

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА 2 КВАРТАЛ 2023 ГОДА

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД»

ИЮЛЬ 2023

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»

Сформирован в начале

2020 г.

В настоящий момент в фонде

3 936 пайщиков

Сумма чистых активов

7,1 млрд руб

В составе активов Фонда
3 складских корпуса
общей площадью (БТИ)

44 000 м²

Помещения в БЦ «Skylight»
общей площадью (БТИ)

12 413 м²

**ФОНД
СЕГОДНЯ**

По итогам 2 кв. 2023 г. пайщикам
будет выплачено

2 125,32 руб

на каждый пай или

7,6% годовых²

Выплата дохода состоится в июле 2023 г.

Доход с учетом выплаты и изменения
стоимости пая по итогам 2 кв. 2023 г. составил

10,1% годовых²

Информация представлена по состоянию на 30.06.2023

*Примечания к слайду см. на стр. 13

КОММЕНТАРИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО



- Мы рады сообщить, что **96,6%** от суммы чистых активов Фонда «РД»* вложено в недвижимость. Остальные активы фонда покрывают краткосрочные обязательства Фонда, а также формируют резерв для капитальных вложений или непредвиденных расходов.
- На офисную недвижимость приходится **68%** от недвижимых активов Фонда: офисные помещения и машиноместа в БЦ «Skylight» (Башня Б), преимущественно сданные в аренду VK. Стоит отметить, что согласно данным РБК VK недавно приобрела соседнюю Башню А в БЦ «Skylight», которую ранее арендовала**. Данное приобретение может быть дополнительным подтверждением интереса VK к объекту и локации.
- По данным компании CORE.XP (ранее – CBRE) в 1 полугодии 2023 года объем сделок новой аренды и купли-продажи офисных помещений в Москве достиг 915 тыс. кв. м (**+62%** к итогу 1 полугодия 2022 года), что стало самым высоким показателем за первые шесть месяца за всю историю наблюдений компании на рынке (28 лет). Как мы видим из отчетов аналитиков, драйвером спроса стали российские компании, которые получили возможность занять высококлассные площади, ранее занимаемые иностранными арендаторами. После заполнения свободных площадей на фоне ограниченного нового строительства можно ожидать роста ставки аренды.
- На складскую недвижимость приходится **32%** от недвижимых активов Фонда, рынок которой показывает впечатляющие результаты. Страхи 2022 года не подтвердились – все склады, которые были освобождены западными арендаторами, быстро были заполнены российскими арендаторами. 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 предварительным данным NF Group (ранее - Knight Frank), на рынке Московского региона свободно лишь 0,4 кв. м из 100. Дефицит свободных помещений продолжает толкать ставки аренды вверх: во 2 кв. 2023 года запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А достигала 6 500 руб. / кв. м / год (**+18%** за пол года).
- Рост рыночных ставок аренды постепенно влияет на стоимость объектов недвижимости в Фонде и на стоимость инвестиционного пая, однако влияние на доход и полноценная переоценка активов реализуются после перезаключения долгосрочных договоров аренды. В этом году «Деловые линии» уже приняли решение остаться арендатором склада Фонда в Парке Толмачево на новых условиях. Склады в Парке Валищево арендуются до 2025 и 2027 гг., после перезаключения договоров возможны существенные переоценки.

Алексей Стрелецкий
Директор по инвестициям
ООО Сбережения плюс

*ЗПИФ недвижимости «РД»

**Связанная с VK компания «Линдер» купила фирму «Ахилл», которой принадлежит одна из башен БЦ «Skylight».

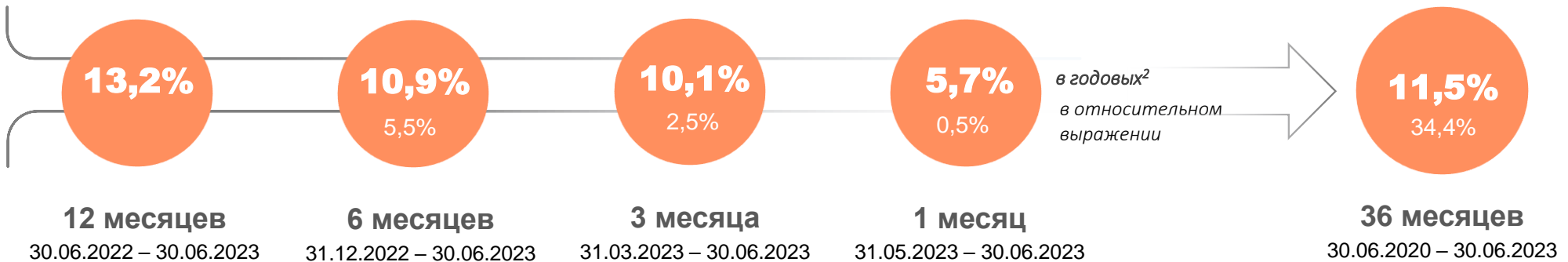
Подробнее на РБК: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/643d01939a79478a804081ab>

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

(прирост стоимости пая на 30.06.2023)

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.

Период	Период	Период	Период	Период
01.07.2022 – 30.09.2022	01.10.2022 – 31.12.2022	01.01.2023 - 31.03.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.07.2022 – 30.06.2023 (12 месяцев)
выплата на каждый пай** 7 829,90 руб.¹ 9,6% годовых ²	выплата на каждый пай 2 157,04 руб.¹ 7,9% годовых ²	выплата на каждый пай 2 474,25 руб.¹ 8,9% годовых ²	выплата на каждый пай 2 125,32 руб.¹ 7,6% годовых ²	выплата на каждый пай 9 366,58 руб.¹ 8,7% годовых ²

*Примечания к слайду см. на стр. 13

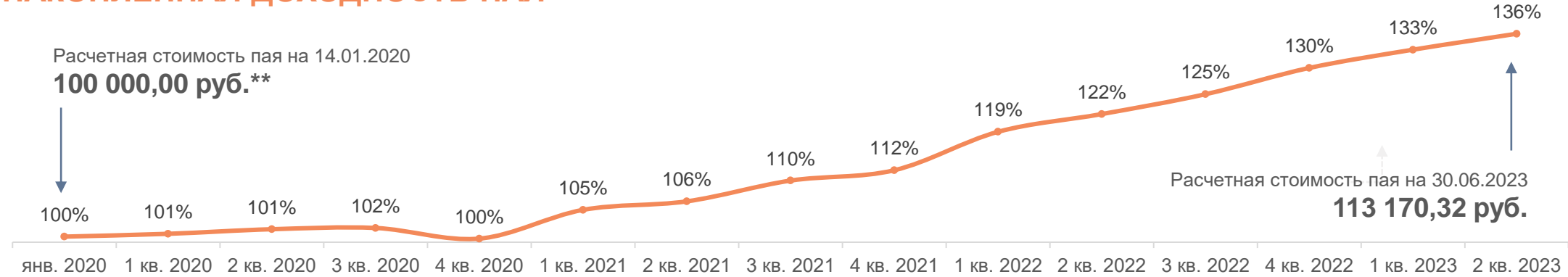
**В 4 кв. 2022 г. проведена процедура дробления инвестиционных паев Фонда в соотношении 1:3, для соотнесения показателя с последующими периодами необходимо поделить числовое значение выплаты на 3

АКТИВЫ ФОНДА

ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	2 кв. 2023	1 кв. 2023	Δ%
Денежные средства	Размещаются на депозитах	494	164	> 100%
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО	265	613	- 56,8%
Объекты недвижимости	БЦ Skylight, Парк Валицево, Парк Толмачево	6 889	6 838	+ 0,7%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	498	519	- 3,9%
Прочие обязательства	Резерв на выплату вознаграждений УК и спец. депозитарию	14	7	> 100%
Сумма чистых активов фонда		7 135	7 090	0,6%

НАКОПЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПАЯ^{3,4}



*Примечания к слайду см. на стр. 13

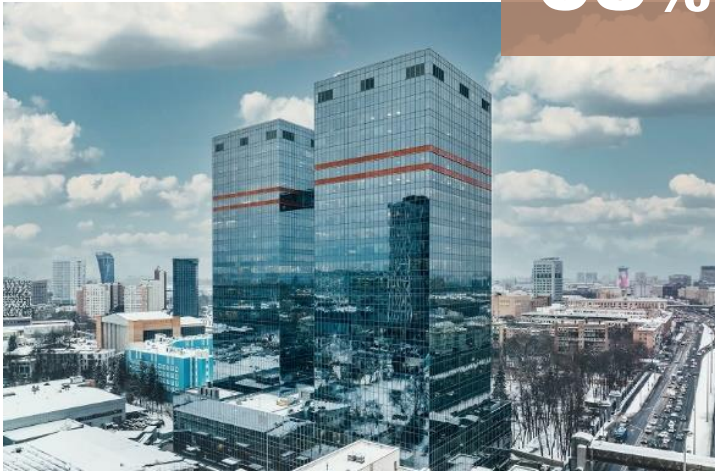
**В 4 кв. 2022 г. проведена процедура дробления инвестиционных паев Фонда в соотношении 1:3, для соотнесения показателя с последующими периодами числовое значение поделено на 3

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ФОНДЕ, МЛН РУБ.

