

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА IV ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД 2023 ГОДА

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»

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.

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»

количество пащиков в фонде

4 631 пащик

сумма чистых активов

7,7 млрд руб

в составе активов Фонда
помещения в БЦ Skylight
общей площадью⁹

3 340 м²

сформирован в

2021 г.

**ФОНД
СЕГОДНЯ***

по итогам IV отчетного периода 2023 г.
выплачено

3 453,49 руб

на каждый паи или

13,0% годовых²

выплата дохода состоялась в феврале 2024 г.

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

8,9% годовых²

**Информация представлена по состоянию на 31.01.2024, за
исключением количества пащиков – на 05.02.2024*

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

РЕЗУЛЬТАТЫ I-IV ОТЧЕТНЫХ ПЕРИОДОВ 2023 ГОДА

ПО ИТОГАМ ОТЧЕТНЫХ ПЕРИОДОВ 2023 ГОДА³ ПОЛУЧЕННЫЙ ДОХОД ПАЙЩИКОВ СОСТАВИЛ

8,9%
ГОДОВЫХ²

ВЫПЛАТА ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОХОДА СОСТАВИЛА

9,5%
ГОДОВЫХ²

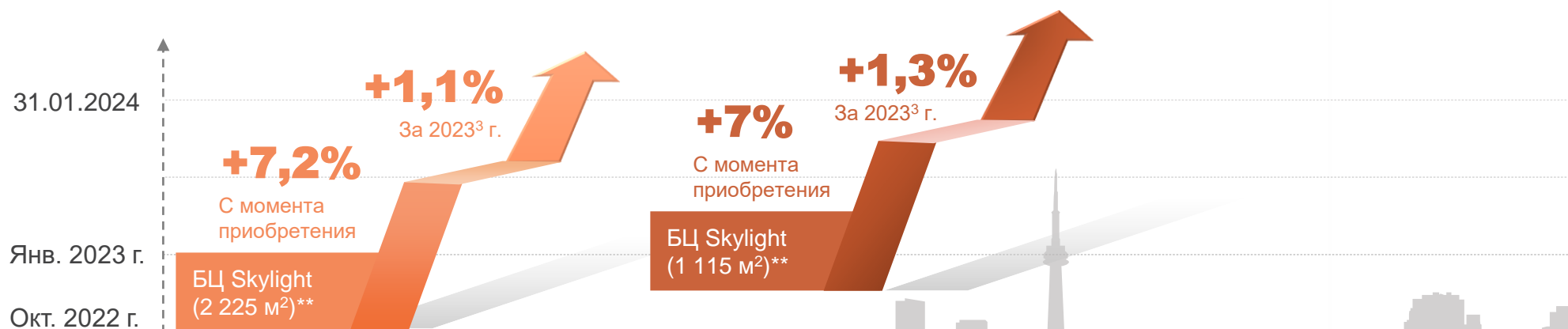
РОСТ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ПАЯ СОСТАВИЛ

-0,6%
ГОДОВЫХ²

ПЛАНЫ НА 2024 ГОД

- Инвестирование денежных средств фонда в высококлассные объекты недвижимости
- Продолжение наполнения фонда с целью диверсификации объектов и арендаторов

РОСТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



КОММЕНТАРИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО



- Мы продолжаем активное развитие и наполнение фонда «РД 2»*. По итогам IV-ого отчетного периода 2023 года сумма чистых активов фонда увеличилась на 459 млн руб. и достигла **7 738 млн руб.** Выплата дохода за период составила **3 453,49 руб.**¹ на один инвестиционный пай или **13,0% годовых**².
- По итогам 2023 отчетного года³ за период 01.02.2023 – 31.01.2024 общая доходность по фонду составила **8,9%**. На годовые результаты оказало влияние существенное изменение условий на инвестиционных и денежных рынках во второй половине 2023 года. Рост ключевой ставки с 7,5% до 16%, с одной стороны, привел к необходимости пересмотра условий по планируемым сделкам для фонда и задержке в инвестировании, с другой стороны, позволил разместить зарезервированные денежные средства фонда в высокодоходных денежных инструментах. Как следствие, значительная часть средств фонда не была размещена в недвижимость, однако доходность выплат по фонду выросла **с 8% до 13% годовых**, сравнивая доходность выплат за первый и четвертый отчетные периоды 2023 г.³
- В следующем отчетном периоде мы также ожидаем повышенный уровень выплат исходя из сохраняющихся привлекательных условий на денежном рынке. При этом мы продолжаем инвестиционную активность и надеемся в ближайшей перспективе объявить о новых приобретениях.
- Если говорить про состояние рынка офисной недвижимости Москвы, где представлены активы фонда в настоящий момент, то основные показатели рынка сохраняют тенденцию роста.
- По данным аналитиков Core.XP в 2023 г. спрос на офисы в Москве достиг абсолютного рекорда. Весь год наблюдалось динамичное развитие российского бизнеса. Офисы стали востребованным инвестиционным инструментом и, как следствие - объем доступных офисов снизился. Ведущие позиции в общей структуре спроса заняли сегменты "IT и телеком" (18%) и "финансовые услуги" (15%)
- По данным аналитиков NF Group доля свободных площадей в Москве снизилась с 13,0% до **12,4%****, а средневзвешенная ставка аренды на помещения класса «А» стабильна и выросла с 26 044 до **26 303 руб./м²/год***** (прирост +1,0% за 2023 г.)**
- Аналитики сходятся во мнении, что в 2024 г. ожидается дальнейшее снижение доли свободных площадей, что объясняется высокими показателями спроса и низким уровнем ввода нового спекулятивного предложения, что может найти отражение в росте рыночных ставок аренды на офисные помещения.

*ЗПИФ недвижимости «РД 2»

**По состоянию на 4 кв. 2023 г, динамика показателей за 12 месяцев (с начала 2023 г.)

***Ставка аренды офисов класса «А», triple net, динамика показателей за 12 месяцев (с начала 2023 г.)

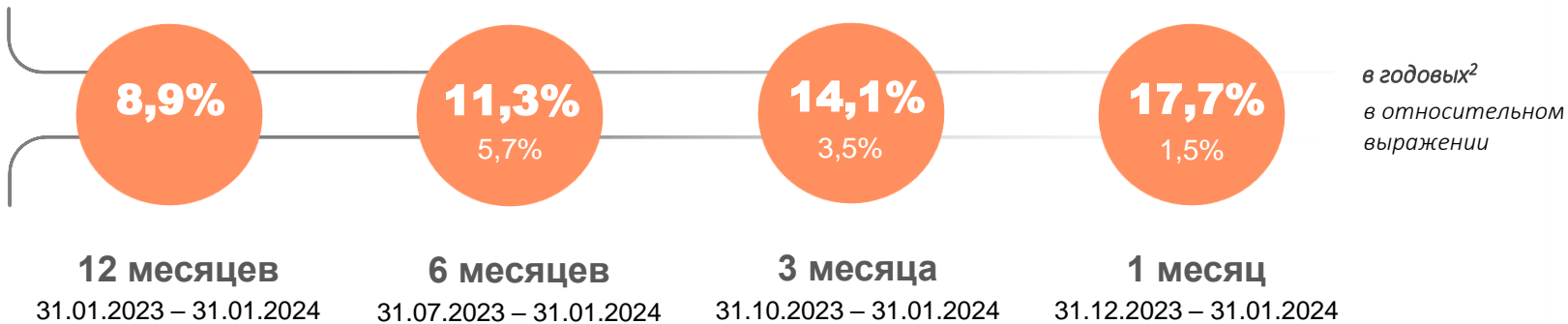
****Примечания к слайду см. на стр. 10

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

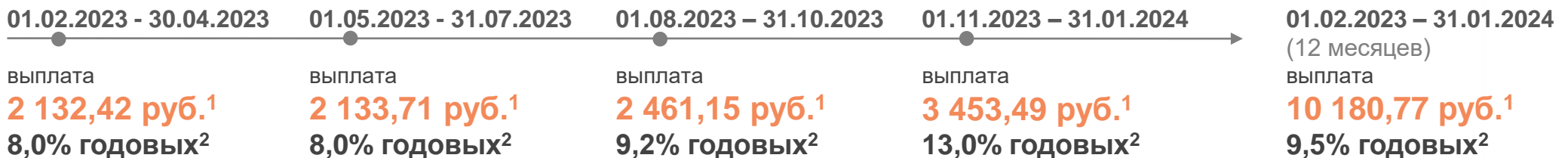
(прирост стоимости пая на 31.01.2024)

