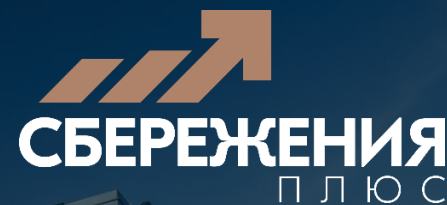


ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА II ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД 2023 ГОДА

ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД «РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО»

Июнь 2023

Информация предназначена только для
квалифицированных инвесторов.



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.

ЗПИКФ «Рентный доход ПРО»



сформирован в

2021 г.

в настоящий момент в фонде

907 пайщиков

сумма чистых активов

1,9 млрд руб.

в составе активов Фонда мульти-
температурный складской комплекс
«Адмирал» общей площадью

26 376 м²

**ФОНД
СЕГОДНЯ**

по итогам II отчетного периода 2023 г.³
будет выплачено

21,07 руб

на каждый пай или

7,7% годовых²

выплата дохода состоится в июне 2023 г.

доход с учетом выплаты и изменения
стоимости пая по итогам II отчетного
периода 2023 г.³ составил

21,3% годовых²

**Информация представлена по состоянию на 31.05.2023*

***Примечания к слайду см. на стр. 10*

КОММЕНТАРИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО



- Фонд «Рентный доход ПРО» продолжает показывать стабильные результаты. Во II отчетном периоде 2023 г. инвесторам фонда будет выплачено 21,07 руб. на пай – на **2,9% больше**, чем в прошлом квартале. Рост выплаты обусловлен в том числе ростом ставки аренды складского комплекса «Адмирал» – в начале 2023 года произошла индексация договора аренды, заложенная сторонами при его подписании.
- Стоимость складского комплекса «Адмирал», определенная независимым оценщиком, **выросла на 4%**. Напомним, что мы переоцениваем недвижимость в фонде не реже 2 раз в год, чтобы у инвесторов была наиболее актуальная информация. С отчетом об оценке актива можно ознакомиться [на сайте управляющей компании](#). В новой оценке отражен рост рыночной ставки аренды, что стало основным фактором роста стоимости объекта. При этом текущая ставка в договоре аренды, по которому арендатор арендует склад, даже с учетом индексации отстает от рыночной. В текущих условиях приближение даты завершения договора будет влиять положительно на стоимость склада: чем ближе возможность перезаключения договора аренды по более высокой рыночной ставке, тем более значимо это будет сказываться на стоимости склада.
- Если говорить о рынке складской недвижимости Московского региона, он показывает впечатляющие результаты. Страхи 2022 года не подтвердились – все склады, которые были освобождены западными арендаторами, быстро нашли новых российских арендаторов. Драйвер рынка – сектор электронной коммерции и маркетплейсы. Этот сегмент не только арендует все больше построенных складов, но и «заказывает» у девелоперов строительство новых. Как итог, по данным NF Group (ранее - Knight Frank), на рынке свободно лишь 1,6 кв. м из 100. Дефицит свободных помещений толкает ставки аренды вверх: в 1 кв. 2023 года запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А достигала 5 700 руб. / кв. м / год (+3,6% за квартал).

