

## Результаты ЗПИФ недвижимости «РД» за IV квартал 2024 года

ООО Сбережения Плюс опубликовало [Отчет управляющего](#) по фонду ЗПИФ недвижимости «РД» за IV квартал 2024 года со следующими событиями и результатами:

- **25,2% годовых\*** – доходность за IV квартал 2024 года (с 1 октября 2024 г. по 31 декабря 2024 г.)\*\*, в т.ч. доходность от выплат – 13,0% годовых, от роста расчетной стоимости пая – 12,2% годовых
- **17,4% годовых** – биржевая дивидендная доходность инвесторов за IV квартал 2024 года (с 1 октября 2024 г. по 31 декабря 2024 г.)\*\*

### Комментарий управляющего:

- В 2024 году мы улучшили контрактные условия аренды по двум складским корпусам из портфеля фонда, что найдет свое отражение в существенном росте операционных показателей 2025 года
- Кроме того, сильный спрос на рынке московской офисной недвижимости и стремительно падающая доля свободных площадей позволяет нам рассчитывать на дополнительный рост доходов после истечения офисных контрактов
- Как итог, мы существенно пересмотрели прогноз выплаты дохода на 2025 – 2027 гг., а также увеличили фактическую выплату дохода на **41%**.

### Основные результаты инвестирования:

- В 2024 году пайщики получили **11 520,85 руб.** дохода в расчете на 1 пай, что составило **10,0% годовых** в пересчете на расчетную стоимость пая или **12,5% годовых** от биржевой цены пая
- За 2024 год прирост стоимости объектов недвижимости фонда составил **+15,5%**
- Общая доходность инвесторов с учетом как выплат дохода, так и прироста расчетной стоимости пая за 2024 год составила **24,0% годовых** (в т.ч. доходность от выплат – **10,0% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – **14,0% годовых**)
- Накопленная доходность пая с момента создания фонда составила **171%**

### Прогноз выплат дохода:

- Средний ожидаемый нами уровень дохода до конца 2027 года – **около 15,8 тыс. рублей / пай в год**. Рост доходности выплат будет постепенно положительно сказываться как на расчетной стоимости пая, так и на биржевой цене

### Основные события в Фонде:

- Проведены плановые индексации договоров аренды на часть помещений ВК и помещений Страйкер. На складские площади подписан договор аренды с компанией Зитар на улучшенных коммерческих условиях. Также произошёл переход на новые улучшенные коммерческие условия с НТС Градиент
- Плановая переоценка портфеля недвижимости фонда будет проведена в I квартале 2025 года

#### Примечания:

\*Доходность фонда на 28.12.2024: за 1 месяц (с 01.12.2024 по 28.12.2024) – 7,44% годовых (прирост за период – 0,62%); за 3 месяца (с 01.10.2024 по 28.12.2024) – 7,44% годовых (прирост за период – 1,86%); за 6 месяцев (с 01.07.2024 по 28.12.2024) – 23,38% годовых (прирост за период – 11,69%); за 1 год (с 01.01.2024 по 28.12.2024) – 24,00% годовых; за 3 года (с 01.01.2022 по 28.12.2024) – 19,11% годовых (прирост за период – 57,33%). 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 расчетной дивидендной доходностью понимается доходность от выплаты по инвестиционному паю. До удержания НДФЛ.

Биржевая дивидендная доходность рассчитана как отношение суммы доходов от доверительного управления имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, начисленной за расчетный период, и биржевой цены закрытия инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда по результатам торгов на ММВБ на предыдущий рабочий день перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (после 31 июля 2023 г.) или на день, предшествующий предыдущему рабочему дню перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (до 31 июля 2023 г.). 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:

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

Биржевая дивидендная доходность в % определяется по формуле:

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

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

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

$\Delta$  - 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;

$C_B$  - биржевая цена закрытия инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда по результатам торгов на ММВБ на предыдущий рабочий день перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (после 31 июля 2023 г.) или на день, предшествующий предыдущему рабочему дню перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (до 31 июля 2023 г.);

$C_K$  - 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 паевым инвестиционным фондом;

t - количество дней в расчетном периоде (1 месяц принимается равным 30 дням);

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).

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.