

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА III ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД 2023 ГОДА

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»

31 ОКТЯБРЯ 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 2»

количество паищиков в фонде

4 270 паищиков

сформирован в

2021 г.

сумма чистых активов

7,3 млрд руб

**ФОНД
СЕГОДНЯ***

по итогам III отчетного периода 2023 г.
выплачено

2 461,15 руб

на каждый пай или

9,2% годовых²

в составе активов Фонда
помещения в БЦ «Skylight»
общей площадью

3 197 м²

выплата дохода состоялась в ноябре 2023 г.

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

9,3% годовых²

**Информация представлена по состоянию на 31.10.2023, за
исключением количества паищиков – на 03.11.2023*

***Примечания к слайду см. на стр. 9*

КОММЕНТАРИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО



- Мы продолжаем активное развитие и наполнение фонда «РД 2»*. По итогам III-го отчетного периода 2023 года сумма чистых активов фонда увеличилась на 285 млн руб. и достигла **7 279 млн руб.** Выплата дохода за период составила **2 461,15 руб.**¹ на один инвестиционный пай или **9,2% годовых**².
- На конец III-го отчетного периода **18%** фонда «РД 2»* составляет офисная недвижимость, **82%** - зарезервированы под новые инвестиции и размещены на банковских депозитах крупнейших российских банков, в ОФЗ и биржевом РЕПО. При этом ни на один банк не приходится более **10%** от суммы чистых активов фонда, что дополнительно повышает надежность размещения собранных средств.
- По состоянию на конец ноября 2023 г. ключевая ставка ЦБ РФ находится на уровне **15%** годовых, что оказывает значимое влияние на фонд и нашу деятельность. Благодаря высокой текущей доходности денежных инструментов ожидается рост доходов фонда в следующем отчетном периоде. Это также позволит Управляющей компании договориться с продавцами инвестиционной недвижимости на лучших условиях, с существенно более привлекательной доходностью для пайщиков фонда. Мы не меняем все ранее озвученные таргеты по доходности инвестиций фонда в текущих условиях: значительная доля ликвидных резервов позволит повысить текущую доходность в краткосрочной перспективе и совершить выгодные приобретения, которые создадут задел для выхода на целевые показатели в долгосрочной перспективе.
- Если говорить про состояние рынка офисной недвижимости Москвы, где представлены активы фонда в настоящий момент, то основные показатели рынка сохраняют тенденцию роста. При этом новое строительство не выводит на рынок достаточного объема офисов, чтобы удовлетворить высокий спрос.
- По данным аналитиков NF Group доля свободных площадей в Москве снизилась с 13,0% до **12,5%****, а средневзвешенная ставка аренды выросла с 26 044 до **26 430 руб./м²/год***** (прирост +1,5% за 9 мес. 2023 г.)** По мнению аналитиков Core.XP, рынок в настоящий момент по-прежнему нуждается в новых офисных объектах: 329 тыс. кв. м новых офисных площадей планируется к вводу в IV кв. 2023 г., что сопоставимо с годовым объемом 2022 г. Порядка 54% офисных площадей из этого объема уже законтрактованы до ввода объектов в эксплуатацию
- Аналитики сходятся во мнении, что к концу 2023 г. ожидается дальнейшее снижение доли свободных площадей, что объясняется высокими показателями спроса и низким уровнем ввода нового спекулятивного предложения

Алексей Стрелецкий
Директор по инвестициям
ООО Сбережения плюс

*ЗПИФ недвижимости «РД 2»

