

Название публикации: Результаты ЗПИФ недвижимости «РД 2» за I отчетный период 2024 года

Новость к публикации:

ООО Сбережения плюс опубликовало Отчет управляющего по фонду ЗПИФ недвижимости «РД 2» за I отчетный период 2024 года. Расчетная дивидендная доходность инвесторов за I отчетный период 2024 года (с 31 января 2024 г. по 30 апреля 2024 г.) составила **13,0% годовых****

Комментарий управляющего:

- Мы продолжаем активное развитие и наполнение фонда «РД 2»***. По итогам I-ого отчетного периода 2024 года сумма чистых активов фонда увеличилась на 419 млн руб. и достигла **8 157 млн руб.** Выплата дохода за период составила **3 462,94 руб.** на один инвестиционный пай или **13,0% годовых****.
- В I отчетном периоде 2024 г. проведена плановая переоценка стоимости БЦ «Skylight», по результатам переоценки прирост справедливой стоимости объекта составил **+3,6%** относительно стоимости в IV отчетном периоде 2023 г.
- Мы продолжаем инвестиционную активность и надеемся в ближайшей перспективе объявить о новых приобретениях.
- Если говорить про состояние рынка офисной недвижимости Москвы, где представлены активы фонда в настоящий момент, то основные показатели рынка сохраняют тенденцию роста.
- По данным аналитиков Николиерс: после волны повышенного интереса к офисному сектору в прошлом году, связанного с влиянием отложенного спроса, продолжает формироваться новая структура спроса. Сохраняется интерес к покупке зданий и офисных блоков, высоко востребованы качественные офисные помещения, готовые к въезду. На фоне дефицита качественного предложения рост среднерыночной ставки аренды в классе А в ключевых деловых локациях Москвы ожидается в 2024 г. на уровне 7–10%, в менее востребованных объектах и районах города рост не превысит ожидаемый уровень инфляции.
- По данным аналитиков Core.XP: ведущие позиции в общей структуре спроса на аренду офисных помещений в 1 кв. 2024 г. заняли сегменты "Торговые операторы и развлечения" (13%) и "Транспорт и логистика" (12%), «IT и телеком» (8%). Доля компаний госсектора от объема закрытых в I кв. 2024 г. сделок составила 36%.
- По данным аналитиков NF Group: доля свободных площадей в Москве снизилась с 12,4% до **11,0%******, а средневзвешенная ставка аренды на помещения класса «А» стабильна и выросла с 26 303 до **26 419 руб./м²/год******* (прирост +0,4% за 1 кв. 2024 г.)****
- Аналитики сходятся во мнении, что в 2024 г. ожидается дальнейшее снижение доли свободных площадей, что объясняется высокими показателями спроса и низким уровнем ввода нового спекулятивного предложения, что может найти отражение в росте рыночных ставок аренды на офисные помещения и, как следствие, привести к росту рыночной стоимости офисных объектов недвижимости.

Примечания:

* Доходность за 12 месяцев (с 30.04.2023 по 30.04.2024) – 11,15 % годовых; доходность за 6 месяцев (с 30.10.2023 по 30.04.2024) – 14,54% годовых (прирост за период – 7,27%); доходность за 3 месяца (с 31.01.2024 по 30.04.2024) – 14,92% годовых (прирост за период – 3,73%); доходность за 1 месяц (с 31.03.2024 по 30.04.2024) – 19,68% годовых (прирост за период – 1,64%). 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:

$$\Delta = \frac{C_K - C_H + D}{C_H} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Расчетная дивидендная доходность в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{D}{C_H} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_K - C_H}{C_H} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Δ - прирост;

C_H - 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;

C_K - 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;

D - 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 паевым инвестиционным фондом;

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).

*** ЗПИФ недвижимости «РД 2»

**** По состоянию на 1 кв. 2024 г, динамика показателя за 1 кв. 2024 г.

***** Ставка аренды офисов класса «А», triple net, динамика показателя за 1 кв. 2024 г.

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.