

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА II ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД 2023 ГОДА

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»

АВГУСТ 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»

в настоящий момент в фонде

3 457 пайщиков

сумма чистых активов

6,6 млрд руб

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

3 197 м²

сформирован в

2021 г.

**ФОНД
СЕГОДНЯ**

по итогам II отчетного периода 2023 г.
будет выплачено

2 133,71 руб

на каждый пай или

8,0% годовых²

выплата дохода состоится в августе 2023 г.

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

12,6% годовых²

Информация представлена по состоянию на 31.07.2023

*Примечания к слайду см. на стр. 9

КОММЕНТАРИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО

- Мы продолжаем активное развитие и наполнение фонда «РД 2»*. По итогам II-ого отчетного периода 2023 года сумма чистых активов фонда увеличилась на 3 056 млн руб. и достигла **6 558 млн руб.** Выплата дохода за период составила **2 133,71 руб.**¹ на один инвестиционный пай или **8% годовых**². Общая доходность инвесторов за прошедшие 12 месяцев составила **12,6% годовых**².
- На конец второго отчетного периода **20%** фонда «РД 2»* составляет офисная недвижимость, **80%** - 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.
- Уже после отчетной даты Банк России поднял ключевую ставку до **12% годовых**. Это событие может оказать существенное положительное влияние на доходность инвесторов фонда уже в III отчетном периоде 2023 года и защитить денежный капитал инвесторов фонда от обесценения до тех пор, пока он не вложен в недвижимость. Действия Банка России подтверждают фактический рост инфляции, а недвижимость в силу своих свойств может абсорбировать инфляцию в цены и защитить капитал от обесценения на длинном горизонте. Поэтому мы продолжаем инвестиционную активность и планируем объявлять о новых приобретениях по мере достижения юридически обязывающих договоренностей. В инвестиционном фокусе – высококлассная недвижимость в складском и офисном сегментах, сданная в аренду надежным арендаторам.
- Если говорить про состояние рынка офисной недвижимости Москвы, где представлены активы фонда в настоящий момент, то по данным компании CORE.XP (ранее – CBRE) в 1 полугодии 2023 года объем сделок новой аренды и купли-продажи офисных помещений достиг 915 тыс. кв. м (**+62%** к итогу 1 полугодия 2022 года). Объем сделок стал самым высоким показателем 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.

Алексей Стрелецкий
Директор по инвестициям
ООО Сбережения плюс

*ЗПИФ недвижимости «РД 2»

