

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА 4 КВАРТАЛ 2022 ГОДА

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД»

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.

РЕЗУЛЬТАТЫ 2022 ГОДА

ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА
ДОХОД ПАЙЩИКОВ
СОСТАВИЛ

17,7%
Годовых²

ВЫПЛАТА
ИНВЕСТИЦИОННОГО
ДОХОДА СОСТАВИЛА

9,3%
Годовых²

РОСТ РАСЧЕТНОЙ
СТОИМОСТИ ПАЯ
СОСТАВИЛ

8,4%
Годовых²

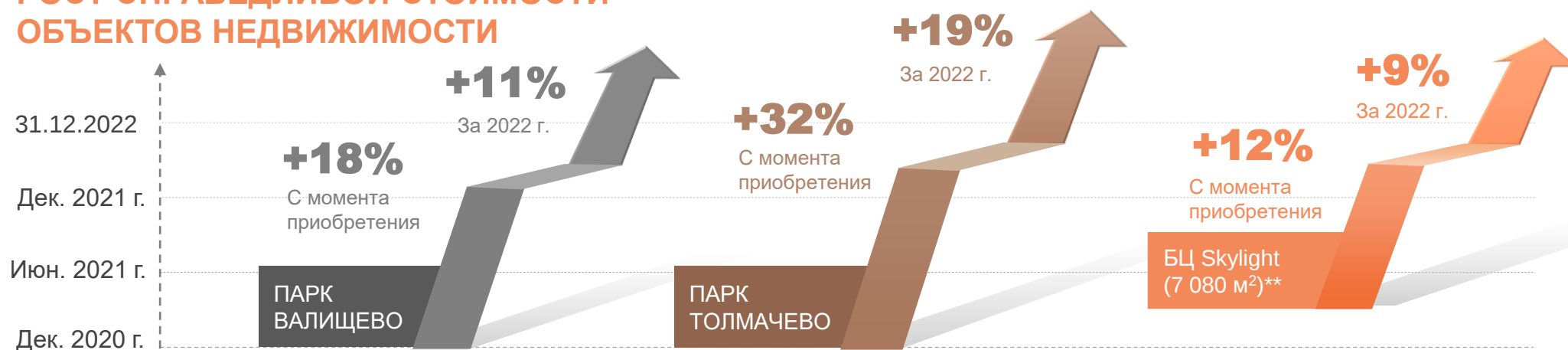
ПЛАНЫ НА 2023 ГОД

- Перезаключение договора аренды в Парке Толмачево
- Перезаключение договора аренды в БЦ Skylight на офисное помещение площадью **681 м²**, подсобное помещение площадью **42 м²** и **7 машиномест**
- Плановая индексация договоров аренды

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ В ФОНДЕ

- За 2022 год приобретены дополнительные помещения БЦ Skylight площадью **4 660 м²** по БТИ (5 413 м² по ВОМА⁵) и **56 машиномест**
- По итогам вхождения новых приобретений в состав имущества Фонда доля недвижимости в структуре СЧА Фонда составила **96%**

РОСТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



*Примечания к слайду см. на стр. 14

**По БТИ, включая машиноместа

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД»

сформирован в начале
2020 г.

в настоящий момент
в фонде
3 582 пайщика

сумма чистых активов
7,0 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**

В октябре 2022 г. проведена
процедура дробления
инвестиционных паев Фонда в
соотношении 1:3

по итогам 4 кв. 2022 года
пайщикам будет выплачено

2 157,04 руб.

на каждый пай или

7,9% годовых²

выплата дохода состоится
в январе 2022 г.

доход с учетом выплаты
и изменения стоимости
пая по итогам 4 кв. 2022 г.
составил

17,1% годовых²

Информация представлена по состоянию на 31.12.2022

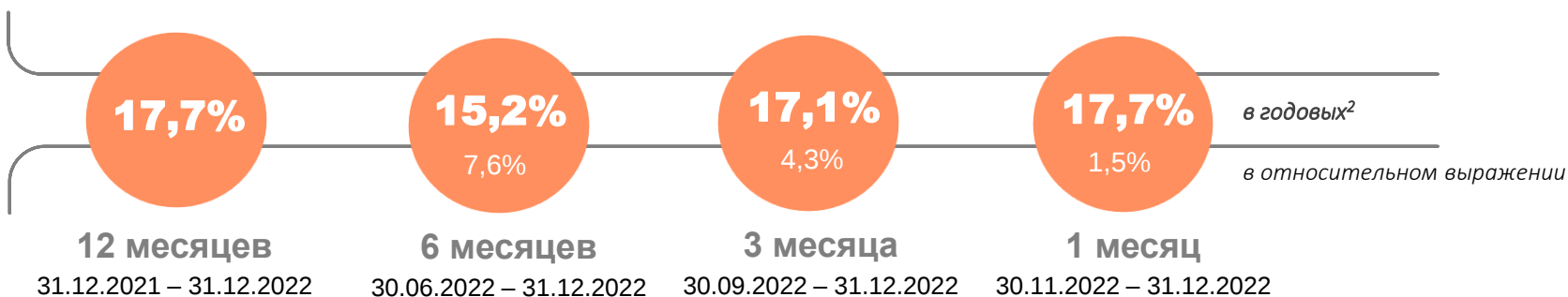
*Примечания к слайду см. на стр. 14

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

(прирост стоимости пая на 31.12.2022)