**по состоянию на 3 кв. 2023 г, динамика показателей за 9 месяцев (с начала 2023 г.)

***ставка аренды офисов класса «А», triple net, динамика показателей за 9 месяцев (с начала 2023 г.)

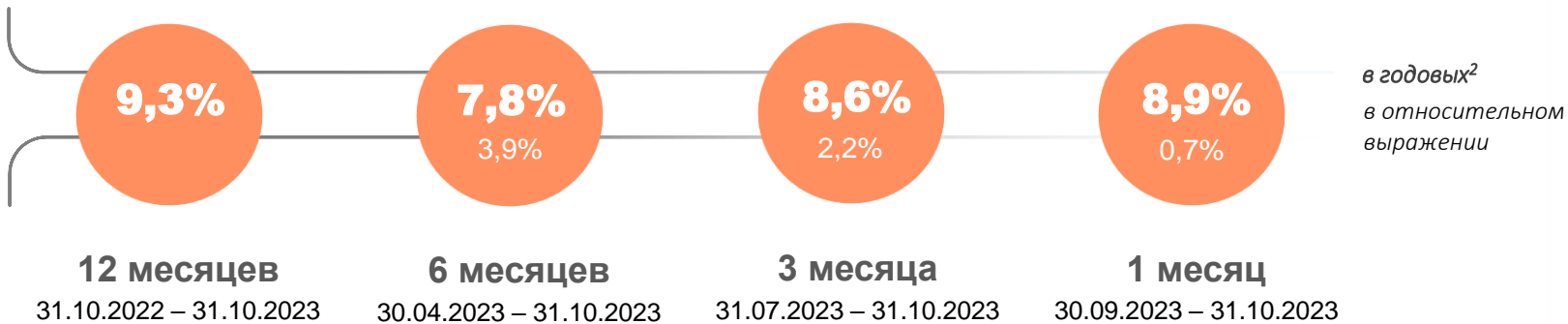
****Примечания к слайду см. на стр. 9

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

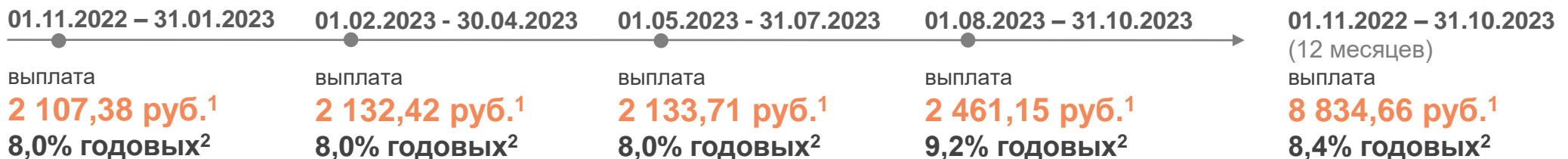
(прирост стоимости пая на 31.10.2023)

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. 9

АКТИВЫ ФОНДА

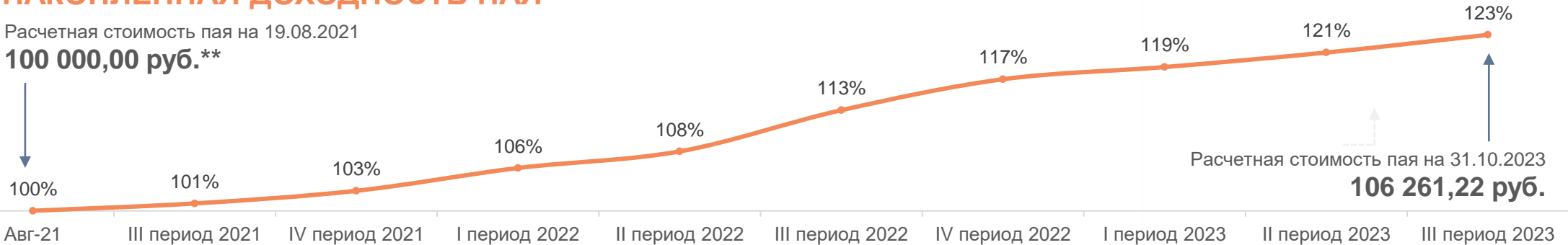
ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	III период 2023 ³	II период 2023 ³	Δ%
Денежные средства	Размещаются на депозитах	5 033	3 549	+ 41,8%
Ценные бумаги	ОФЗ	323	1 710	- 81,1%
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО	877	200	> 100%
Объекты недвижимости	БЦ «Skylight»	1 316	1 316	0,0%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	254	210	+ 21,0%
Прочие обязательства	Резерв на выплату вознаграждений УК и спец. депозитарию	16	8	> 100%
Сумма чистых активов фонда		7 279	6 558	+ 11,0%

НАКОПЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПАЯ^{3,4}

Расчетная стоимость пая на 19.08.2021

100 000,00 руб.**



*Примечания к слайду см. на стр. 9

**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	III период 2023 ³	II период 2023 ³	Δ%
Доходы от аренды недвижимого имущества	36	36	- 0,3%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(5)	(8)	- 38,1%
Чистый операционный доход от недвижимости	31	28	+ 9,9%
Доходы от размещения свободных денежных средств	161	67	> 100%
Прочие доходы	29	18	+ 58,0%
Прочие расходы	(37)	(23)	+ 60,5%
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(29)	(18)	+ 58,0%
управляющей компании	(28)	(17)	+ 59,1%
специализированному депозитарию	(1,0)	(0,8)	+ 33,6%
Итого чистые доходы Фонда	155	72	> 100%
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(173)	(131)	+ 31,7%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	2 461	2 134	+ 15,3%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	-	12	- 100,0%
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	739	3 103	- 76,2%
Прирост стоимости имущества за отчетный период	721	3 056	- 76,4%
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	106 433	106 685	- 0,2%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	106 261	106 433	- 0,2%
Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁵, руб.	(172)	(253)	- 32,1%
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период, млн руб.	6 894	4 536	+ 52,0%

