**Название публикации:** Результаты ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО» за период с 31 января 2023 года по 31 января 2024 года

**Новость к публикации:**

ООО Сбережения Плюс опубликовало [Отчет управляющего](https://www.savingsim.ru/upload/iblock/3ec/o9ts4rqa78y0c8hpgpqaier6urt7ye6f/ZPIKF-Rentnyy-dokhod-PRO-_-Otchet-upravlyayushchego-za-period-yanv-2023-_-yanv-2024.pdf) по фонду ЗПИКФ «Рентный доход ПРО» за период с 31 января 2023 года по 31 января 2024 года со следующими событиями и результатами:

-              22,7% годовых\* – доходность за последние 12 месяцев (с 31 января 2023 г. по 31 января 2024 г.)\*\*, в т.ч. дивидендная доходность – 7,6% годовых, рост расчетной стоимости пая – 15,1% годовых

-              9,7% годовых – биржевая дивидендная доходность инвесторов за последние 12 месяцев (с 31 января 2023 г. по 31 января 2024 г.)\*\*

Комментарий управляющего\*\*\*:

       Ключевое событие в фонде в 2023 году – приобретение бизнес-центра «Бульварное кольцо». Бизнес-центр расположен на Чистопрудном бульваре в историческом центре Москвы и представляет собой 8-этажное офисное здание класса «А» общей площадью 8 216 м2. Среди арендаторов здания ведущие российские и международные компании: Евразийский банк развития, Российский аукционный дом, Sisley Cosmetics. Форма сделки – покупка юридических лиц, владеющих бизнес-центром.

       Новое приобретение органично завершает инвестиционную фазу фонда. Офисный центр позволит диверсифицировать фонд по сегментам коммерческой недвижимости и обеспечить устойчивость денежных потоков в долгосрочной перспективе. Для финансирования сделки были использованы как денежные средства фонда, так  и источники заемных средств.

       Теперь в фонде **62%** складской недвижимости и **34%** офисной недвижимости от суммы активов фонда.

       В 2023 году пайщики фонда получили **84,17 рублей** дивидендов от владения фондом. Теперь, завершив инвестиционную фазу фонда, организовав долгосрочное заемное финансирование и подписав долгосрочные договоры аренды, мы можем примерно оценить потенциальные дивиденды фонда на горизонте до 2030 года\*\*\*\*. В 2024 – 2025 годах мы не ожидаем существенного изменения размера дивидендов: большинство текущих договоров аренды заключены на условиях, которые ниже текущего рынка, однако требуется дождаться их завершения, чтобы поднять ставку аренды и повысить доходность по фонду. Основная масса контрактов аренды будет перезаключена в 2025 году и в 2027 года, поэтому  **по итогам 2026 года** дивиденды могут достигнуть **110 рублей / пай**, а по итогам 2028 года – **235 рублей / пай**, практически утроившись от текущего уровня. В основе будущего роста дивидендов: перезаключения по договорам аренды и комфортные условия по заемному финансированию. Фиксированная ставка значительной доли кредитных средств и рост ставок аренды по мере перезаключения договоров формируют эффект финансового левереджа, дополнительно повышает доходность пайщиков.

       Если говорить о рынке складской недвижимости Московского региона – наблюдается рекордная деловая активность, востребованность складской недвижимости привела практически к отсутствию свободных площадей и самым высоким за всю историю наблюдений ставкам аренды. По данным NF Group по итогам 2023 г., в Московском регионе объем сделок превысил рекордный показатель 2021 г. (2,7 млн м2) и составил 3.3 млн м2. Также, по данным NF Group, с начала 2023 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе A выросла на 55% (с 5 500 руб./м2/год до 8 500 руб./м2/год) и продолжает демонстрировать тенденции к росту. Ключевыми драйверами рынка по-прежнему являются рост доли сектора электронной коммерции и реализация в нем отложенного спроса на складские площади, а также отсутствием свободных помещений на рынке и росту себестоимости строительства (+20% за 2023 г.).

       Рынок офисной недвижимости продолжает тенденцию роста. При этом новое строительство не выводит на рынок достаточного объема офисов, чтобы удовлетворить высокий спрос. По данным аналитиков NF Group, за 2023 г. доля свободных площадей в Москве снизилась с 13,0% до 12,4% с дальнейшим трендом на снижение до 11-12% в 2024 г. Средневзвешенная ставка аренды выросла с 26 044 до 26 303 руб./м2/год. Рынок в настоящий момент по-прежнему нуждается в новых офисных объектах: 607 тыс. кв. м  новых офисных площадей планируется к вводу в 2024 г., из которого 56% уже реализованы.

Примечания:

\*Доходность за 6 месяцев (с 31.07.2023 по 31.01.2024) – 30,8% годовых (прирост за период – 15,4%); доходность за 3 месяца (с 31.10.2023 по 31.01.2024) – 34,5% годовых (прирост за период – 8,6%); доходность за 1 месяц (с 31.12.2023 по 31.01.2024) – 182,6% годовых (прирост за период – 15,2%). До удержания НДФЛ.

\*\*Годовая доходность рассчитана в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу ниже) с учетом количества дней в расчетном периоде. Под доходностью инвестиций понимается доходность от роста расчетной стоимости инвестиционного пая и выплаты по инвестиционному паю. Под дивидендной доходностью понимается доходность от выплаты по инвестиционному паю. До удержания НДФЛ.



Доходность в % определяется по формуле:



Расчетная дивидендная доходность в % определяется по формуле:



Биржевая дивидендная доходность в % определяется по формуле:



Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

Δ‎ - прирост;

Сн - расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда (стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию) на начало периода, за который определяется прирост;

Сб - биржевая цена закрытия инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда по результатам торгов на ММВБ на предыдущий рабочий день перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (после 31 июля 2023 г.) или на день, предшествующий предыдущему рабочему дню перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (до 31 июля 2023 г.);

Ск - расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда (стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию) на конец периода, за который определяется прирост;

Д  -  сумма доходов от доверительного управления имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд (составляющим активы акционерного инвестиционного фонда), в расчете на один инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда (одну акцию акционерного инвестиционного фонда), начисленных за период, за который определяется прирост, в случае если выплата указанного дохода предусмотрена правилами доверительного управления паевого инвестиционного фонда;

t -    количество дней в расчетном периоде;

20.6.В случае если в течение периода, за который определяется прирост расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, было осуществлено дробление инвестиционных паев, расчетная стоимость инвестиционного пая на конец указанного периода должна быть увеличена в число раз, равное количеству инвестиционных паев, образующемуся в результате дробления одного инвестиционного пая (коэффициент дробления).

\*\*\*Вся информация представлена по состоянию на 31.01.2024

\*\*\*\*Допущения, используемые при прогнозе дивидендов:

* Договоры аренды будут перезаключаться на рыночных условиям;
* Не предвидится законодательных инициатив по изменению налоговой базы и ставок по расчету налога на имущество и земельных платежей;
* Количество паев стабильно на протяжении прогнозного периода (не предполагается проведение дополнительной эмиссии инвестиционных паев);
* Значение ключевой ставки будет снижаться в соответствии с прогнозом аналитиков УК.

Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться.

Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды.

Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов