

Результаты ЗПИФ недвижимости «РД» за I квартал 2025 года

ООО ВИМ Сбережения опубликовало [Отчет управляющего](#) по фонду ЗПИФ недвижимости «РД» за I квартал 2025 года со следующими событиями и результатами:

- **28,8% годовых*** – доходность за I квартал 2025 года (с 1 января 2025 г. по 31 марта 2025 г.)**, в т.ч. доходность от выплат – 11,3% годовых, от роста расчетной стоимости пая – 17,5% годовых
- **14,3% годовых** – биржевая дивидендная доходность инвесторов за I квартал 2025 года (с 1 января 2025 г. по 31 марта 2025 г.)**

Комментарий управляющего:

- В предыдущие три года мы наблюдали бум складской недвижимости, что позволило нам существенно поднять ставки аренды по складским помещениям (41% активов Фонда).
- В 2025 году мы фиксируем рост рынка уже офисной недвижимости: так, по данным NF Group, в Ленинградском деловом коридоре (г. Москва, Северо-Запад) ставки аренды показали рост сразу на 24%. Как раз в этом районе расположен БЦ Скайлайт (59% активов Фонда), и мы надеемся, что рост рынка позволит нам пролонгировать или перезаключить договоры аренды на существенно лучших условиях.
- Мы сохраняем наш прогноз по выплате промежуточного дохода в размере 14 890 руб. на пай в этом году, что составит 10,8% к расчетной стоимости пая или 14,3% процентов к биржевой цене.

Основные результаты инвестирования:

- В 1 кв. 2025 года пайщики получили **3 722,00 руб.** дохода в расчете на 1 пай, что составило **11,3% годовых** в пересчете на расчетную стоимость пая или **14,3% годовых** от биржевой цены пая.
- Общая доходность инвесторов с учетом как выплат дохода, так и прироста расчетной стоимости пая за 1 кв. 2025 года составила **28,8% годовых** (в т.ч. доходность от выплат – **11,3% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – **17,5% годовых**).
- **Накопленная доходность пая** с учетом выплаченного дохода с момента создания фонда составила **180%**.

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:

- Проведена плановая переоценка портфеля недвижимости Фонда. За последние 3 мес. прирост составил **+4,7%**.
- Проведена плановая индексация договоров аренды на одно из помещений ВК.

Примечания:

*Доходность фонда на 31.03.2025: за 1 месяц (с 01.03.2025 по 31.03.2025) – 7,25% годовых (прирост за период – 0,60%); за 3 месяца (с 01.01.2025 по 31.03.2025) – 28,80% годовых (прирост за период – 7,20%); за 6 месяцев (с 01.10.2024 по 31.03.2025) – 17,99% годовых (прирост за период – 8,99%); за 1 год (с 01.04.2024 по 31.03.2025) – 23,77% годовых; за 3 года (с 01.04.2022 по 31.03.2025) – 19,09% годовых (прирост за период – 57,28%). 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:

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

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_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);

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.