

Комментарии управляющего инвестиционной стратегией PNK rental к отчету за III кв. 2020

В соответствии с условиями договора доверительного управления и инвестиционной стратегией управляющий приобрел в интересах своих клиентов паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал»

Доходность фонда «ПНК Рентал» за квартал 4,23% или 16,92% годовых

С индивидуальными результатами доходности инвесторы могут ознакомиться в отчетах, размещенных в личном кабинете на pnkrental.ru

Пояснения Управляющего

По итогам отчетного периода стратегия доверительного управления PNK rental показала доходность выше прогнозируемой.

Основным драйвером роста доходности стало подтвержденное отчетом оценщика изменение стоимости недвижимости на 3,9%.

Иными словами, фонд воспользовался преимущественным правом покупки здания по выгодной цене на основе предварительно согласованных условий, что дало инвесторам дополнительный доход.

Вторым драйвером является арендный поток, обеспечивший доходность на уровне 11,5% годовых.

Целевая доходность на IV квартал 2020 остаётся на уровне 11,5% годовых

Перспективы

Развитие e-commerce – основной драйвер рынка. Компании, эффективно работающие в электронной торговле, активно расширяют свой ассортимент, а те, кто ранее не участвовал в онлайн-рынке, открывают его сейчас.

Пандемия 2020 года только ускорила эти процессы. В результате по сравнению с прошлым годом в структуре сделок по аренде складов и распределительных центров доля e-commerce выросла с 10 до 18%.

Подводя итог всему сказанному выше, на рынке есть стабильный спрос на индустриальную недвижимость, и мы видим факторы развития рынка, которые обеспечат его устойчивость на протяжении следующего года.

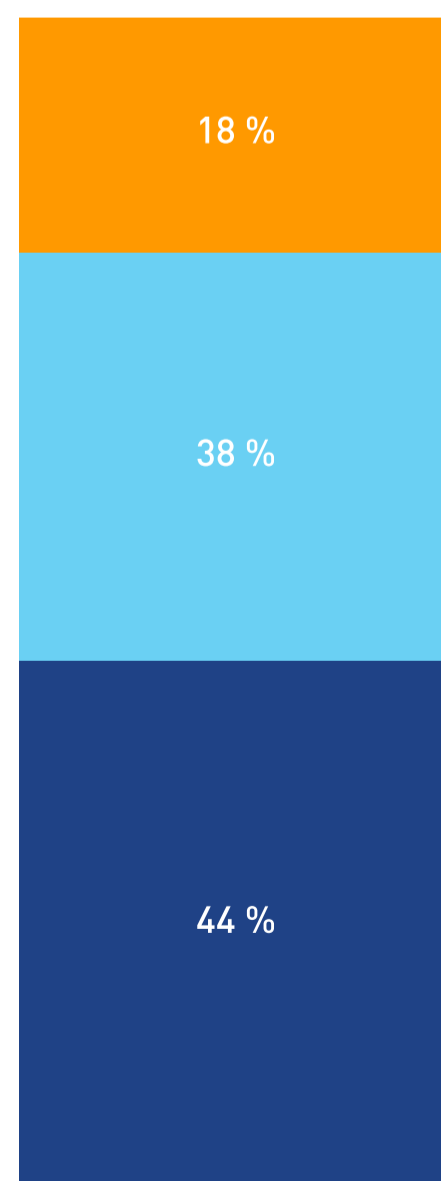
Рынок индустриальной недвижимости

По данным исследований рынка Knight Frank от 08.10.2020 г доступно на www.knightfrank.ru

С начала года спрос на индустриальную недвижимость в стране по объему сделок остался на прошлогоднем уровне. Крупные федеральные девелоперы фиксируют рост объема сделок в столичном регионе за первые 3 квартала 2020 года по сравнению с аналогичным периодом годом ранее.

Вакантные площади под аренду уменьшаются и толкают цены вверх

В первом полугодии 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 1,3%, а по итогам года прогнозируется рост на 2,5%. Ожидание продолжения роста ставок основано на инфляции, росте себестоимости строительства и дефиците качественного предложения. Доля свободных площадей находится на рекордно низком для России уровне - 2,3%.



Распределение спроса

Динамика распределения спроса на складскую недвижимость

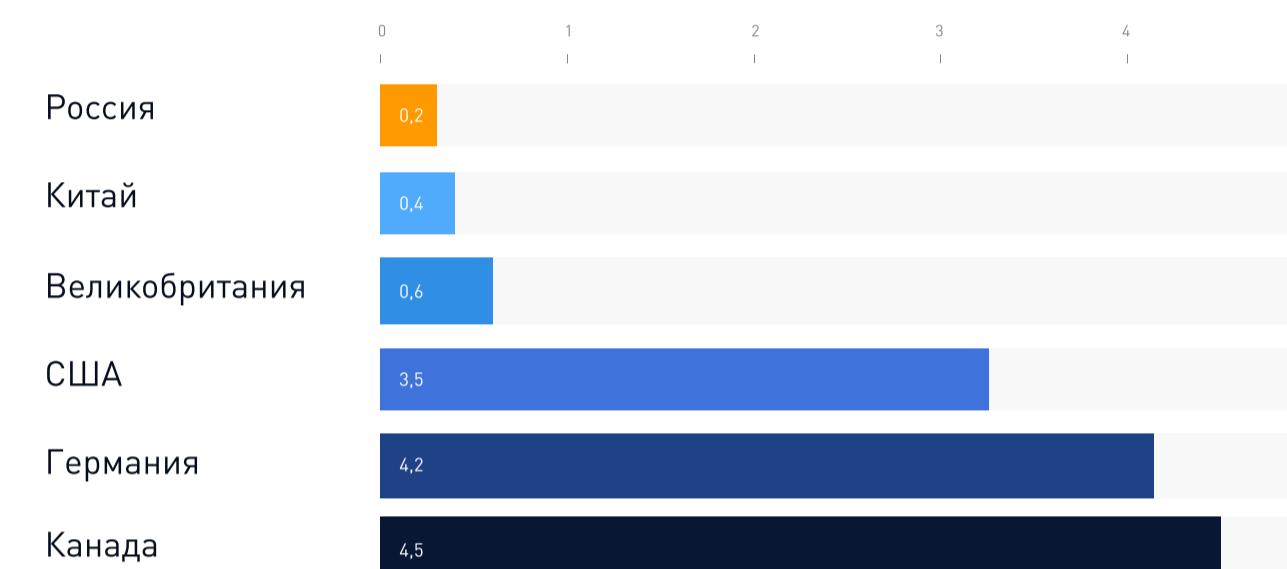
- Санкт-Петербург и ЛО 18%
- Другие регионы 38%
- Московский регион 44%

График за I полугодие 2020

Потенциал рынка

Аналитики ведущих консалтинговых компаний по складской и промышленной недвижимости отмечают, что потенциал рынка России настолько не исчерпан, что текущий кризис, вызванный пандемией COVID-19, на него практически не влияет.

Обеспеченность складской недвижимостью по странам (1м² на человека)



Аренда vs Покупка

Сделки по аренде индустриальной недвижимости преобладают над сделками по покупке



Данные указаны в материале исключительно в информационных целях в рамках описания результатов управления Инвестиционной стратегией PNK rental за III кв. 2020. Представленная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, не является рекламой ценных бумаг. Результат инвестирования в прошлом не определяет дохода в будущем.