

## Комментарий управляющего инвестиционной стратегией PNK rental к отчёту за II квартал 2022 года

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 01.04.2022 по 30.06.2022 составила 4,06% или 16,30% годовых.

Выплата дохода на 1 пай составляет 52,13 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 III квартале 2022 года прогнозируется на уровне 52-54 рубля на пай, что эквивалентно 12-12,5% годовых.**

### Основные события фонда

С 1 апреля на Московской бирже были возобновлены торги паями ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал»

По предложению Московской биржи паи фонда, как одного из наиболее ликвидных фондов недвижимости на российском рынке, первыми вернулись к торгам. Несмотря на падение котировок «голубых фишек» – акций ведущих компаний на российском фондовом рынке, и общую повышенную тревожность инвесторов, паи фонда показали себя как надежный актив, не подверженный резким колебаниям цены.

На фоне 25-50-ти процентного падения стоимости акций и облигаций на Московской бирже цена пая ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал» снижалась в пределах 4% и в конце мая начала активно расти.



Рыночная стоимость пая во II квартале 2022 г.

Росту цены пая способствовала сделка по продаже одного из объектов, входившего в состав активов фонда, с прибылью 15%, а также снижение ключевой ставки Банка России до 9,5, которое повлияло на предложение банков по новым вкладам (они снизились) и сделало паи фонда более привлекательными по доходности.

В конце квартала, как это происходило и ранее, произошел «ценовой гэп», когда рыночная стоимость пая скорректировалась ориентировочно на сумму квартального дохода к выплате.

### Ротация объектов недвижимости

- Продажа объекта площадью 29 681 м<sup>2</sup> в ПНК парке Новая Рига (Московская область). Цена покупки в сентябре 2021 года – 1 410 218 557 ₽ без НДС. Цена продажи в мае 2022 года – 1 622 262 017 ₽ без НДС.

- Покупка объекта площадью 37 930 м<sup>2</sup> в ПНК парке Валищево (Московская область). Цена покупки – 1 796 000 000 ₽ без НДС. Арендатор – завод ЖБИ, производящий конструктивные элементы зданий для PNK group. Договор аренды на 10 лет. Арендная плата за данный объект обеспечивает доходность на уровне 12% годовых. Предусмотрена опция ежегодной индексации арендной ставки.

- Важно: для приобретения нового объекта с бóльшей площадью, бóльшей ставкой капитализации и, как результат, бóльшим арендным потоком дополнительная выдача паёв фонда не осуществлялась. Приобретение осуществлено за счёт средств от продажи объекта в ПНК парке Новая Рига и возмещенного налога на добавленную стоимость по результатам покупки предыдущих объектов.

- Резюме: после индексации арендной платы в I квартале по двум другим объектам, входящим в состав активов фонда, и приобретения нового объекта, каждый из объектов приносит доходность от аренды не менее 12% годовых, что даёт общее увеличение дохода на пай.



Новый объект фонда: Завод ЖБИ

### Новая отчётность и переход на ежемесячные выплаты дохода

Начиная с итогов II квартала 2022 года инвесторам [доступен отчёт](#) в виде простой таблицы, в котором отражены доходы и расходы, количество паёв и доход на один пай.

Напомним, что все 100% доходов от арендной платы за минусом расходов на инфраструктуру фонда (комиссия УК, спецдепозитария, регистратора, оценщика и аудитора, а также иные возможные расходы, предусмотренные правилами доверительного управления фондом) идут на выплату дохода инвесторам.

В течение III квартала 2022 года управляющая компания фонда готовится к переходу на ежемесячные выплаты дохода. Для этого были внесены изменения в правила доверительного управления фондом, которые вступят в силу после их регистрации Банком России.