 4.4)

DVD_{ind} и DVD_{eq} – индикативные дивидендные доходности индекса и акции, (поле EQY_DVD_YLD_EST в Bloomberg) (см. п. 3.15)

Beta – считается с помощью функции <CORR> в Bloomberg: строим матрицу акций и индекс-бенчмарка, берём элемент, соответствующей по строке рассматриваемой акции, по столбцу индексу-бенчмарку.

Параметры функции:

- Диапазон данных>>> 3 года (последняя дата соответствует дате оценки потенциальной доходности)
- Частота наблюдений>>> Месяцы (Monthly)
- Calculation >>>> Beta

- Валюта>>>> Local CCY

В случае зависимости финансового результата по структурному продукту от цен других классов активов, ожидания по изменениям их цен определяются согласно разделу 4 данной методики.

5.1.2. Оценка корреляционной матрицы

Волатильность (Vol_{eq}) по базовому активу рассчитывается при помощи функции <GV> в Bloomberg:

Поле Type - % MNY, LIVE, 100%, 1Y, 0D

В случае отсутствия данных в поле Type используются следующие параметры: HVol, 36, CLV, 0

Корреляционная матрица по активам, входящим в структурный продукт строится с помощью функции <CORR> для всех бумаг/активов, входящих в структурный продукт.

- Calculation: Correlation
- Помесячные данные за 3 года
- Local CCY
- Data >>>> Last Price
- Calculate on >>>> Difference
- Log >>>>>>> Log Natural

ВАЖНО! Оценка производится для натуральных логарифмов цен акций $LN(p(t)/p(t-1))$

5.1.3. Эмуляция движения цен базовых активов

Далее, используя параметры, рассчитанные выше (корреляционная матрица, волатильность, потенциальное изменение цены) и параметры продукта, моделируется 10 000 траекторий движения базовых активов с помощью метода Монте Карло для генерации коррелированных случайных величин.

Для получения траектории, каждый шаг которых состоит из набора коррелированных случайных величин (количество величин равно количеству базовых активов) производится умножение вектора коррелированных случайных величин на нижнюю диагональную матрицу с положительными действительными элементами на диагонали, полученную в результате разложения корреляционной матрицы методом Холецкого:

$CORR = AA^T$, где CORR – корреляционная матрица, A – нижняя диагональная матрица с положительными действительными элементами на диагонали.

Эмулирование траекторий производится с интервалом 1 месяц на срок, соответствующий сроку жизни структурного продукта.

5.2. Расчет денежных потоков по структурному продукту и оценка потенциальной доходности

Используя параметры продукта (срок, барьер отзыва если применимо, нижний барьер отзыва если применимо, иные существенные параметры) рассчитывается IRR по каждой траектории движения базовых активов из п. 5.1.3.

Итоговая доходность по продукту рассчитывается как средняя IRR по всем симуляциям.

6. Альтернативные инвестиции

6.1. Рентная недвижимость

Расчет потенциальной доходности портфелей, состоящих из объектов недвижимости, сдаваемых в аренду, осуществляется на основании данных, представленных в действующих на момент расчета отчетов оценщиков, предусмотренных в правилах доверительного управления, относящихся к рассматриваемым объектам недвижимости.

6.1.1. Данные для расчета потенциальной доходности объекта рентной недвижимости

- Минимальный арендный доход в год по каждому объекту недвижимости в портфеле в соответствии с договором аренды
- Оценочная стоимость объектов недвижимости на последнюю отчетную дату
- Консенсус-прогноз инфляции на ближайший год (как ориентир для изменения цены объектов недвижимости)

6.1.2. Потенциальная доходность портфеля объектов рентной недвижимости

$$R_{rental} = \sum_{i=1}^N \frac{RI_i}{NAV} + \pi^E - \frac{C}{NAV}$$

RI_i – минимальный арендный доход в год по объекту недвижимости i

N – число объектов недвижимости в портфеле

NAV – оценка чистой стоимости активов портфеля объектов недвижимости на последнюю отчетную дату

π^E – консенсус – прогноз по инфляции на следующий год

C – фактические расходы и вознаграждения, понесенные за счет средств портфеля рентной недвижимости (например, ЗПИФ) за последний год. Если фонд существует менее года то

$$C = \frac{\text{Фактический расход} * 365}{\text{Число дней с запуска фонда}}$$

NAV – средняя стоимость чистых активов портфеля за последний год

6.1.3. Потенциальная доходность нового фонда рентной недвижимости

Определяется как средняя потенциальная доходность других фондов недвижимости, находящихся в управлении.

6.2. Стратегии pre-IPO

Стратегии предполагают покупку акций непубличных компаний с выходом из них через IPO, источником дохода, таким образом, в значительно степени является разница между непублично и публичной оценкой компании. На этой же разнице зарабатывают SPAC – компании, которые получают листинг на бирже и выводят на нее непубличные компании через их присоединение к себе.

Потенциальная доходность портфеля Pre-IPO рассчитывается как:

$$R_{pre-IPO} = R_{S\&P500}^e * \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{R_{SPAC,i}}{R_{S\&P500,i}}$$

$R_{SPAC,i}$ – доходность ETF на SPAC за максимально возможный период (но не более 5 лет)

$R_{S\&P500,i}$ – изменение индекса S&P 500 (с учетом дивидендов) за период существования ETF SPAC(i)

$R_{S\&P500}^e$ – потенциальная доходность индекса S&P 500, рассчитанная согласно разделу 4.4.

7. Внесение изменений в методику

Внесение изменений в уведомительном порядке осуществляется Департаментов анализа и управления рисками в случаях:

- 7.1. Исправление опечаток в Методике, не влияющее на результаты оценок потенциальной доходности
- 7.2. Изменение названий тикеров, идентификаторов и пр., связанное с изменениями в базах данных провайдеров данных, не влияющее на сущность и типы загружаемых данных.
- 7.3. Расширение перечня индексов, валют, сырьевых активов и пр., необходимое для расчета потенциальной доходности по новым продуктам или существующим продуктами, где произошло изменение бенчмарков.
- 7.4. Уточнение (детализация) формул и описаний алгоритмов, снижающее вариативность результатов из-за возможных разночтений Методики
- 7.5. Подключение/замена провайдеров данных
- 7.6. Все остальные изменения в Методику осуществляются через стандартную процедуру согласования.