

# ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА III ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД 2023 ГОДА

## ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД «РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО»

31 АВГУСТА 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

**970 пайщиков**

сумма чистых активов

**1,9 млрд руб.**

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

**26 376 м<sup>2</sup>**



по итогам III отчетного периода 2023 г.<sup>4</sup>  
будет выплачено

**21,07 руб**

на каждый пай или

**7,4% годовых<sup>2</sup>**

выплата дохода состоится в сентябре 2023 г.

доход с учетом выплат и изменения  
стоимости пая за последние 12 месяцев  
составил

**12,8% годовых<sup>2</sup>**

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

## КОММЕНТАРИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО

- В III отчетном периоде 2023 г. инвесторам фонда «Рентный доход ПРО» будет выплачено **21,07 руб.** на пай – на уровне результатов прошлого отчетного периода. Результаты фонда формирует преимущественно складской комплекс «Адмирал» – в начале 2023 года произошла индексация договора аренды, заложенная сторонами при его подписании.
- Существенный рост ключевой ставки ЦБ РФ до 13% в моменте не должен оказать значимого влияния на показатели фонда. Договор аренды с логистической группой Адмирал не имеет привязки к ключевой ставке. В фонде также отсутствует заемное финансирование. Около **14% активов фонда** размещены в ликвидных инструментах денежного рынка\*, доходность этой части портфеля активов будет расти вместе с ключевой ставкой ЦБ РФ.
- Если говорить о рынке складской недвижимости Московского региона – наблюдается высокая активность. По прогнозам NF Group (ранее - Knight Frank) по итогам 2023 г. в Московском регионе объем сделок может превысить рекордный показатель 2021 г., который был на уровне **2,7 млн м<sup>2</sup>**. Также, по данным NF Group, с начала года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на **18%** (с 5 500 руб./м<sup>2</sup>/год до 6 500 руб./м<sup>2</sup>/год)\*\* и продолжает демонстрировать тенденции к росту. Ключевыми драйверами рынка по-прежнему являются рост доли сектора электронной коммерции и реализация в нем отложенного спроса на складские площади.

**Алексей Стрелецкий**

Директор по инвестициям  
ООО Сбережения плюс

*\*14% активов фонда размещены в биржевом РЕПО*

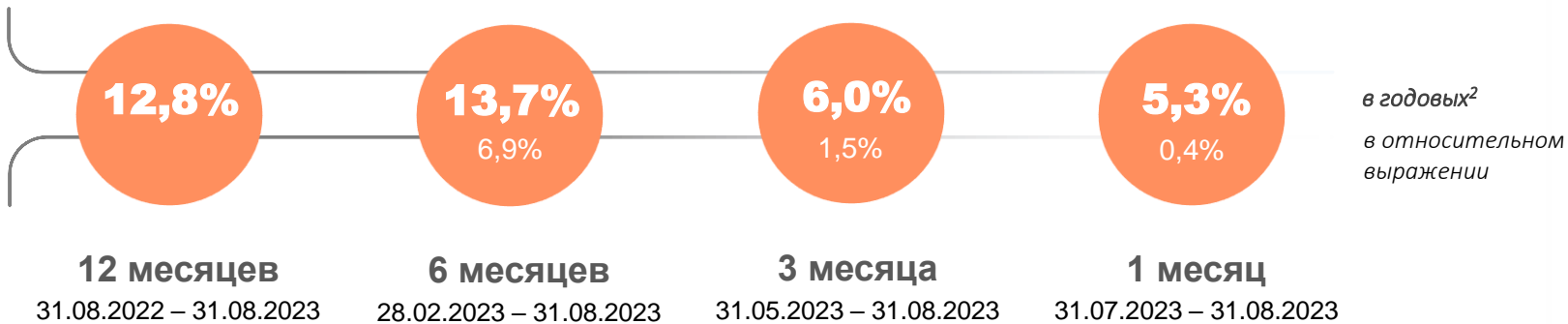
*\*\*Запрашиваемая ставка аренды на сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей по итогам 1 пол. 2023 г.*

# ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

## ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

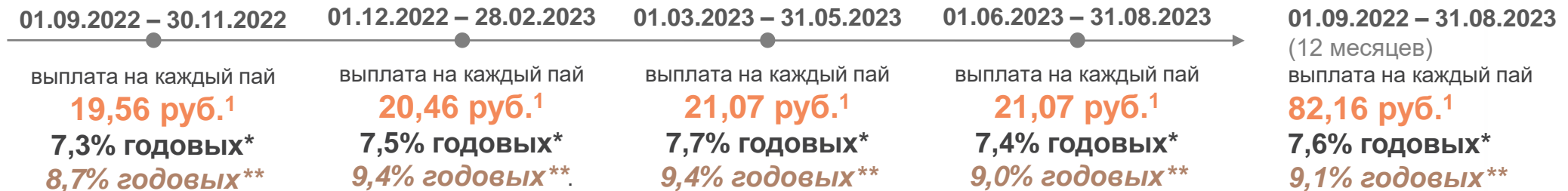
(прирост стоимости пая на 31.08.2023)

Определяется в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У<sup>1</sup>



## 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.



\*Годовая доходность – расчет от РСР<sup>2</sup> | \*\*Годовая доходность – расчет от биржевой цены пая<sup>3</sup>

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

# АКТИВЫ ФОНДА

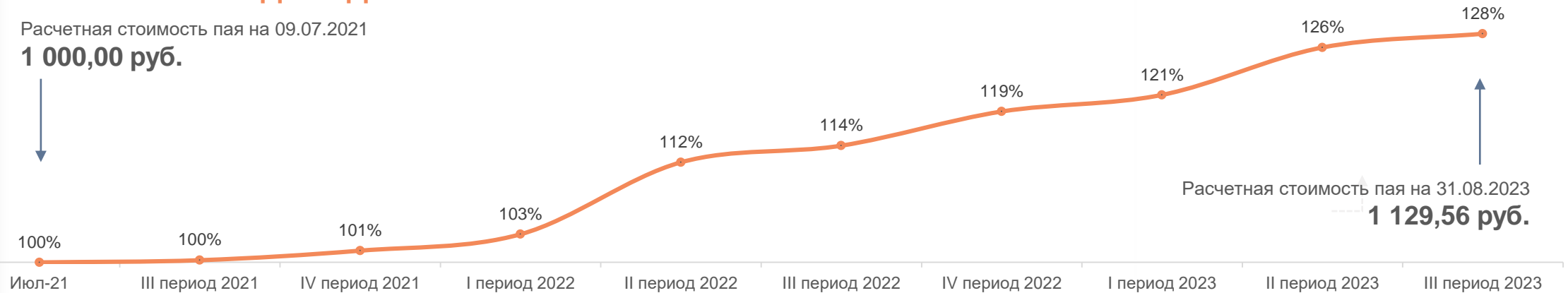
## ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	III период 2023 <sup>4</sup>	II период 2023 <sup>4</sup>	Δ%
Денежные средства	Размещаются на депозитах	39	39	-
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО	261	267	- 2,4%
Объекты недвижимости	СК "Адмирал"	1 626	1 626	-
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	49	48	+ 1,1%
<b>Сумма чистых активов фонда</b>		<b>1 877</b>	<b>1 884</b>	<b>- 0,4%</b>

## НАКОПЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПАЯ<sup>4,5</sup>

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.