БЦ Skylight

68%



31.03.2022
4 618



+1,1%

30.06.2023
4 669

Парк Валищево

24%



31.12.2022
1 655



+1,8%

30.06.2023
1 685

Парк Толмачево

8%



31.12.2022
516



+3,7%

30.06.2023
535

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

РЕЗУЛЬТАТЫ ФОНДА



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, МЛН РУБ.

ПОКАЗАТЕЛЬ	2 кв. 2023	1 кв. 2023	Δ%
Доходы от аренды недвижимого имущества	197,6	194,5	+ 1,6%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(42,4)	(41,8)	+ 1,5%
Чистый операционный доход от недвижимости	155,2	152,8	+ 1,6%
Доходы от размещения свободных денежных средств	8,5	7,4	+ 15,1%
Прочие доходы	27,7	54,8	- 49,4%
Прочие расходы	(35,5)	(33,0)	+ 7,6%
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(27,7)	(26,2)	+ 6,0%
управляющей компании	(26,5)	(24,6)	+ 7,6%
специализированному депозитарию	(1,2)	(1,5)	- 20,3%
Итого чистые доходы Фонда	128,2	155,8	- 17,7%
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(134,0)	(156,0)	- 14,1%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	2 125,3	2 474,3	- 14,1%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	51,0	49,0	+ 4,1%
Прирост стоимости имущества за отчетный период	45,2	48,8	- 7,3%
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	112 454	111 680	+ 0,7%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	113 170	112 454	+ 0,6%
Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁴, руб.	717	773	- 7,3%
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период, млн руб.	7 154	7 108	+ 0,7%

*Примечания к слайду см. на стр. 13

СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Проведена плановая индексация арендных договоров в БЦ Skylight с **VK** и **Лайт Эстейт**
- Продлен договор аренды с **ОКН (Деловые линии)** до апреля 2027 года
- Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме

ПЕРЕОЦЕНКА

- Во 2 кв. 2023 г. Управляющая компания провела плановую переоценку объектов недвижимости в Фонде (помещения и машиноместа в БЦ Skylight)
- По результатам переоценки прирост справедливой стоимости объектов в Фонде составил **+0,7%** относительно стоимости в предыдущем отчетном периоде
- Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Оценка активов»](#)



**Примечания к слайду см. на стр. 13*

БЦ SKYLIGHT офисные помещения

11 607

арендуемая площадь
офисов⁵, м²

124

машиноместа

372 тыс.₽/м²

стоимость⁶ по состоянию
на 30.06.23

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)⁷



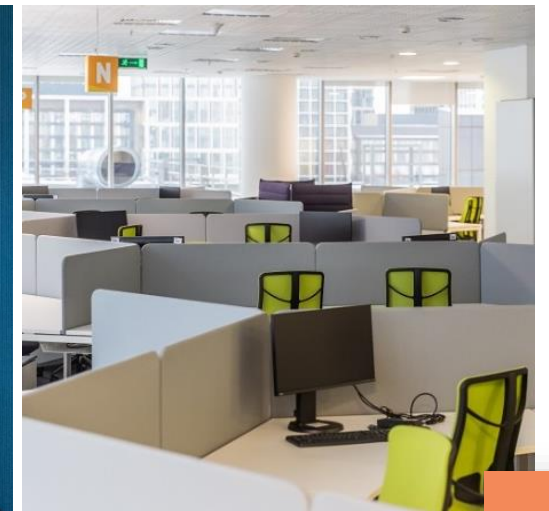
94%
площадей

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



Москва
Ленинградский пр. 39

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



ПАРК ВАЛИЩЕВО корп.9 и корп.10

15 866

площадь⁵ к. 9, м²

17 500

площадь⁵ к.10, м²

51 тыс. ₽/м²

стоимость⁶ по состоянию на 30.06.23

- Складской парк класса «А» в Валищево выполнен PNK по немецким технологиям. Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура
- Корпуса 9 и 10 представляют собой классический «сухой» склад, что обеспечивает универсальность его применения и ликвидность на рынке

ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ

- Объекты сданы на длительный срок, договоры с арендаторами не позволяют досрочное расторжение и включают ежегодную индексацию ставок аренды

Здание застраховано в одной из крупнейших российских страховых компаний с рейтингом финансовой надежности ruAAA (входит в ТОП 3 по данным Эксперт РА)⁷



Московская область

Московское малое кольцо,
Симферопольское шоссе, выезд на А-107
Оптимальная логистическая локация



*Примечания к слайду см. на стр. 13

ПАРК ТОЛМАЧЕВО корп.9

11 271

площадь⁵ к. 9, м²

9 274

площадь⁵ складских помещений, м²

47 тыс. ₽/м²

стоимость⁶ по состоянию на 30.06.23

- **Высококласный складской парк выполнен PPK по немецким технологиям**
- Корпус 9 является **«сухим» складом**, что обеспечивает универсальность его применения и ликвидность на рынке

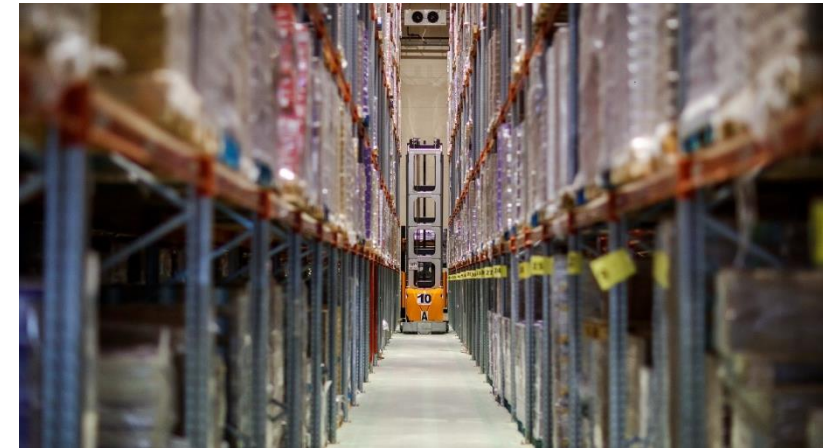
ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ

- Объект сдан до апреля 2023 года, ведется работа по заключению нового договора аренды

Здание застраховано в одной из крупнейших российских страховых компаний с рейтингом финансовой надежности ruAAA (входит в ТОП 3 по данным Эксперт РА)⁷

Новосибирск

Омский тракт – направление на Запад России. Близость к Новосибирску и международному аэропорту Толмачево. В составе логистического парка ПНК Парк Толмачево (380 тыс. м² складских площадей)



НАШИ АРЕНДАТОРЫ



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



Является одной из крупнейших транспортно-логистических организаций России. 640 тыс. м² складских площадей в управлении. (1-е место в регионах РФ по данным Knight Frank), 4 тыс. транспортных средств разной грузоподъемности и 18 тыс. сотрудников. «Деловые линии» получили сертификат качества ISO 9001:2015 и подтвердили его в ноябре 2019 г.



градиент

Дистрибуторская компания в области потребительских товаров повседневного спроса (FMCG). Является официальным дистрибутором > 100 производителей. Среди них: Bourjois, Colgate-Palmolive, Estee Lauder, Johnson & Johnson, Schwarzkopf & Henkel, Unilever, что подтверждает высокое качество арендатора

MARVEL

Логистика

Один из крупнейших широкопрофильных IT-дистрибуторов в России и СНГ. Партнерская сеть насчитывает свыше 4 тыс. компаний. В портфеле холдинга > 120 производителей: Xiaomi, Acer, Lenovo и др.



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

³Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 14 января 2020 г. по 30 июня 2023 г.

⁴Расчетная 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

⁵Стандарт 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

⁶Балансовая стоимость в пересчете на 1 м² по стандарту BOMA

⁷Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (ссылка: <https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc>) по состоянию на 30.06.2023

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

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: ЗПИФ недвижимости «РД» (правила Фонда зарегистрированы Банком России 31.10.2019, № 3891).

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](#)

[Ключевой информационный документ](#)