

Комментарий управляющего инвестиционной стратегией PNK rental к отчёту за III квартал 2021

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

Доходность фонда за отчетный период с 08.07.2021 по 30.09.21 составила 2,55% или 11,08% годовых. Данные показатели рассчитаны как прирост рыночной стоимости пая за отчетный период плюс начисленный на конец периода доход.

Выплата дохода на 1 пай составляет 42,81 рубля (до вычета НДФЛ).

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

Целевой рентный доход в IV квартале 2021 года прогнозируется на уровне 44-47 рублей на пай, что эквивалентно 10,3-11% годовых.

Основные события фонда

В связи с подготовкой к выходу на биржу были изменены периодичность и сроки выплаты дохода. Ранее отчетный период начинался с 6 рабочего дня первого месяца календарного квартала и заканчивался в 5 рабочий день первого месяца следующего календарного квартала.

После вступления в силу изменений для III квартала 2021 года, отчетным периодом является период времени с 08.07.2021 по 30.09.2021. Начиная с IV квартала 2021 года отчетный период

равен календарному кварталу. Таким образом, отчетный III квартал технически «оказался короче» календарного на 7 дней. Доход начислен пропорционально количеству дней отчетного периода.

Начисление и выплата дохода, а также покупка новых паёв при схеме с реинвестированием дохода теперь будет происходить на одну неделю раньше.

8 июля 2021 года паи фонда начали торговаться на Московской бирже. Фондовый рынок оценил инвестиционный продукт со стабильным индексируемым арендным потоком как консервативный. По итогам первого дня торгов сформировалась справедливая стоимость пая на уровне 1710 рублей с ориентиром по доходности в 10-11% годовых.

В течение квартала стоимость пая прирастала и по итогам торгового дня 28 сентября достигла 1753,4 рублей.

Так как сделки на бирже заключаются в режиме T+2, **то 29 сентября, то есть за один день до окончания квартала, цена скорректировалась на размер прогнозного дохода**, который был определен в коридоре 42-46 рублей на пай.

Это значит, что инвестор, купивший паи на бирже 29 и 30 сентября, не попадет в реестр пайщиков, имеющих право на получение дохода, который составляется на последний рабочий день календарного квартала. Поэтому в эти даты цена инвестиционных паев на бирже формировалась уже без учета дохода за III квартал.

Мы прогнозируем, что так называемый ценовой гэп будет происходить и в будущем: если в фонде в течение квартала не будет происходить событий по покупке или продаже объектов недвижимости, стоимость пая в течение квартала будет прирастать ориентировочно на размер рентного дохода, а в конце квартала будет корректироваться на эту величину.

В августе один из объектов фонда был продан со значительной прибылью.

Здание в PНК парке Бекасово было приобретено в фонд за 783 756 270 рублей без НДС и продано за 812 577 678 рублей. Цена продажи спустя 8 месяцев владения на 28 821 408 рублей больше цены покупки. Доход от продажи объектов позитивно влияет на стоимость пая и на доходность в будущих периодах.

Данная сделка полностью соответствует стратегии обновления активов фонда. Она позволила закончить выкуп объекта в PНК парке Шушары 3 (арендатор ВкусВилл) и **положительно завершить переговоры с девелопером по покупке следующего нового объекта в PНК парке Новая Рига (арендатор Озон).** Договор купли-продажи данного объекта заключён 29 сентября 2021 года.



PNK парк Новая Рига

Планы на IV квартал 2021 – I квартал 2022

Вероятна выгодная продажа блока в здании, расположенном в PНК парке Ростов-на-Дону и заключение договора на покупку одного из самых высокотехнологичных и ликвидных объектов на рынке индустриальной недвижимости в PНК парке «Медведково» в Москве (внутри МКАД), уже заключен договор с арендатором.