

Результаты ЗПИФ недвижимости «РД 2» за IV отчетный период 2024 года

ООО ВИМ Сбережения опубликовало Отчет управляющего по фонду ЗПИФ недвижимости «РД 2» за IV отчетный период 2024 года. Расчетная дивидендная доходность инвесторов за IV отчетный период 2024 года (с 1 ноября 2024 г. – 31 января 2025 г.) составила **11,07% годовых****

Комментарий управляющего:

- Мы рады сообщить о завершении сделки по приобретению складского логотермина OZON Волхонка площадью 108 149 кв. м в интересах владельцев паев фонда «РД 2». Складской логотермина OZON Волхонка состоит из трех корпусов площадью 19 690, 68 475 и 19 707 кв. м. и двух КПП площадью 99 и 178 кв. м и имеет стратегическое расположение в г. Санкт-Петербурге на пересечении КАД, Волхонского и Таллинского шоссе. Объект на 100% сдан в долгосрочную аренду компании OZON

Таким образом, теперь в фонде высококласные офисные и современные складские площади, сданные в аренду ведущим компаниям России: OZON, VK, ПИК, Эталон, Т2

- **Основные результаты инвестирования:**
 - В IV отчетном периоде 2024 года пайщики получили 3 061,03 руб. дохода в расчете на 1 пай, что составило 11,07% годовых в пересчете на расчетную стоимость пая
 - Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 12 месяцев составила 22,10% годовых* (в т.ч. доходность от выплат – 13,15% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – 8,95% годовых**)
 - Накопленная доходность пая с момента создания фонда составила 150%
- **Основные события в Фонде:**
 - Покупка складского логотермина OZON Волхонка в г. Санкт-Петербург
- **Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона по итогам 2024:**
 - Снижение уровня вакантных площадей ведет к росту ставки аренды:
 - С начала года ставки аренды*** в классе А выросли на 6% – до 27 400 руб./м²/год
 - Показатель доли вакантных площадей с начала года снизился вследствие активного интереса к офисной недвижимости – до 7,8%
- **Обзор рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2024:**
 - Снижение уровня вакантных площадей также ведет к росту ставки аренды:
 - С начала года ставки аренды**** в классе А выросли на 27,1% – до 2 860 руб./м²/мес.
 - Показатель доли вакантных площадей с начала года снизился вследствие активного интереса к офисной недвижимости – до 1,9% в классе А

- **Обзор рынка складской недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2024:**
 - С начала года ставки аренды*** в классе А выросли на 25% – до 10 800 руб./м²/год.
 - Показатель доли вакантных площадей с начала года увеличился на 0,8 п.п. вследствие высвобождения части площадей – до 1,2% в классе А

Примечания:

*Паевой инвестиционный фонд под управлением ООО ВИМ Сбережения: ЗПИФ недвижимости «РД 2» (правила Фонда зарегистрированы Банком России 19.07.2021, №4508). Доходность фонда на 31.01.2025: за 1 месяц (с 01.01.2025 по 31.01.2025) – 63,49% годовых (прирост за период – 5,29%); за 3 месяца (с 01.11.2024 по 31.01.2025) – 30,95% годовых (прирост за период – 7,74%); за 6 месяцев (с 01.08.2024 по 31.01.2025) – 25,21% годовых (прирост за период – 12,60%); за 1 год (с 01.02.2024 по 31.01.2025) – 22,10% годовых; за 3 года (с 01.02.2022 по 31.01.2025) – 15,43% годовых (прирост за период – 46,30%). До удержания НДФЛ.

**Годовая доходность рассчитана в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу ниже) с учетом количества дней в расчетном периоде. Под доходностью инвестиций понимается доходность от роста расчетной стоимости инвестиционного пая и выплаты по инвестиционному паю. Под дивидендной доходностью понимается доходность от выплаты по инвестиционному паю. До удержания НДФЛ.

Доходность в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_K - C_H + D}{C_H} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Расчетная дивидендная доходность в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{D}{C_H} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_K - C_H}{C_H} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Δ - прирост;

C_H - расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда (стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию) на начало периода, за который определяется прирост;

C_K - расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда (стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию) на конец периода, за который определяется прирост;

D - сумма доходов от доверительного управления имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд (составляющим активы акционерного инвестиционного фонда), в расчете на один инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда (одну акцию акционерного инвестиционного фонда), начисленных за период, за который определяется прирост, в случае если выплата указанного дохода предусмотрена правилами доверительного управления паевого инвестиционного фонда;

t - количество дней в расчетном периоде;

20.6. В случае если в течение периода, за который определяется прирост расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, было осуществлено дробление инвестиционных паев, расчетная стоимость инвестиционного пая на конец указанного периода должна быть увеличена в число раз, равное количеству инвестиционных паев, образующемуся в результате дробления одного инвестиционного пая (коэффициент дробления).

*** Средневзвешенные ставки аренды объектов класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

**** Средневзвешенные ставки аренды офисов класса А, включая НДС и операционные расходы

Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды.

Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.