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

01.01.2022 - 31.03.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.07.2022 – 30.09.2022	01.10.2022 – 31.12.2022
выплата 6 495,16 руб.¹ пай 8,4% год.²	выплата 8 088,90 руб.¹ пай 10,0% год.²	выплата 7 829,90 руб.¹ пай 9,6% год.²	выплата** 2 157,04 руб.¹ пай 7,9% год.²

*Примечания к слайду см. на стр. 14

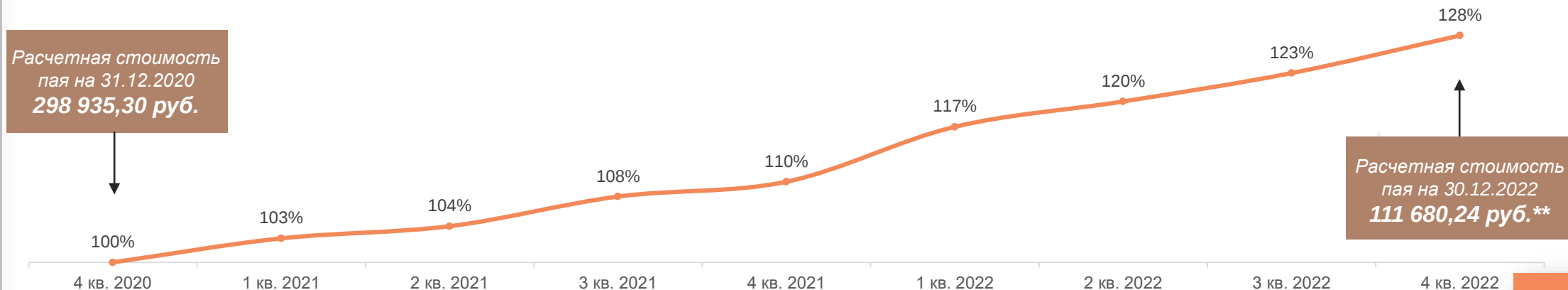
**В 4 кв. 2022 г. проведена процедура дробления инвестиционных паев Фонда в соотношении 1:3, для соотнесения показателя с предыдущими периодами необходимо домножить числовое значение выплаты на 3

АКТИВЫ ФОНДА

ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН. РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	4 кв. 2022	4 кв. 2021	Δ%	3 кв. 2022	2 кв. 2022	1 кв. 2022
Денежные средства	Размещаются на депозитах	143	644	- 77,8%	1 516	1 484	2 532
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО	1 067	1 959	- 45,5%	1 115	1 169	47
Объекты недвижимости	БЦ Skylight, Парк Валищево, Парк Толмачево	6 789	4 287	+ 58,4%	4 657	4 557	4 557
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	930	368	+ 152,9%	385	374	335
Прочие обязательства	Резерв на выплату вознаграждений УК и спец. депозитарию	28	22	+ 25,6%	21	13	6
Сумма чистых активов фонда		7 041	6 500	+ 8,3%	6 882	6 823	6 795

НАКОПЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПАЯ^{3,4}



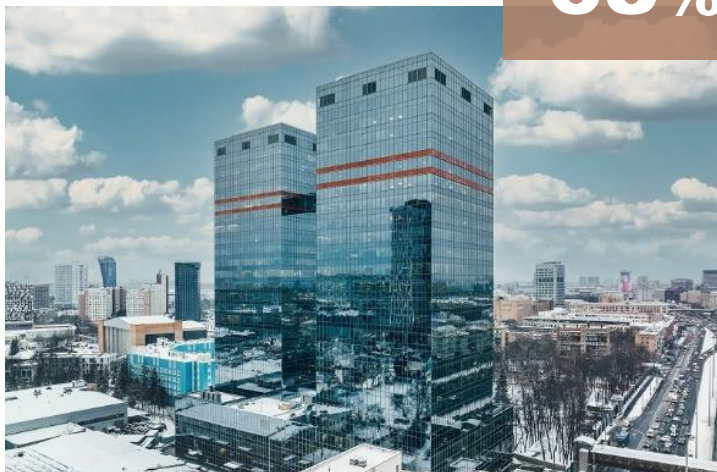
*Примечания к слайду см. на стр. 14

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

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ФОНДЕ, МЛН РУБ.