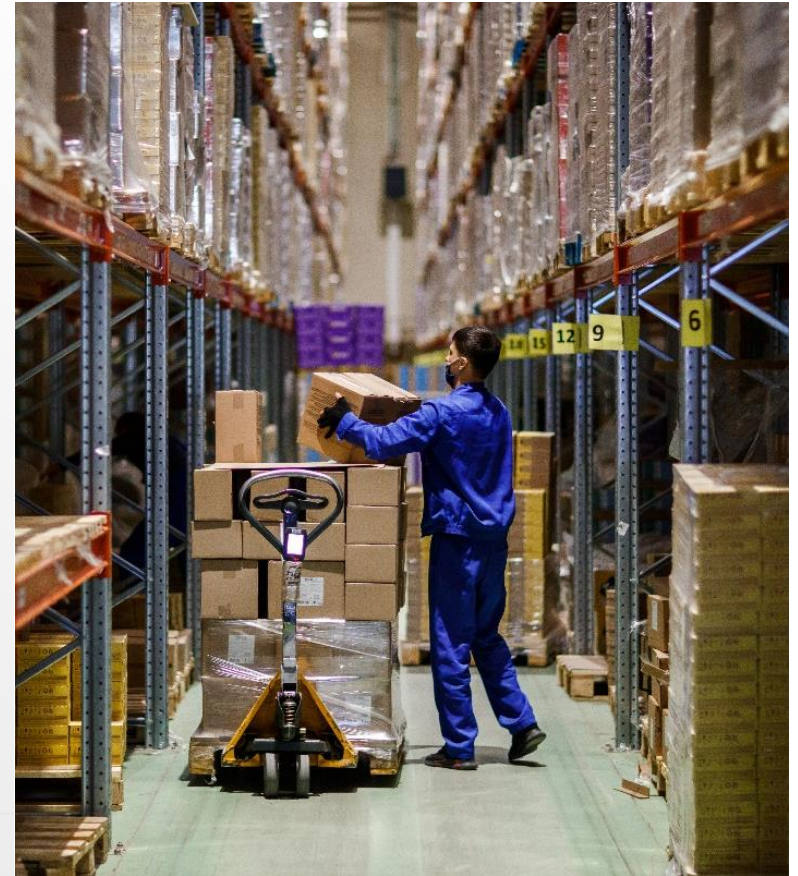
ПОКАЗАТЕЛЬ	III период 2023 <sup>4</sup>	II период 2023 <sup>4</sup>	Δ%
Доходы от аренды недвижимого имущества	45	46	- 1,5%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(14)	(8)	+ 72,7%
<b>Чистый операционный доход от недвижимости</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>- 17,4%</b>
Доходы от размещения свободных денежных средств	6	5	+ 12,3%
Прочие доходы	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-
<b>Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>+ 0,2%</b>
управляющей компании	(8)	(8)	+ 4,0%
специализированному депозитарию	(0,3)	(0,6)	- 52,7%
<b>Итого чистые доходы Фонда</b>	<b>28</b>	<b>34</b>	<b>- 17,4%</b>
<b>Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда</b>	<b>(35)</b>	<b>(35)</b>	<b>-</b>
<b>Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.</b>	<b>21,07</b>	<b>21,07</b>	<b>-</b>
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	-	63	- 100,0%
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	-	-	-
<b>Прирост стоимости имущества за отчетный период</b>	<b>(7)</b>	<b>62</b>	<b>&gt; 100,0%</b>
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	1 134	1 096	+ 3,4%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	1 130	1 134	- 0,4%
<b>Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай<sup>6</sup>, руб.</b>	<b>(4,2)</b>	<b>37,3</b>	<b>&gt; 100,0%</b>
<b>Средневзвешенная стоимость чистых активов за период, млн руб.</b>	<b>1 893</b>	<b>1 855</b>	<b>+ 2,0%</b>

\*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
- Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Оценка активов»](#)