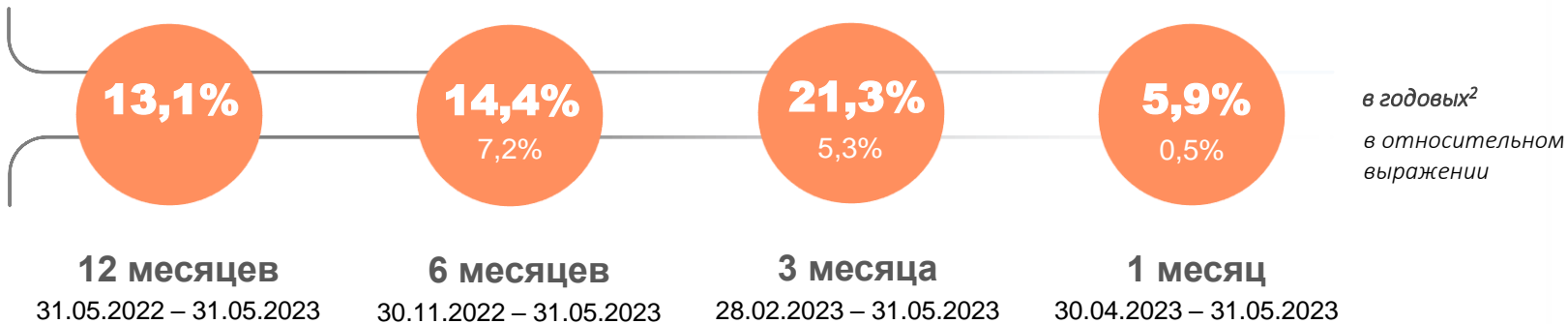
Алексей Стрелецкий
Директор по инвестициям
ООО Сбережения плюс

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

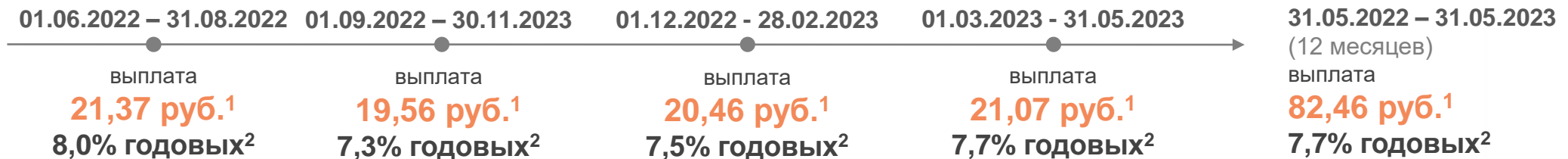
(прирост стоимости пая на 31.05.2023)

Определяется в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У¹



ОТЧЕТНЫЕ ПЕРИОДЫ И ГРАФИК ВЫПЛАТ

Выплата дохода осуществляется Управляющей компанией в течение 15 рабочих дней с даты окончания отчетного периода. Управляющая компания не несет ответственности за срок поступления дохода на банковский счет.



*Примечания к слайду см. на стр. 10

АКТИВЫ ФОНДА

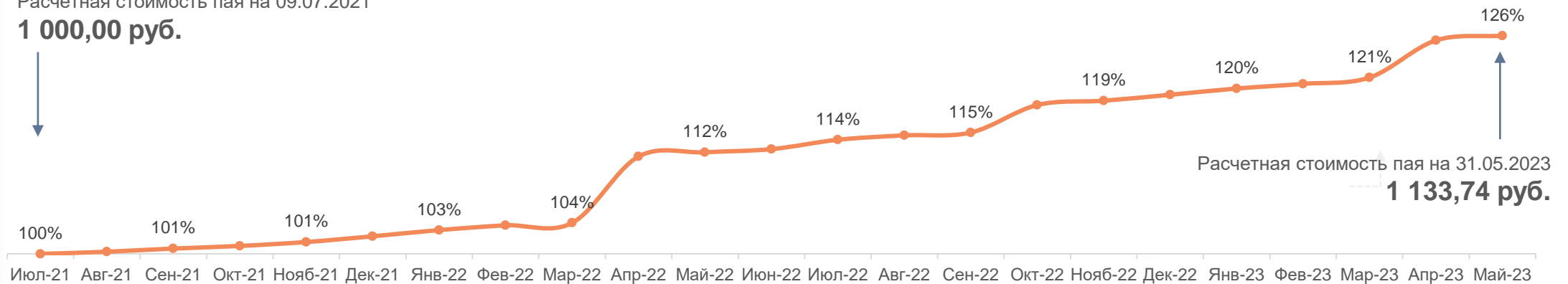
ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	II период 2023 ³	I период 2023 ³	Δ%
Денежные средства	Размещаются на депозитах	39	38	+ 2,9%
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО	267	268	- 0,4%
Объекты недвижимости	СК "Адмирал"	1 626	1 563	+ 4,0%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	48	47	+ 2,2%
Сумма чистых активов фонда		1 884	1 822	+ 3,4%

НАКОПЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПАЯ^{3,4}

Расчетная стоимость пая на 09.07.2021

1 000,00 руб.