*Примечания к слайду см. на стр. 9

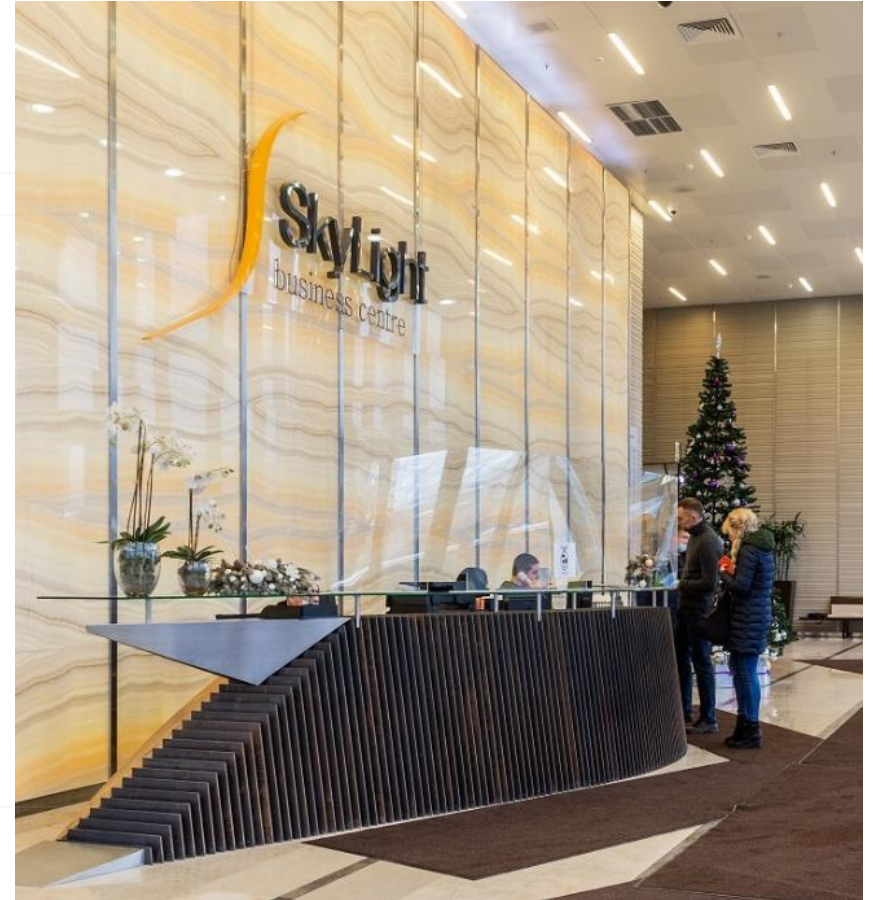
СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

ПЕРЕОЦЕНКА

- Плановая переоценка объектов недвижимости в Фонде будет проведена в следующем отчетном периоде
- Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Информация о фонде – Отчеты оценщиков»](#)



**Примечания к слайду см. на стр. 9*

БЦ SKYLIGHT офисные помещения

3 401

арендуемая площадь
офисов⁶, м²

36

машиномест

367

тыс.₽/м²

стоимость⁷ по состоянию
на 31.10.23

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)⁸



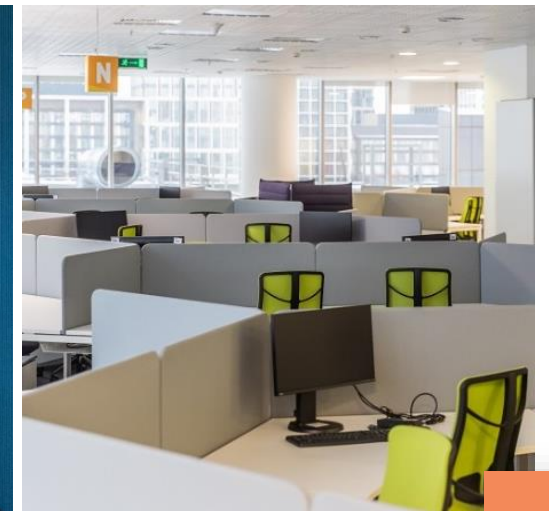
100%
площадей

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



⁶Примечания к слайду см. на стр. 9

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

³IV отчетный период 2022 г. – с 1 ноября 2022 г. – 31 января 2023 г.; I 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.

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

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 31.10.2023

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:

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

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](#)