

Комментарии управляющего инвестиционной стратегией PNK rental к отчёту за I кв. 2021

В соответствии с договором доверительного управления и инвестиционной стратегией управляющий приобрёл в интересах своих клиентов паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал» (далее фонд «ПНК-Рентал»).

Доходность фонда «ПНК-Рентал» 7,63% за квартал или 30,53% годовых.

Доходность фонда «ПНК-Рентал» за 9 месяцев (с 1 июля 2020 года) составила 20,48% годовых.

Выплата дохода на 1 пай по итогам I квартала 2021 года составит 47,66 рублей.

С индивидуальными результатами доходности клиенты могут ознакомиться в отчётах, размещенных в личном кабинете на pnkrental.ru

Целевая доходность от арендного потока во II квартале 2021 года прогнозируется на уровне 11,5% годовых

Основные события фонда

В январе 2021 года была закрыта сделка (подписан акт приёма-передачи и получены денежные средства) **по индустриальному зданию №1** (Московская область, Индустриальный парк «ПНК парк Валищево», корпус 10).

Доход от продажи индустриального здания №1 составил 66,7 млн. руб., что положительно отразилось на стоимости паев фонда «ПНК-Рентал» и доходности за I квартал.

Последующий арендный поток на уровне целевой доходности обеспечило приобретенное в декабре **индустриальное здание №2** (Московская область, Индустриальный парк «ПНК парк Бекасово», корпус 1).

В январе-марте 2021 года были заключены договоры на приобретение 3-х объектов индустриальной недвижимости с арендным потоком общей площадью 70 892 м².



Индустриальное здание №3 Московская область

PNK парк Валищево, корпус 3.1

Площадь	Стоимость покупки без НДС	Окончание договора	Арендатор
8 773 м²	305 481 217 Р	01.04.2026	АИДИ



Индустриальное здание №4 Ростовская область

PNK парк Ростов-на-Дону, корпус 1

Площадь	Стоимость покупки без НДС	Окончание договора	Арендатор
5 774 м²	221 227 913 Р	03.07.2027	детский мир



Индустриальное здание №5 Санкт-Петербург

PNK парк Шушары 3, корпус 1

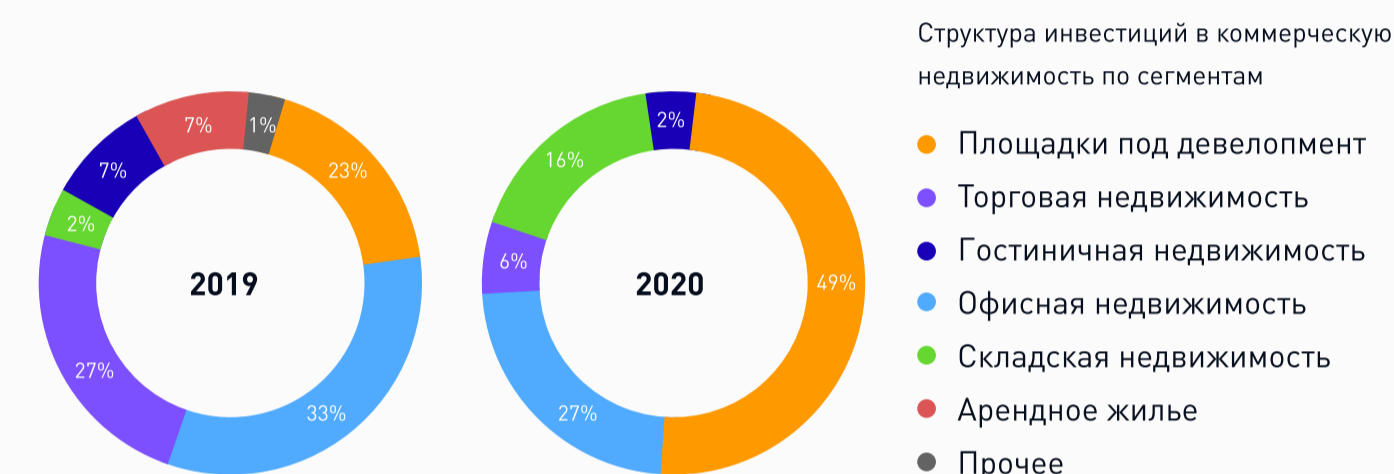
Площадь	Стоимость покупки без НДС	Окончание договора	Арендатор
56 345 м²	3 012 951 417 Р	19.03.2036	ВкусВилл

Для приобретения данных объектов будет проведена выдача дополнительных паев фонда.

Рынок инвестиций в индустриальную недвижимость. Обзор итогов 2020 года и прогноз на 2021 год

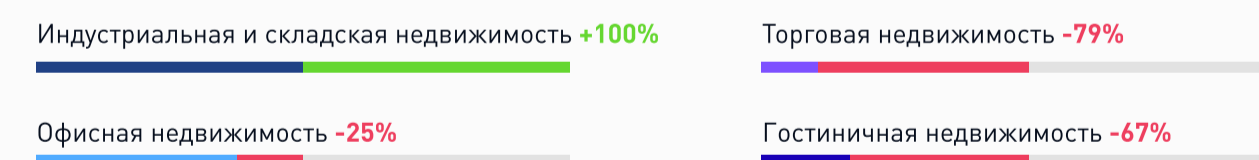
Источник: Knight Frank Research

Несмотря на негативные ожидания игроков рынка в начале пандемии, объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ достиг 257,8 млрд руб., что всего на 8% ниже прошлогоднего показателя.



Одним из важных итогов года стал максимальный объем инвестиций в складской сегмент за всю историю: в логистические и складские активы было вложено более 41 млрд руб. Глобальная заинтересованность инвесторов в складских объектах практически всех крупнейших рынков мира возросла в период пандемии и последующих ограничений. Логистические и складские объекты стали неотъемлемой частью развития рынка e-commerce.

Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с 2019г.)



Складская недвижимость

41 млрд руб. Объем инвестиционных сделок	1,7 млрд руб. Средний размер сделки	10,00-11,00% Ставка капитализации
--	---	---

Складской сегмент стал лидером роста доли инвестированных средств: его доля в общем объеме увеличилась в восемь раз по сравнению с 2019 годом из-за возросшей заинтересованности инвесторов. В абсолютном выражении вложения в складской сектор также увеличились более чем в восемь раз (в 2019 году показатель был порядка 5 млрд руб.). Ожидается сохранение интереса инвесторов к складским и логистическим активам и в 2021 году с долей инвестиций в данный сектор на уровне до 15–20%.