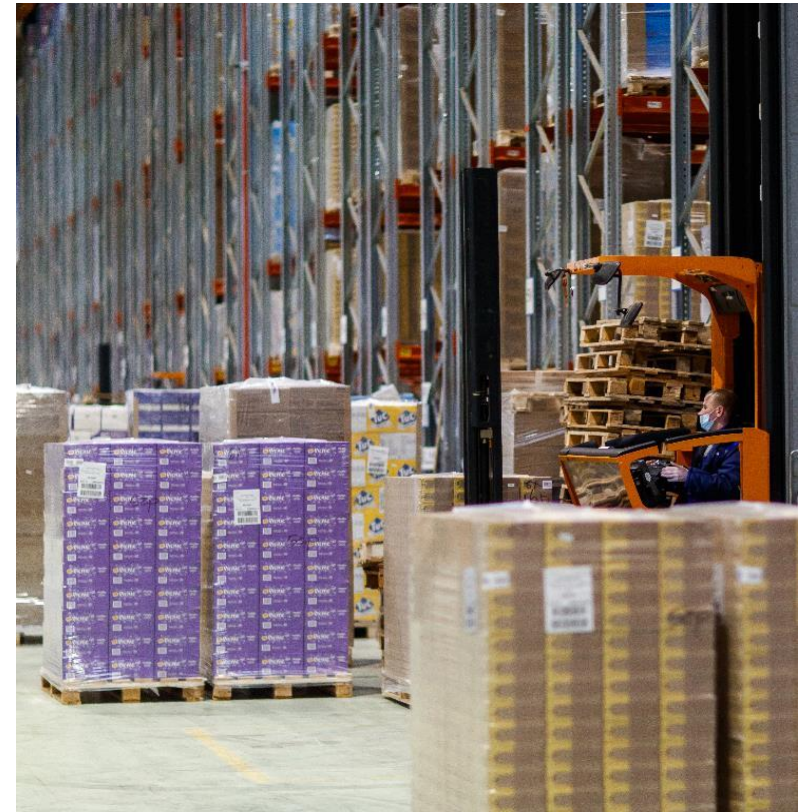


*\*Примечания к слайду см. на стр. 10*

# СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

## ЭКСПЛУАТАЦИЯ

- Ведутся работы по заключению прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями с целью исключения риска сбоя поставок газа и электроэнергии в случае смены арендатора, что положительно скажется на инвестиционной привлекательности объекта в долгосрочной перспективе
- В IV периоде 2022 г.<sup>4</sup> были перезаключены прямые договоры с ООО «Газпром межрегионгаз Москва» и АО «Мособлгаз» на поставку и транспортировку газа
- В III периоде 2023 г.<sup>4</sup> продолжаются работы по заключению договоров на обеспечение электроснабжения



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



# СК «АДМИРАЛ» (складской комплекс)

## 26 376

арендуемая площадь  
складских помещений<sup>8</sup>, м<sup>2</sup>

## 110

машиномест<sup>\*\*</sup>

## 61,6 тыс.₽/м<sup>2</sup>

стоимость<sup>7</sup> по состоянию  
на 31.08.23

**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 застраховано в одной из крупнейших российских страховых компаний с рейтингом финансовой надежности ruAAA (входит в ТОП 3 по данным Эксперт РА)<sup>9</sup>



**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



<sup>1</sup>Все выплаты указаны до удержания НДФЛ

<sup>2</sup>Годовые доходности рассчитаны в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу на стр.11) 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

<sup>3</sup>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.) (см. формулу на стр.11). До удержания НДФЛ

<sup>4</sup>I 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.;

<sup>5</sup>Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 9 июля 2021 г. по 31 августа 2023 г.

<sup>6</sup>Расчетная 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

<sup>7</sup>Балансовая стоимость в пересчете на 1 м<sup>2</sup> 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

<sup>8</sup>По стандарту BOMA

<sup>9</sup>Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (ссылка: <https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc>) по состоянию на 31.08.2023

# ПРИМЕЧАНИЯ



Доходность инвестиций в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_k - C_n + D}{C_n} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Расчетная дивидендная доходность в % определяется по формуле:

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

Биржевая дивидендная доходность в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{D}{C_6} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_k - C_n}{C_n} \times \frac{360}{t} \times 100$$

$\Delta$  - прирост;

$C_n$  - 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;

$C_6$  - 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 паевого инвестиционного фонда;

$t$  - количество дней в расчетном периоде (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).

# 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](http://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](#)