*Примечания к слайду см. на стр. 10

РЕЗУЛЬТАТЫ ФОНДА



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, МЛН РУБ.

ПОКАЗАТЕЛЬ	II период 2023 ³	I период 2023 ³	Δ%
Доходы от аренды недвижимого имущества	46	45	+ 2,4%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(8)	(8)	+ 6,0%
Чистый операционный доход от недвижимости	38	37	+ 1,7%
Доходы от размещения свободных денежных средств	5	5	+ 3,7%
Прочие доходы	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(9)	(8)	+ 9,9%
управляющей компании	(8)	(8)	+ 6,9%
специализированному депозитарию	(0,6)	(0,3)	+ 82,4%
Итого чистые доходы Фонда	34	34	+ 0,1%
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(35)	(34)	+ 2,9%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	21,07	20,46	+ 3,0%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	63	-	> 100%
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	-	-	-
Прирост стоимости имущества за отчетный период	62	(0,1)	> 100%
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	1 096	1 096	+ 0,003%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	1 134	1 096	+ 3,4%
Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁵, руб.	37,3	(0,03)	> 100%
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период, млн руб.	1 855	1 834	+ 1,2%

*Примечания к слайду см. на стр. 10

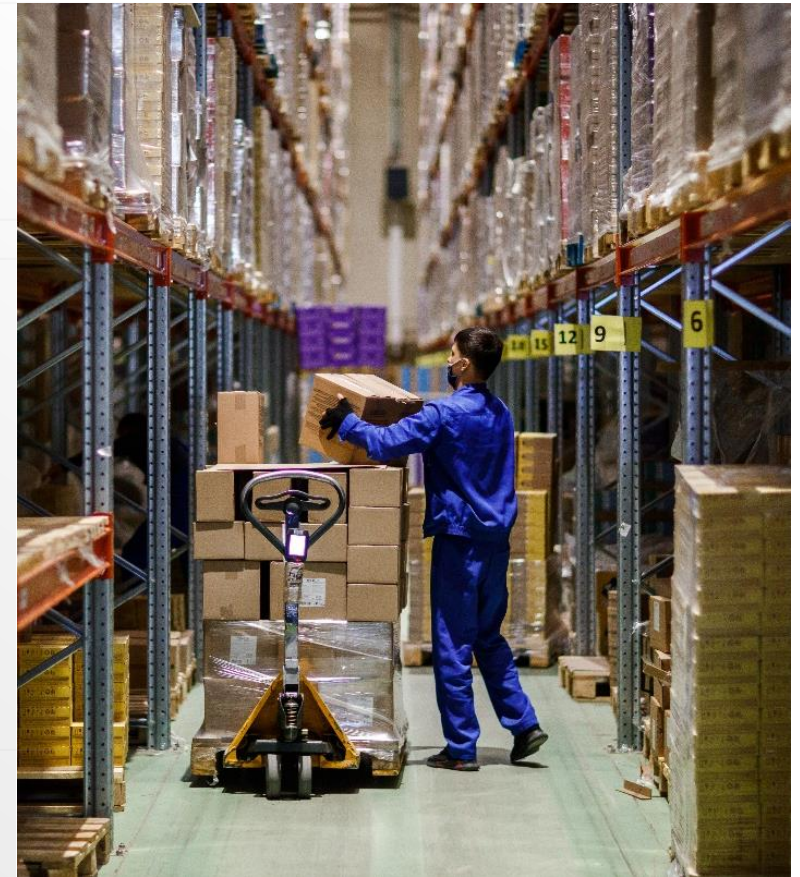
СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме