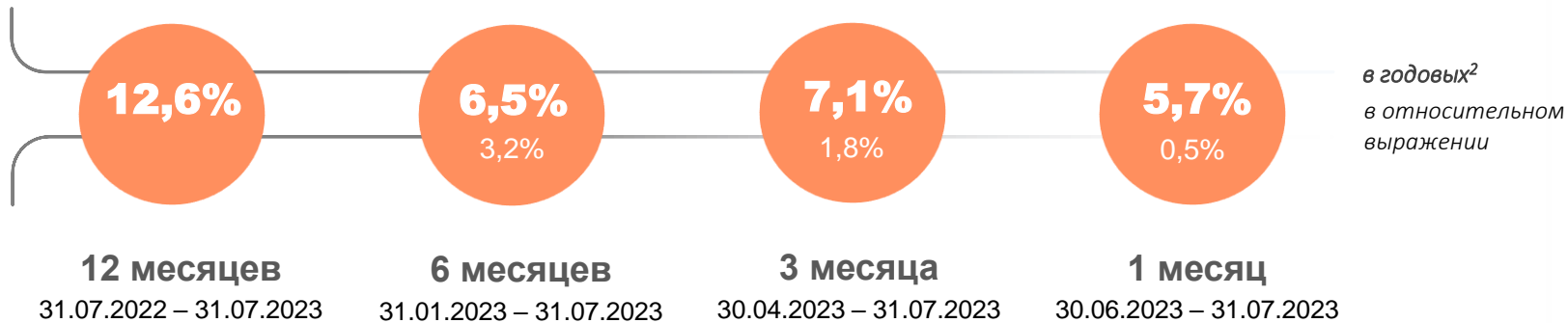
**Примечания к слайду см. на стр. 9

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

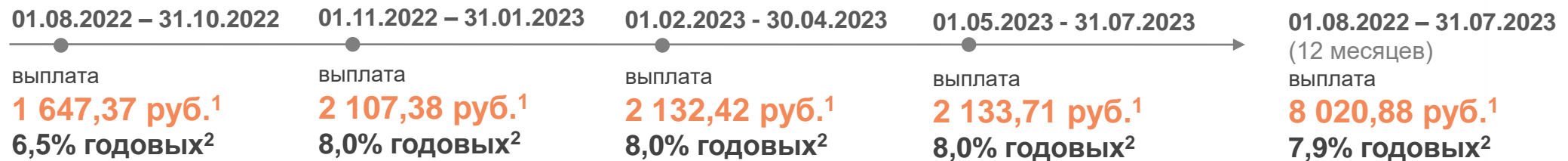
(прирост стоимости пая на 31.07.2023)

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

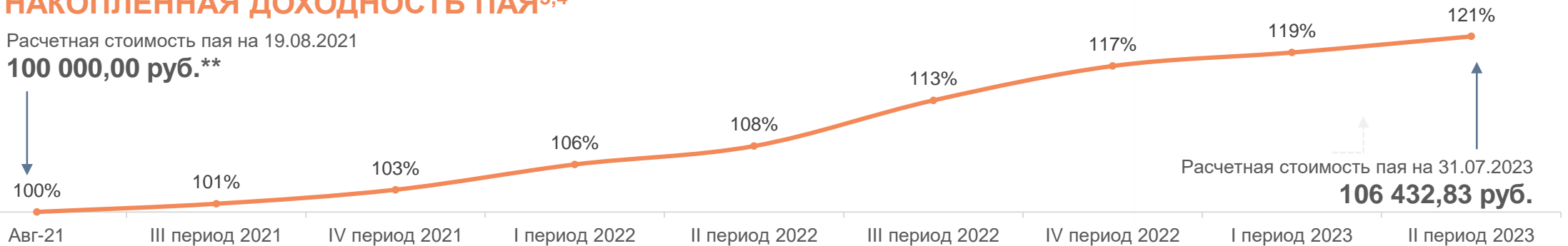
ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	II период 2023 ³	I период 2023 ³	Δ%
Денежные средства	Размещаются на депозитах	3 549	1 357	> 100%
Ценные бумаги	ОФЗ	1 710	325	> 100%
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО	200	659	- 69,6%
Объекты недвижимости	БЦ «Skylight»	1 316	1 305	+ 0,9%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	210	140	+ 49,7%
Прочие обязательства	Резерв на выплату вознаграждений УК и спец. депозитарию	8,1	3,1	> 100%
Сумма чистых активов фонда		6 558	3 502	+ 87,3%

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	II период 2023 ³	I период 2023 ³	Δ%
Доходы от аренды недвижимого имущества	36	35	+ 3,2%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(8)	(7)	+ 8,9%
Чистый операционный доход от недвижимости	28	28	+ 1,8%
Доходы от размещения свободных денежных средств	67	21	> 100%
Прочие доходы	18	11	+ 66,6%
Прочие расходы	(23)	(12)	+ 91,6%
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(18)	(9)	+ 93,3%
управляющей компании	(17)	(9)	+ 92,7%
специализированному депозитарию	(0,8)	(0,4)	> 100%
Итого чистые доходы Фонда	72	38	+ 88,5%
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(131)	(70)	+ 87,8%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	2 134	2 132	+ 0,1%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	12	-	> 100%
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	3 103	1 626	+ 90,9%
Прирост стоимости имущества за отчетный период	3 056	1 594	+ 91,7%
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	106 685	107 240	- 0,5%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	106 433	106 685	- 0,2%
Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁵, руб.	(253)	(555)	- 54,5%
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период, млн руб.	4 536	2 431	+ 86,6%