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

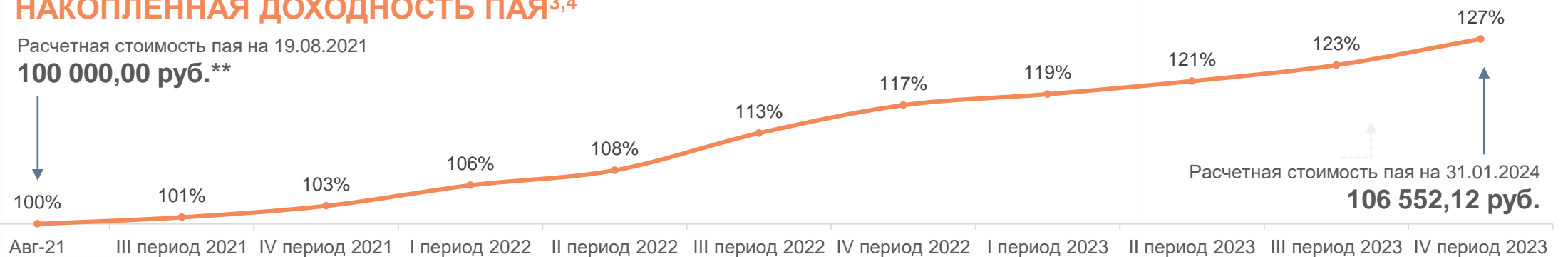
ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	2023 ³	2022 ³	Δ%	III период 2023 ³	II период 2023 ³	I период 2023 ³
Денежные средства	Размещаются на депозитах	5 379	39	> 100%	5 033	3 549	1 357
Ценные бумаги	ОФЗ	322	325	- 1,0%	323	1 710	325
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО	1 049	445	> 100%	877	200	659
Объекты недвижимости	БЦ Skylight	1 320	1 305	+ 1,2%	1 316	1 316	1 305
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	330	205	+ 60,9%	254	210	140
Прочие обязательства	Резерв на выплату вознаграждений УК и спец. депозитарию	2,4	0,5	> 100%	16,3	8,1	3,1
Сумма чистых активов фонда		7 738	1 908	> 100%	7 279	6 558	3 502

НАКОПЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПАЯ^{3,4}

Расчетная стоимость пая на 19.08.2021

100 000,00 руб.**



*Примечания к слайду см. на стр. 10

**В 3 кв. 2022 г. проведена процедура дробления инвестиционных паев Фонда в соотношении 1:3, для соотнесения показателя с последующими периодами числовое значение поделено на 3

РЕЗУЛЬТАТЫ ФОНДА



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, МЛН РУБ.

