

Название публикации: Результаты ЗПИФ недвижимости «РД» за I квартал 2024 года

Новость к публикации:

ООО Сбережения Плюс опубликовало Отчет управляющего по фонду ЗПИФ недвижимости «РД» за I квартал 2024 года со следующими событиями и результатами:

- **16,3% годовых*** – доходность за последние 12 месяцев (с 31 марта 2023 г. по 31 марта 2024 г.)**, в т.ч. дивидендная доходность – 8,6% годовых, рост расчетной стоимости пая – 7,7% годовых
- **9,1% годовых** – расчетная дивидендная доходность инвесторов за I квартал 2024 года (с 31 декабря 2023 г. по 31 марта 2024 г.)**
- **11,4% годовых** – биржевая дивидендная доходность инвесторов за I квартал 2024 года (с 31 декабря 2023 г. по 31 марта 2024 г.)**

Комментарий управляющего *:**

- В I квартале 2024 года пайщики получили **2 629,33 руб.** дивидендов в расчете на 1 пай, что составило **9,1% годовых** в расчете на расчетную (справедливую) стоимость пая. Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 12 месяцев составила 16,3% годовых.
- Средний ожидаемый нами уровень дивидендов до конца 2027 года – около **11,8 тыс. рублей / пай*******. Рост дивидендной доходности будет постепенно сказываться как на расчетной стоимости пая, так и на биржевой цене.
- Традиционно немного о рынках коммерческой недвижимости. На рынке складской недвижимости Московского региона наблюдается крайне высокая востребованность складской недвижимости, которая привела практически к полному отсутствию свободных площадей и самым высоким за всю историю наблюдений ставкам аренды. Так, по данным NF Group по итогам 1 кв. 2024 г., в Московском регионе доля свободных площадей, доступных для прямой аренды, составила менее чем **0,1%**, а средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на **10,6%** (с 8 500 руб./м²/год до **9 400 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 отсутствие свободных помещений на рынке и рост себестоимости строительства.
- 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, 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.)****. 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 1 кв. 2024 г. сделок составила 36%. Аналитики Николиерс прогнозируют дальнейший рост среднерыночной ставки аренды на фоне дефицита качественного предложения. Так, в классе А в ключевых деловых локациях Москвы ожидается в 2024 г. рост ставки аренды на уровне 7-10%, в менее востребованных объектах и районах города рост не превысит ожидаемый уровень инфляции.
- Рост ставок аренды уже сказывается на стоимости объектов недвижимости. Так, рыночная стоимость складов «Парк Валищево, к. 9 и к. 10» выросла на **17,4%** за последние полгода, что значительно повлияло на расчетную стоимость пая. По мере роста рыночной ставки

аренды на офисные помещения прирост рыночной стоимости БЦ Скайлайт также может оказаться существенным.

Примечания:

*Доходность за 6 месяцев (с 30.09.2023 – 31.03.2024) – 19,38% годовых (прирост за период – 9,69%);
доходность за 3 месяца (с 31.12.2023 – 31.03.2024) – 29,04% годовых (прирост за период – 7,26%);
доходность за 1 месяц (с 29.02.2024 – 31.03.2024) – 62,64% годовых (прирост за период – 5,22%);
доходность за 36 месяцев (с 31.03.2021 – 31.03.2024) – 15,24% годовых (прирост за период – 45,73%).
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 расчетной дивидендной доходностью понимается доходность от выплаты по инвестиционному паю. До удержания НДФЛ.

Биржевая дивидендная доходность рассчитана как отношение суммы доходов от доверительного управления имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, начисленной за расчетный период, и биржевой цены 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.). 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:

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

Биржевая дивидендная доходность в % определяется по формуле:

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

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_B - 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.);

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 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).

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

****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.

*****Средний ожидаемый уровень дивидендов на пай в год, рассчитанный как сумма прогнозируемых выплат дохода до 2027 года, деленная на количество лет

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.