*Примечания к слайду см. на стр. 9

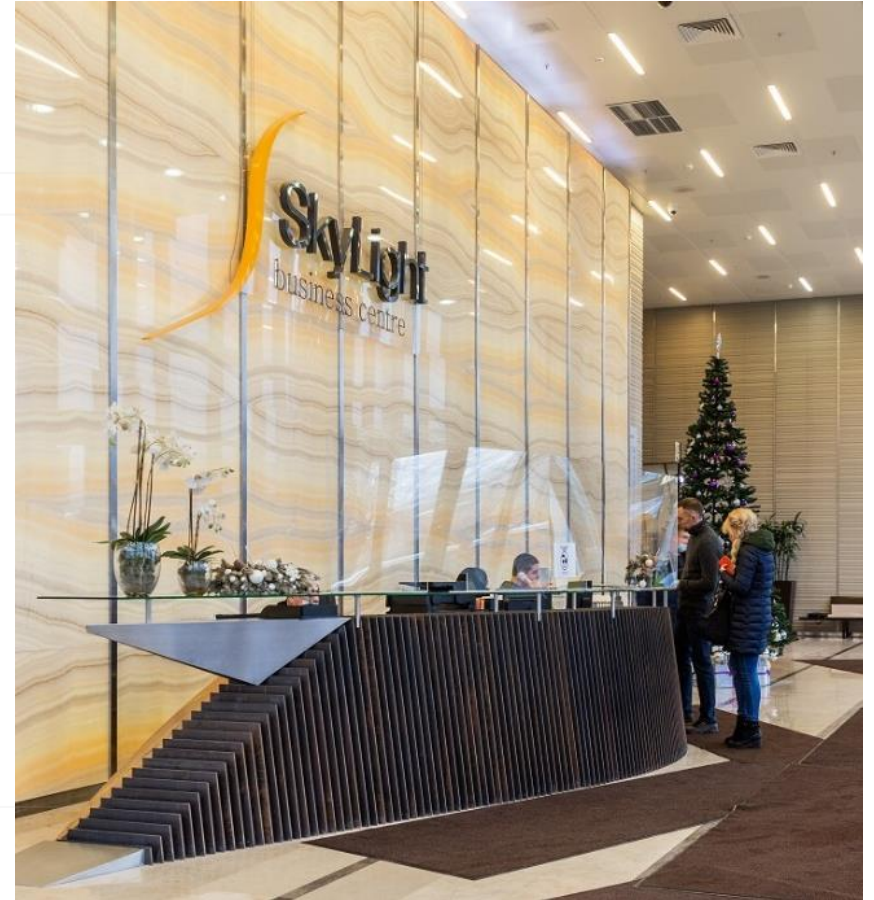
СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

ПЕРЕОЦЕНКА

- Во II 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 **+0,9%** относительно стоимости в I 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. 9

БЦ SKYLIGHT офисные помещения

3 401

арендуемая площадь
офисов⁶, м²

36

машиномест**

366 тыс.₽/м²

стоимость⁷ по состоянию
на 31.07.23

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)



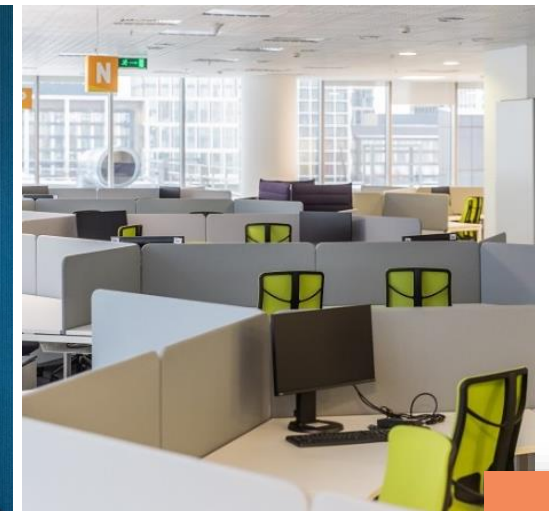
100%
площадей

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. 9

**Исправлена опечатка: в январе 2023 г. в состав имущества Фонда вошли 12 машиномест БЦ «Skylight»

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.

³III отчетный период 2022 г. – с 1 августа 2022 г. – 31 октября 2022 г.; IV 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.

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

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

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 паевого инвестиционного фонда;

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 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, 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](#)