ПОКАЗАТЕЛЬ	2023 ³	2022 ³	Δ%	IV период 2023 ³	III период 2023 ³	II период 2023 ³	I период 2023 ³
Доходы от аренды недвижимого имущества	144	28	> 100%	37	36	36	35
Расходы на содержание недвижимого имущества	(25)	(7)	> 100%	(6)	(5)	(8)	(7)
Чистый операционный доход от недвижимости	118	22	> 100%	31	31	28	28
Доходы от размещения свободных денежных средств	495	110	> 100%	246	161	67	21
Прочие доходы	108	25	> 100%	50	29	18	11
Прочие расходы	(109)	(26)	> 100%	(36)	(37)	(23)	(12)
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(84)	(21)	> 100%	(28)	(29)	(18)	(9)
управляющей компании	(81)	(19)	> 100%	(27)	(28)	(17)	(9)
специализированному депозитарию	(3,3)	(1,9)	+ 73,6%	(1,2)	(1,0)	(0,8)	(0,4)
Итого чистые доходы Фонда	528	110	> 100%	263	155	72	38
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(625)	(131)	> 100%	(251)	(173)	(131)	(70)
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	10 181	9 809	+ 3,8%	2 461	2 461	2 134	2 132
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	15	73	- 79,1%	3	-	12	-
Изменение стоимости имущества в результате размещения паев	5 911	611	> 100%	443	739	3 103	1 626
Прирост стоимости имущества за отчетный период	5 829	663	> 100%	459	721	3 056	1 594
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	107 240	102 593	+ 4,5%	106 261	106 433	106 685	107 240
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	106 552	107 240	- 0,6%	106 552	106 261	106 433	106 685
Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁵, руб.	(688)	4 648	> 100%	291	(172)	(253)	(555)
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период¹⁰, млн руб.	5 387	1 276	+ 322,0%	7 543	6 894	4 536	2 431

*Примечания к слайду см. на стр. 10

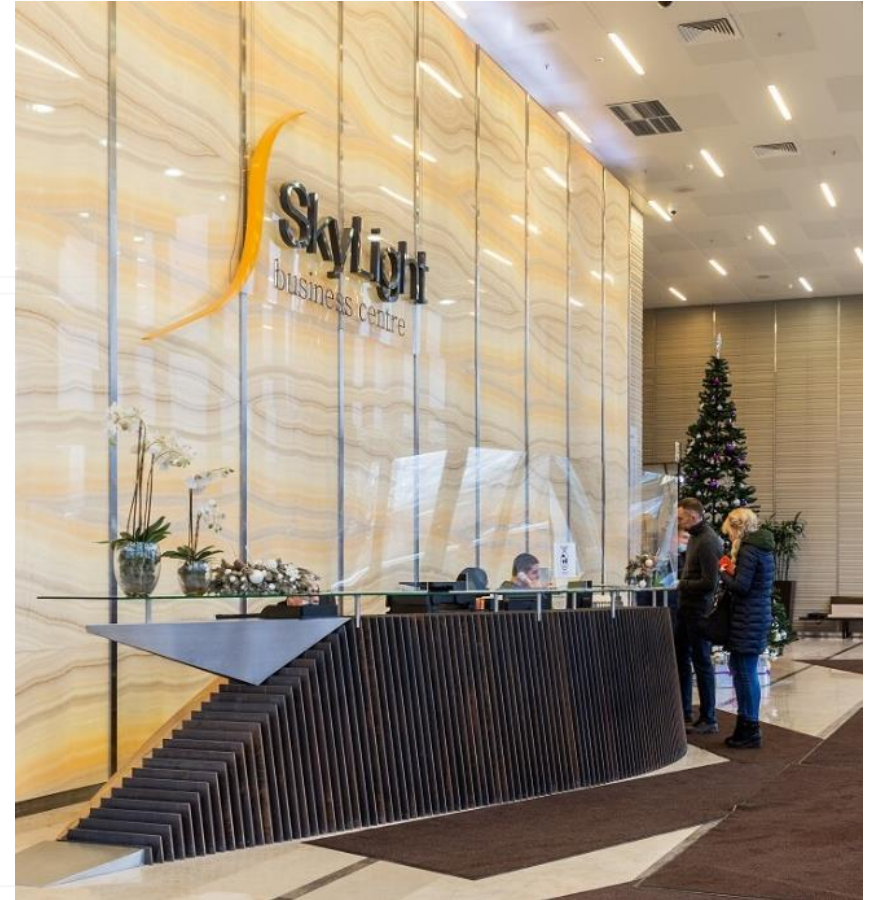
СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- **БЦ Skylight:** проведена плановая индексация арендного договора с **ВК**
- Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме

ПЕРЕОЦЕНКА

- В IV отчетном периоде 2023 г. Управляющая компания провела плановую переоценку объектов недвижимости в Фонде (БЦ «Skylight»)
- По результатам переоценки прирост справедливой стоимости объектов в Фонде составил **+0,3%** относительно стоимости в III отчетном периоде 2023 г.
- Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Информация о фонде – Отчеты оценщиков»](#)



