

Комментарии управляющего инвестиционной стратегией PNK rental к отчету за II квартал 2021

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

Доходность фонда – 4,22% за квартал, или 16,87% годовых.

Доходность фонда за 12 месяцев (с 1 июля 2020 по 30 июня 2021) составила 20,05%.

Выплата дохода на 1 пай во II квартале 2021 года составляет 45,71 руб.

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

Целевой рентный доход в III квартале 2021 года прогнозируется на уровне 42-46 рублей на 1 пай.

Основные события фонда

В апреле 2021 года Национальное рейтинговое агентство присвоило УК «Индустриальная недвижимость», управляющей фондом «ПНК-Рентал», некредитный рейтинг надежности и качества услуг на уровне «BBB-[ru.am]», прогноз «Позитивный».

В мае 2021 года паи фонда «ПНК-Рентал» были допущены к торгам на Московской бирже. Торговый код – RU000A1013V9. Дата начала торгов – 8 июля 2021 года.

Инвесторы, владеющие паями фонда через договор доверительного управления с УК «А класс капитал», по своему желанию смогут перевести свои паи на брокерский счет для торговли ими на бирже, подав заявку в личном кабинете на pnkrental.ru.

В июне 2021 года была проведена переоценка объекта «Индустриальное здание» №2, расположенного в Московской области, индустриальный парк «PNK парк Бекасово», корпус 1. В результате переоценки стоимость пая выросла на 15,37 руб.

В течение II квартала были проведены дополнительные выдачи паев фонда для приобретения новых объектов (Индустриальные здания №№ 3,4,5). Перевод в собственность фонда объекта № 4 завершен.

Проведение дополнительной выдачи паев для приобретения Индустриального здания № 5 будет продолжено в III квартале 2021 года. Перевод объектов №№3 и 5 в собственность фонда запланирован на III квартал 2021 года.

Влияние рынка электронной торговли (eCommerce) на рынок индустриальной недвижимости.

Рынок электронной коммерции в последние несколько лет является основным драйвером роста рынка индустриальной недвижимости. Именно благодаря электронной коммерции средняя площадь запрашиваемого в аренду индустриального здания под склад или распределительный центр за последние два года удвоилась. Крупнейшими заказчиками и арендаторами новых индустриальных зданий являются интернет-магазины.

Крупнейшие сделки последних лет:

Год	Арендатор	Площадь	Девелопер
2019	ВкусВилл	108 000 м ²	PNK group
2020	Все инструменты	188 000 м ²	PNK group
2021	OZON	405 000 м ²	PNK group

Все более значительным сегментом рынка eCommerce становится рынок онлайн-торговли продуктами питания (eGrocery), получивший ускорение во многом благодаря локдауну и продолжающейся пандемии. Бизнесом eGrocery занимаются как крупнейшие ритейлеры, начинавшие с классических супермаркетов, так и компании, изначально позиционировавшие себя исключительно как онлайн-сервисы.

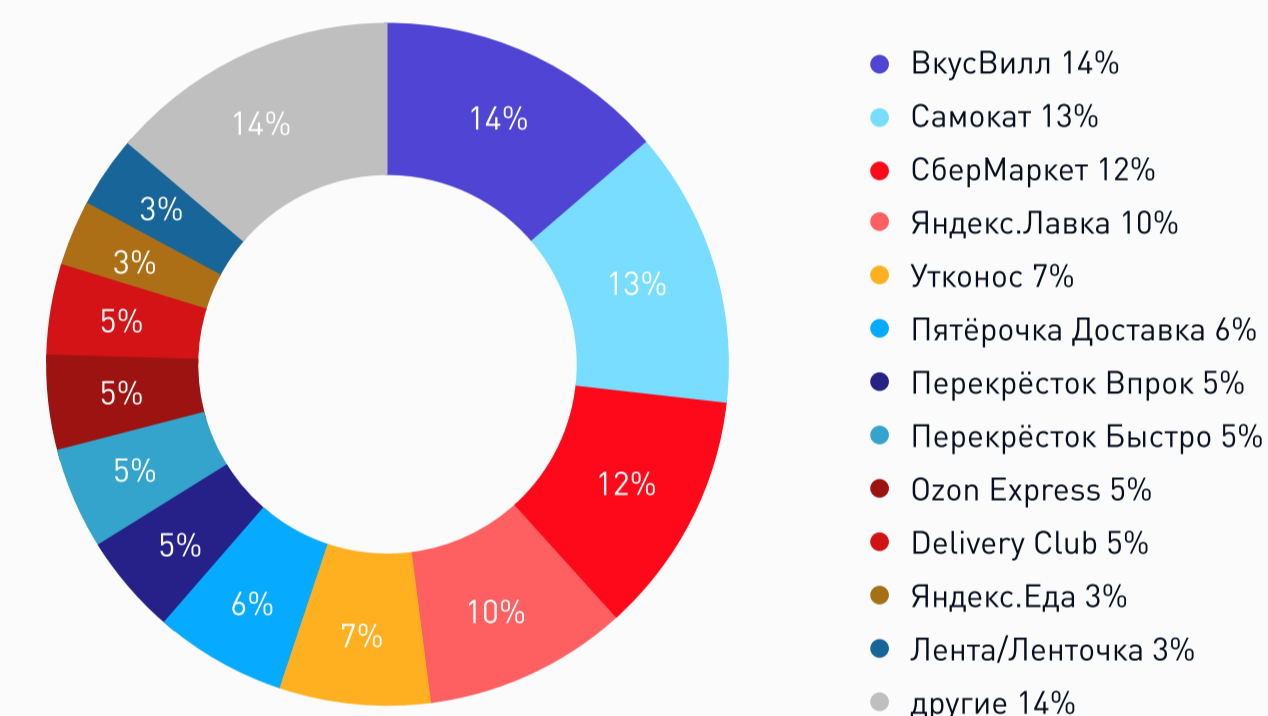
Согласно результатам исследования Data Insight, рынок eGrocery в мае 2021 года вырос по отношению к маю 2020 года почти в 3,5 раза и составил 21,6 млрд рублей.

По объему продаж в рублях в этом сегменте рынка лидирует «ВкусВилл». Его доля в мае – 14%.

Почти половину выручки всего рынка получают четыре лидера отрасли.

Лидеры по объему онлайн-продаж

Источник: Data Insight



По прогнозам аналитиков Data Insight, за 2021 год объем рынка онлайн-торговли продуктами питания (без учета продаж универсальных маркетплейсов с несрочной доставкой) достигнет 335 млрд рублей, то есть вырастет в 2,6 раза.

Для обеспечения таких темпов роста и развития в следующие годы отрасли понадобится введение новых объектов индустриальной недвижимости общей площадью в десятки миллионов квадратных метров. Очевидно, что спрос, настолько опережающий предложение, в ближайшей перспективе будет стимулировать рост арендных ставок на качественную индустриальную недвижимость.