**Название публикации:** Результаты ЗПИФ недвижимости «РД» за IV квартал 2023 года

**Новость к публикации:**

ООО Сбережения Плюс опубликовало [Отчет управляющего](https://www.savingsim.ru/upload/iblock/b2e/ii5jhgqqz2tp93s2ee0n51958n503q7s/ZPIFN-RD-_-Otchet-upravlyayushchego-za-IV-kvartal-2023-goda.pdf) по фонду ЗПИФ недвижимости «РД» за IV квартал 2023 года со следующими событиями и результатами:

-              11,8% годовых\* – доходность за последние 12 месяцев (с 31 декабря 2022 г. по 31 декабря 2023 г.)\*\*, в т.ч. дивидендная доходность – 8,5% годовых, рост расчетной стоимости пая – 3,3% годовых

-              8,6% годовых – расчетная дивидендная доходность инвесторов за IV квартал 2023 года (с 30 сентября 2023 г. по 31 декабря 2023 г.)\*\*

-              10,7% годовых – биржевая дивидендная доходность инвесторов за IV квартал 2023 года (с 30 сентября 2023 г. по 31 декабря 2023 г.)\*\*

Комментарий управляющего\*\*\*:

* По итогам 2023 года пайщики получили **9 476,75 руб.** дивидендов в расчете на 1 пай, что составило **8,5% годовых** в расчете на расчетную (справедливую) стоимость пая. Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и  прироста стоимости активов составила **11,8% годовых**.
* Фонд на **96,8%** состоит из активов недвижимости. В настоящий момент вся недвижимость фонда полностью сдана в аренду. Исходя из заключенных договоров аренды и условий индексации мы ожидаем постепенного роста дивидендов в 2024 – 2025 годах\*\*\*\*. Существенный прирост дивидендов можно ожидать в 2026 – 2027 годах, когда истекут большинство заключенных контрактов, многие из которых уже сейчас отстали от текущего рынка. Так, в 2026 году возможный объем дивидендов может составить **12 тыс.  рублей / пай\*\*\*\***, а по итогам 2027 года – более **14 тыс. руб.\*\*\*\*** Средний ожидаемый нами уровень дивидендов за ближайшие 4 года – около **11,5 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 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 30.06.2023 – 31.12.2023) – 12,5% годовых (прирост за период – 6,3%); доходность за 3 месяца (с 30.09.2023 – 31.12.2023) – 9,7% годовых (прирост за период – 2,4%); доходность за 1 месяц (с 30.11.2023 – 31.12.2023) – 7,8% годовых (прирост за период – 0,6%); доходность за 36 месяцев (с 31.12.2020 – 31.12.2023) – 14,6% годовых (прирост за период – 43,7%). 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.

Δ =  (С_к-С_н +Д)/С_н    х  360/t х 100

Доходность в % определяется по формуле:

Δ =  Д/С_н   х  360/t х 100

Расчетная дивидендная доходность в % определяется по формуле:

Δ =  Д/С_б   х 360/t х 100

Биржевая дивидендная доходность в % определяется по формуле:

Δ =  (С_к-С_н )/С_н    х  360/t х 100

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 31.12.2023

\*\*\*\*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).

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.