**Название публикации:** Результаты ЗПИФ недвижимости «РД 2» за IV отчетный период 2023 года

**Новость к публикации:**

ООО Сбережения плюс опубликовало [Отчет управляющего](https://www.savingsim.ru/upload/iblock/617/dsq3yi487iadf80sak12uodahppk06sd/ZPIFN-RD-2-_-Otchet-upravlyayushchego-za-IV-period-2023-goda-_noyabr-2023-yanvar-2024_.pdf) по фонду ЗПИФ недвижимости «РД 2» за IV отчетный период 2023 года со следующими событиями и результатами:

-              8,9% годовых\* – доходность за последние 12 месяцев (с 31 января 2023 г. по 31 января 2024 г.)\*\*, в т.ч. дивидендная доходность – 9,5% годовых, рост расчетной стоимости пая – ( - 0,6% ) годовых

-              13,0% годовых – расчетная дивидендная доходность инвесторов за IV отчетный период 2023 года (с 31 октября 2023 г. по 31 января 2024 г.)\*\*

Комментарий управляющего:

* Мы продолжаем активное развитие и наполнение фонда «РД 2»\*\*\*. По итогам IV-ого отчетного периода 2023 года сумма чистых активов фонда увеличилась на 459 млн руб. и достигла 7 738 млн руб. Выплата дохода за период составила 3 453,49 руб. на один инвестиционный пай или 13,0% годовых.
* По итогам 2023 отчетного года (за период 01.02.2023 – 31.01.2024) общая доходность по фонду составила 8,9%. На годовые результаты оказало влияние существенное изменение условий на инвестиционных и денежных рынках во второй половине 2023 года. Рост ключевой ставки с 7,5% до 16%, с одной стороны, привел к необходимости пересмотра условий по планируемым сделкам для фонда и задержке в инвестировании, с другой стороны, позволил разместить зарезервированные денежные средства фонда в высокодоходных денежных инструментах. Как следствие, значительная часть средств фонда не была размещена в недвижимость, однако доходность выплат по фонду выросла с 8% до 13% годовых, сравнивая доходность выплат за первый и четвертый отчетные периоды 2023 г.
* В следующем отчетном периоде мы также ожидаем повышенный уровень выплат исходя из сохраняющихся привлекательных условий на денежном рынке. При этом 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 Core.XP в 2023 г. спрос на офисы в Москве достиг абсолютного рекорда. Весь год наблюдалось динамичное развитие российского бизнеса. Офисы стали востребованным инвестиционным инструментом и, как следствие - объем доступных офисов снизился. Ведущие позиции в общей структуре спроса заняли сегменты "IT и телеком" (18%) и "финансовые услуги" (15%)
* По данным аналитиков NF Group доля свободных площадей в Москве снизилась с 13,0% до 12,4%\*\*, а средневзвешенная ставка аренды на помещения класса «А» стабильна и выросла с 26 044 до 26 303 руб./м2/год\*\*\*\*\* (прирост +1,0% за 2023 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.

Примечания:

\*Доходность за 6 месяцев (с 31.07.2023 по 31.01.2024) – 11,3% годовых (прирост за период – 5,7%); доходность за 3 месяца (с 31.10.2023 по 31.01.2024) – 14,1% годовых (прирост за период – 3,5%); доходность за 1 месяц (с 31.12.2023 по 31.01.2024) – 17,7% годовых (прирост за период – 1,5%). 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:



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;

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).

\*\*\* ЗПИФ недвижимости «РД 2»

\*\*\*\*По состоянию на 4 кв. 2023 г, динамика показателей за 12 месяцев (с начала 2023 г.)

\*\*\*\*\*Ставка аренды офисов класса «А», triple net, динамика показателей за 12 месяцев (с начала 2023 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.