ПЕРЕОЦЕНКА

- Во II отчетном периоде 2023 г. Управляющая компания провела плановую переоценку СК «Адмирал»
- По результатам переоценки прирост справедливой стоимости объекта составил +4% относительно стоимости в I отчетном периоде 2023 г.
- Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Оценка активов»](#)



**Примечания к слайду см. на стр. 10*

СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

- Ведутся работы по заключению прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями с целью исключения риска сбоя поставок газа, электроэнергии и воды в случае смены арендатора, что положительно скажется на инвестиционной привлекательности объекта в долгосрочной перспективе
- В IV периоде 2022 г.³ были перезаключены прямые договоры с ООО «Газпром межрегионгаз Москва» и АО «Мособлгаз» на поставку и транспортировку газа
- Во II периоде 2023 г.³ продолжают работы по заключению договоров на обеспечение водоснабжения и электроснабжения.



**Примечания к слайду см. на стр. 10*

СК «АДМИРАЛ» (складской комплекс)

26 376

арендуемая площадь
складских помещений⁷, м²

110

машиномест^{**}

61,6 тыс.₽/м²

стоимость⁶ по состоянию
на 31.05.23

Мульти-температурный складской комплекс класса «А» по международной классификации Cushman&Wakefield

- Высота потолков 14 м позволяет разместить дополнительный ярус стеллажей
- Высокая нагрузка и ровность пола увеличивают вариативность использования склада

ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ

Заключен долгосрочный договор аренды, позволяющий прогнозировать доходы от владения объектом на срок жизни фонда

ЗДАНИЕ СК «АДМИРАЛ» ЗАСТРАХОВАНО В СПАО «ИНГОССТРАХ»



100%
площадей

Логистическая группа с многолетним опытом присутствия на российском рынке.

Предоставляет весь комплекс логистических услуг: от доставки и адресного хранения до управления заказами и отслеживания движения товаров (морские, автомобильные перевозки, таможенное оформление, консалтинг и др.)



**Московская
область**

10 км от МКАД в южном направлении
(трасса М4)

Хорошая доступность легковым и грузовым транспортом, несколько подъездных путей



**Примечания к слайду см. на стр. 10*

***80 грузовых и 30 легковых машиномест*

Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

ПРИМЕЧАНИЯ



¹Все выплаты указаны до удержания НДФЛ

²Годовые доходности рассчитаны 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

³I отчетный период 2022 г. – с 1 декабря 2021 г. по 28 февраля 2022 г.; II отчетный период 2022 г. – с 1 марта 2022 г. по 31 мая 2022 г.; III отчетный период 2022 г. – с 1 июня 2022 г. – 31 августа 2022 г.; IV отчетный период 2022 г. – с 1 сентября 2022 г. – 30 ноября 2022 г.; I отчетный период 2023 г. – с 1 декабря 2022 г. по 28 февраля 2023 г.; II отчетный период 2023 г. – с 1 марта 2023 г. по 31 мая 2023 г.; III отчетный период 2023 г. – с 1 июня 2023 г. – 31 августа 2023 г.; IV отчетный период 2023 г. – с 1 сентября 2023 г. – 30 ноября 2023 г.;

⁴Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 9 июля 2021 г. по 31 мая 2023 г.

⁵Расчетная стоимость пая на дату определена как стоимость чистых активов (имущества) на дату, деленная на количество паев на дату. Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай определяется как расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода минус расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода

⁶Балансовая стоимость в пересчете на 1 м² по стандарту BOMA (Building Owners and Managers Association) – предложенный международной Ассоциацией Владельцев и Управляющих Зданиями и утвержденный Американским национальным институтом стандартов – метод измерения арендуемой площади коммерческих помещений

⁷По стандарту BOMA

Доходность инвестиций в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_K - C_H + D}{C_H} \times \frac{365}{t} \times 100$$

Дивидендная доходность в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{D}{C_H} \times \frac{365}{t} \times 100$$

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_K - C_H}{C_H} \times \frac{365}{t} \times 100$$

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 паевым инвестиционным фондом;

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, образуемому в результате дробления одного инвестиционного пая (коэффициент дробления).