*Примечания к слайду см. на стр. 10

БЦ SKYLIGHT офисные помещения

3 401

арендуемая площадь
офисов⁶, м²

36

машиномест

367

тыс.Р/м²

стоимость⁷ по состоянию
на 31.01.24

ОФИСНЫЙ ЦЕНТР КЛАССА «А» ПО МЕЖДУНАРОДНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ KNIGHT FRANK

- Высота потолков 3,6 м
- Свободная планировка
- Скоростные лифты Thyssen-Krupp
- Подземный паркинг

ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ

Со всеми офисными арендаторами заключены долгосрочные договоры аренды, позволяющие 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)⁸



100%
площадей

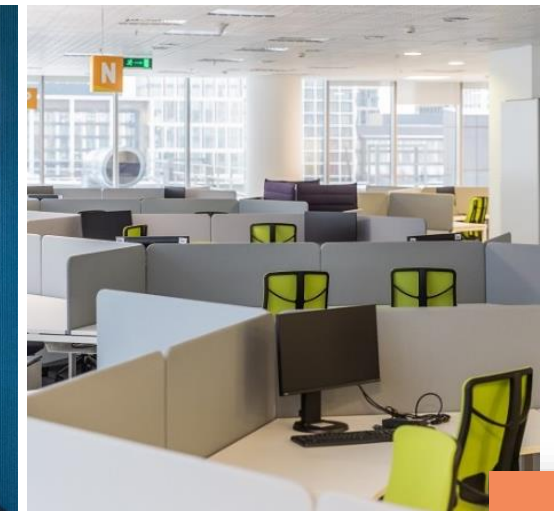
Одна из крупнейших российских технологических компаний, среди брендов группы: **ВКонтакте**, **Mail.ru**, **«ЮЛА»**, **«Одноклассники»**, **VK музыка** и др.



Москва

Ленинградский пр. 39

М. Аэропорт (6 мин.)
Ленинградский деловой район,
наиболее востребованный
арендаторами



*Примечания к слайду см. на стр. 10

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 на стр. 10) 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

³I отчетный период 2023 г. – с 1 февраля 2023 г. по 30 апреля 2023 г.; II отчетный период 2023 г. – с 1 мая 2023 г. по 31 июля 2023 г.; III отчетный период 2023 г. – с 1 августа 2023 г. – 31 октября 2023 г.; IV отчетный период 2023 г. – с 1 ноября 2023 г. – 31 января 2024 г.; 2022 г. – с 1 февраля 2022 г. по 31 января 2023 г.; 2023 г. – с 1 февраля 2023 г. по 31 января 2024 г.;

⁴Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 19 августа 2021 г. по 31 января 2024 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

⁶По 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

⁷Балансовая стоимость в пересчете на 1 м² по стандарту BOMA

⁸Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (ссылка: <https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc>) по состоянию на 31.01.2024

⁹Исправлена опечатка: в январе 2023 г. в состав имущества Фонда вошли 12 машиномест БЦ «Skylight», что составляет площадь равную 142,9 м²

¹⁰Средневзвешенная стоимость чистых активов за период рассчитана по формуле ниже

$$C_p = \frac{X_1 * Y_1 + \dots + X_n * Y_n}{Y_1 + \dots + Y_n}$$

C_p - средневзвешенная СЧА фонда за рассматриваемый период;

X - СЧА за период до момента публикации следующего значения СЧА во временном диапазоне внутри рассматриваемого периода;

Y - количество дней в периоде, в которые действительно значение СЧА, до момента публикации следующего значения СЧА во временном диапазоне внутри рассматриваемого периода;

n - номер периода во временном диапазоне внутри рассматриваемого периода.

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:

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

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

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

Δ - 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_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 (1 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, 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: ЗПИФ недвижимости «РД 2» (правила Фонда зарегистрированы Банком России 19.07.2021, №4508).

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 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](#)
- [Ключевой информационный документ](#)