

## Комментарий управляющего инвестиционной стратегией PNK rental к отчёту за IV квартал 2021

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

**Доходность фонда за отчетный период с 01.10.2021 по 30.12.2021 составила 2,67% или 10,72% годовых.**

Выплата дохода на 1 пай составляет 45,73 рублей (до вычета НДФЛ).

С индивидуальными результатами доходности инвесторы могут ознакомиться в отчётах, размещенных в личных кабинетах на [pnkrental.ru](http://pnkrental.ru)

**Целевой рентный доход в I квартале 2022 года прогнозируется на уровне 45-47 рублей на пай, что эквивалентно 10,5-11% годовых.**

## Основные события фонда

В октябре 2021 года инвестиционные паи ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал» были переведены в первый уровень списка ценных бумаг, допущенных к торгам на Московской бирже. Первый уровень списка характеризует паи фонда как ценные бумаги наивысшей надёжности. Повышение уровня листинга учитывает репутацию и благонадежность управляющей компании, интерес к ценной бумаге со стороны инвесторов, а также является наивысшей оценкой ликвидности паев, прозрачности управляющей компании и ее соответствия всем максимально возможным требованиям и стандартам биржи.

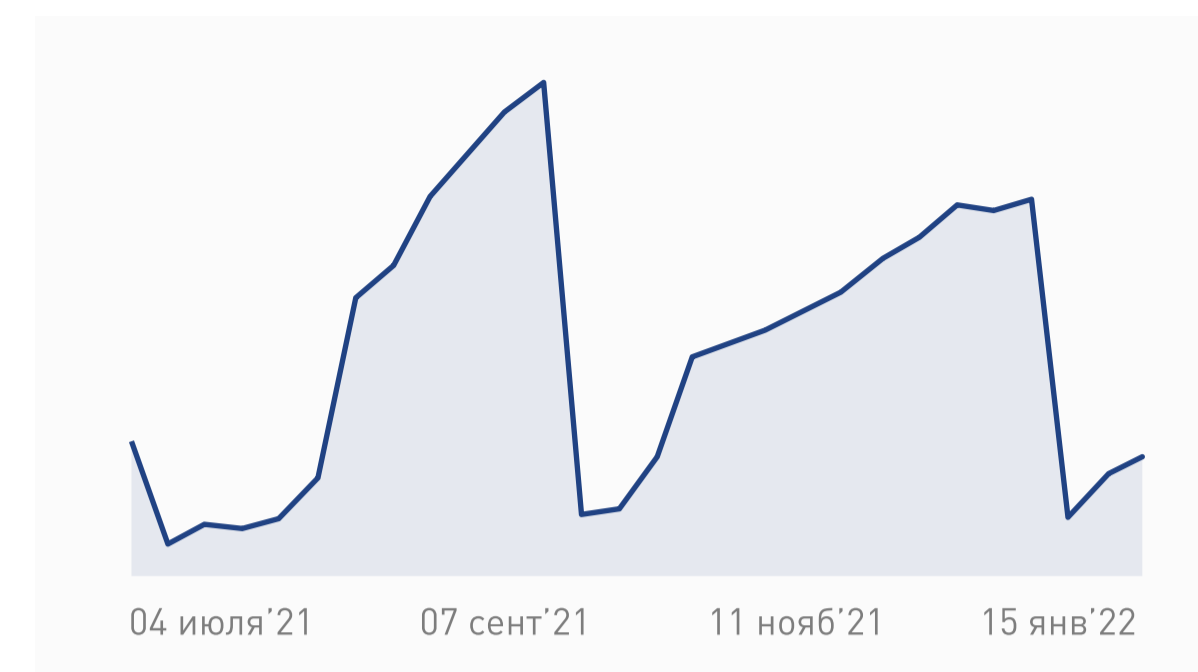
В IV квартале 2021 года фондом «ПНК-Рентал» заключены две сделки купли-продажи недвижимости.

Выкуплен объект в индустриальном парке «ПНК парк Новая Рига» площадью 30 207 квадратных метров. В соответствии с условиями договора девелопером проведено дооснащение объекта административно-бытовой частью (офисами). Стоимость покупки составила 1 410 219 000 рублей без НДС. Арендатором объекта является компания OZON. Дата окончания договора аренды – 10 декабря 2028 года. Уникальность ПНК парка Новая Рига заключается в том, что он является обособленным моно-объектом, то есть не имеет общей территории с другими резидентами.



Заключена сделка по продаже блока площадью 5 774 квадратных метров в корпусе №1 индустриального парка «ПНК парк Ростов-на-Дону». Стоимость продажи составила 223 084 200 рублей без НДС. Данная сделка позволила ускорить выкуп более крупного объекта в ПНК парке Новая Рига.

Сделки по покупке здания в индустриальном парке «ПНК парк Новая Рига» и продаже объекта в индустриальном парке «ПНК парк Ростов-на-Дону» являются взаимосвязанными. Продажа блока в Ростове-на-Дону обеспечила фонду возможность приобретения у девелопера более инвестиционно-привлекательного объекта в ПНК парке Новая Рига.



Рыночная стоимость пая во втором полугодии 2021 года

**29 декабря 2021 года, то есть за один рабочий день до окончания квартала, рыночная цена пая скорректировалась до 1710,8 рублей.** Сделки на бирже заключаются в режиме T+2. Это значит, что инвестор, купивший паи 29 и 30 декабря получит доход уже за I квартал 2022 года, а не за IV квартал 2021 года, так как не попадет в реестр пайщиков, который составляется на последний рабочий день квартала. Прогнозируется, что так называемый ценовой гэп, который повторяется уже в течение двух кварталов после выхода фонда «ПНК-Рентал» на биржу, будет происходить и в будущем. То есть стоимость пая в течение квартала будет прирастать ориентировочно на размер рентного дохода, а в конце квартала корректироваться примерно на эту величину.

## Индексация арендных ставок

В соответствии с условиями договоров аренды в I квартале 2022 года произойдет следующая индексация арендных ставок по объектам фонда:

- с 01 января для арендатора Алиди в «ПНК парке Валищево» ставка аренды вырастет на 72%;
- с 19 апреля для арендатора ВкусВилл в «ПНК парке Шушары 3» ставка аренды вырастет на 5%.

Данная индексация уже в I квартале 2022 положительно отразится на размере инвестиционного дохода.