

Комментарии управляющего инвестиционной стратегией PNC rental к отчёту за IV кв. 2020

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

Доходность фонда «ПНК-Рентал» 2,92% за квартал или 11,68% годовых.

Выплата дохода на 1 пай по итогам IV квартала 2020 года составит 45,05 рублей (до вычета НДФЛ), или 11,6% годовых.

С индивидуальными результатами доходности клиенты могут ознакомиться в отчетах, размещенных в личном кабинете на pnkrental.ru.

По итогам отчетного периода стратегия PNC rental показала доходность на уровне прогнозируемой.

Целевая доходность от арендного потока в I кв. 2021 года прогнозируется на уровне 11,5% годовых

Перспективы

Инвестиционный комитет фонда предварительно одобрил два новых объекта общей площадью более 65 000 м², расположенные в промышленных парках Московской области. Доходность арендного потока по данным объектам соответствует целевой, и их планируется включить в фонд «ПНК-Рентал» в течение I квартала 2021 года. После приобретения объектов информация о них будет опубликована в разделе «Активы» личного кабинета инвесторов на pnkrental.ru.

В рамках стратегии создания крупнейшего в России фонда промышленной недвижимости сформирован pipeline объектов, которые претендуют на вхождение в фонд по мере его развития в ближайшие годы. Данные объекты полностью соответствуют критериям качества PNC. Их общая рыночная стоимость превышает 30 млрд рублей. Список объектов с их рыночной стоимостью представлен на сайте pnkrental.ru. Фонд «ПНК-Рентал» имеет преимущественное право на приобретение данных объектов по ценам ниже рыночных.

Основные события

- В декабре 2020 года Управляющей компанией фонда был заключен договор о приобретении промышленного здания площадью 21 963 м² и прилегающего земельного участка по цене 783 756 270₽ (без учета НДС) в PNC парке Бекасово (Московская область).

Арендатором объекта является компания «Юта», специализирующаяся на импорте вина и крепкого алкоголя из Европы и Нового Света. Договор аренды действует до 02 декабря 2025 года.

- В декабре 2020 года Управляющей компанией фонда был заключен договор о продаже промышленного здания площадью 17 248 м² и прилегающего земельного участка в PNC парке Валищево (Московская область).



*Указанная выше стоимость без учета НДС

В январе 2021 года данный объект был оплачен покупателем и передан ему.

По итогам данной сделки увеличилась стоимость пая ЗПИФ "ПНК-Рентал".

Данное увеличение стоимости пая отразится в доходности фонда за I квартал 2021 года.

Рынок промышленной недвижимости

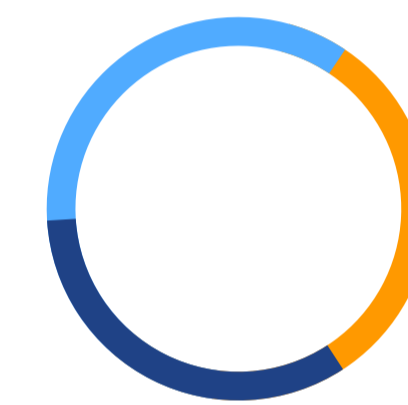
По данным kf.expert от 04.12.2020



Общий объем ввода в эксплуатацию объектов промышленной недвижимости вырос на 4%. Падение ввода по Московскому региону обусловлено переносом окончания срока строительства нескольких крупных объектов на I – II кварталы 2021 года.

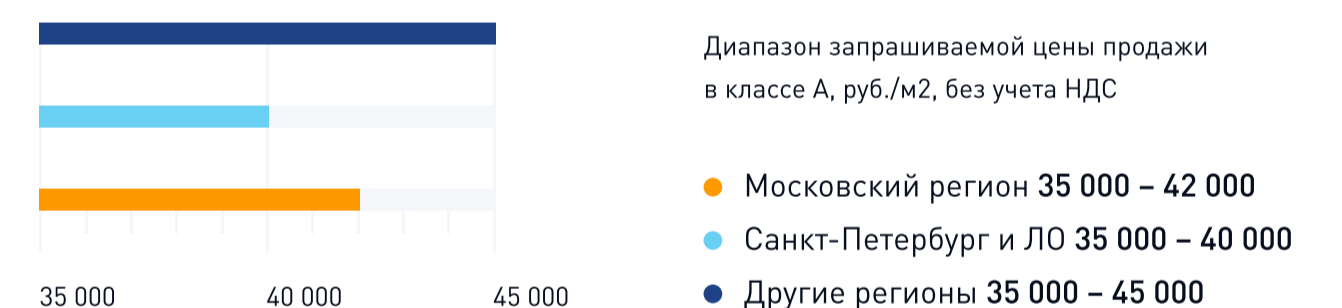


Общий объем сделок по объектам промышленной недвижимости превысил показатель предыдущего года на 3%. Спрос продолжает расти, значительно превосходя объемы ввода объектов в эксплуатацию.



Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м²/год, без учета НДС

- Московский регион 4000 +3% ▲
- Санкт-Петербург и ЛО 4100 -0,5% ▼
- Другие регионы 3750 +4% ▲



Дефицит качественных площадей толкает к росту ставок на аренду промышленной недвижимости. В то же время цены на покупку объектов по схеме build-to-suit (строительство под заказ) также выросли на 5-6%.

Данные указаны в материале исключительно в информационных целях в рамках описания результатов управления инвестиционной стратегией PNC rental за IV квартал 2020 года. Представленная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, не является рекламой ценных бумаг. Результат инвестирования в прошлом не определяет дохода в будущем.