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



ООО Сбережения Плюс, (лицензия ФКЦБ России от 07.02.2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, без ограничения срока действия).

Настоящий документ и содержащиеся в нем сведения предназначены исключительно для информационных целей. Документ не рассматривается и не должен рассматриваться как предложение ООО Сбережения Плюс о покупке или продаже каких-либо финансовых инструментов или оказания услуг какому-либо лицу, не являются офертой, публичной офертой по какому бы то ни было действующему законодательству. Предоставляемая информация не может рассматриваться в качестве рекомендации к инвестированию средств, а также гарантий или обещаний в будущем доходности вложений.

Никакие положения информации или материалов, представленных в документе, не являются и не должны рассматриваться как индивидуальные инвестиционные рекомендации и/или намерение ООО Сбережения Плюс предоставить услуги инвестиционного советника. ООО Сбережения Плюс не может гарантировать, что финансовые инструменты, продукты и услуги, описанные в настоящем документе, подходят лицам в соответствии с их инвестиционным профилем. Финансовые инструменты, продукты и услуги, упоминаемые в информационных материалах, могут быть предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов.

Прежде чем воспользоваться какой-либо услугой или приобретением финансового инструмента или инвестиционного продукта, Вы должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от услуги и/или продукта, налоговые, юридические, бухгалтерские последствия заключения сделки при пользовании конкретной услугой, свою готовность и возможность принять такие риски.

Любые логотипы, если таковые приведены в настоящей презентации, используются исключительно в информационных целях, не имеют целью введение клиентов в заблуждение о характере и специфике услуг, оказываемых ООО Сбережения Плюс, или получение дополнительного преимущества за счет использования таких логотипов, равно как продвижение товаров или услуг правообладателей таких логотипов, или нанесение ущерба их деловой репутации.

Термины и положения, приведенные в настоящих материалах, должны толковаться исключительно в контексте соответствующих сделок и операций и/или ценных бумаг и/или финансовых инструментов и могут полностью не соответствовать значениям, определенным законодательством РФ или иным применимым законодательством.

Материал не является гарантией или обещанием будущей эффективности или доходности от инвестиционной деятельности. Результаты инвестирования в прошлом не являются гарантией таких же результатов в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Все прошлые данные имеют документальное подтверждение. Нет никаких гарантий прибыли или доходов от финансовых инструментов, пока иная информация не указана в соответствующих публикациях.

Паевой инвестиционный фонд под управлением ООО Сбережения Плюс: ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО» (сведения о Фонде внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 08.06.2021, № 4455-СД).

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



На размер дохода могут повлиять, среди прочего, инвестиционные стратегии и цели финансового инструмента и существенные рыночные и экономические условия, в том числе процентные ставки и рыночные условия в целом. Различные стратегии, применяемые к финансовым инструментам, могут оказать существенное влияние на результаты, описанные в настоящем материале. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Правилами доверительного управления ОПИФ и ЗПИФ, находящимися под управлением ООО Сбережения Плюс могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ОПИФ и ЗПИФ. Прежде, чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом. Существует вероятность полной потери изначально инвестированной суммы. Данные о доходности или иных результатах, отраженные в материале, не учитывают комиссии, налоговые сборы и иные расходы. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом. Получить информацию о Фондах и ознакомиться с Правилами доверительного управления Фондов, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 123112, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1, этаж 38, помещение 38.46, по телефону (495) 725-52-54, по адресам агентов или в сети Интернет по адресам www.savingsim.ru.

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ:

[Правила доверительного управления](#)

[Основные параметры фонда](#)

[Стоимость чистых активов](#)

[Доходность фонда](#)

[Отчеты управляющей компании](#)

[Отчеты об оценке активов фонда](#)

[Информация для владельцев инвестиционных паев](#)