БЦ Skylight



68%

30.09.2022
2 486

+3,5%

31.12.2022
4 618*

Парк Валищево



24%

30.06.2022
1 610

+2,8%

31.12.2022
1 655

Парк Толмачево



8%

30.06.2022
506

+2,0%

31.12.2022
516

*В 4 кв. 2022 г. дополнительно приобретены помещения БЦ «Skylight» площадью 4 660 м² по БТИ (5 413 м² по ВОМА⁵) и 56 машиномест. В сопоставимых площадях прирост в результате переоценки справедливой стоимости объекта составил 3,5%

РЕЗУЛЬТАТЫ ФОНДА

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, МЛН РУБ.

ПОКАЗАТЕЛЬ	2022	2021	Δ%	4 кв. 2022	3 кв. 2022	2 кв. 2022	1 кв. 2022
Доходы от аренды недвижимого имущества	593	425	39,6%	183	138	136	136
Расходы на содержание недвижимого имущества	(134)	(92)	45,4%	(37)	(29)	(34)	(34)
Чистый операционный доход от недвижимости	459	332	38,0%	145	109	102	103
Доходы от размещения свободных денежных средств	231	196	18,1%	22	51	91	67
Прочие доходы	171	121	40,7%	29	29	66	47
Прочие расходы	(138)	(112)	23,1%	(36)	(37)	(34)	(30)
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(109)	(89)	22,2%	(29)	(29)	(26)	(25)
управляющей компании	(103)	(83)	22,9%	(27)	(28)	(25)	(23)
специализированному депозитарию	(6)	(6)	11,8%	(2)	(2)	(1)	(2)
Итого чистые доходы Фонда	615	449	36,9%	131	123	199	161
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(607)	(490)	23,8%	(136)	(165)	(170)	(137)
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	28 885	25 828	11,8%	6,471**	7 829	8 088	6 495
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	534	191	179,4%	164	100	-	270
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	-	2 347	-	-	-	-	-
Прирост стоимости имущества за отчетный период	542	2 497	-78,3%	159	58	29	295
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	309 273	298 935	3,5%	327 476	324 696	323 303	309 273
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	111 680***	309 273	-63,9%	111 680***	327 476	324 696	323 303
Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁴, руб.	25 768	10 338	149,3%	7 565**	2 779	1 392	14 030
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период, млн руб.	6 827	5 509	+23,2%	6 993	6 885	6 873	6 558

*Примечания к слайду см. на стр. 14

**В 4 кв. 2022 г. проведена процедура дробления инвестиционных паев Фонда в соотношении 1:3, для соотнесения с предыдущими периодами показатели домножены на 3

***Расчетная стоимость 1 пая после дробления в соотношении 1:3

СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

НОВЫЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ

- В октябре 2022 г. приобретены дополнительные помещения БЦ Skylight площадью **4 660 м²** по БТИ (5 413 м² по ВОМА⁵) и **56 машиномест**
- По итогам вхождения новых приобретений в состав имущества Фонда доля недвижимости в структуре СЧА Фонда составила 96%

КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Проведена плановая индексация арендных договоров:
 - В БЦ Skylight с **VK, Страйкер и Мегафон**
 - В Парке Валищево, к.10 с **Марвел**
- В ноябре 2022 г. истек договор аренды с **CSL Behring** на помещение площадью 483 м² (по ВОМА⁵). В качестве замены **CSL Behring** подписан договор с **VK** на аренду данного помещения с декабря 2022 г.
- Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме



СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

ПЕРЕОЦЕНКА

- В 4 кв. 2022 г. Управляющая компания провела плановую переоценку объектов недвижимости в Фонде
- По результатам переоценки прирост справедливой стоимости объектов в Фонде составил **+1,9%** относительно переоценки в 3 кв. 2022 г.
- Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Информация о фонде – Отчеты оценщиков»](#)



ДРОБЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ

- В октябре 2022 г. проведена процедура дробления инвестиционных паев Фонда в соотношении 1:3
- Процедура дробления осуществлена с целью уменьшения стоимости одного инвестиционного пая и повышения ликвидности при вторичном обращении инвестиционных паев Фонда

БЦ SKYLIGHT

(офисные помещения)

11 607

арендуемая площадь
офисов⁷, м²

124

машиноместа

369

тыс.₽/м²
стоимость⁶ по состоянию
на 31.12.22

Офисный центр класса «А» по международной классификации
Knight Frank

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



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

площадь⁷ к. 9, м²

17 500

площадь⁷ к.10, м²

50 тыс. ₽/м²

стоимость⁶ по состоянию
на 31.12.22

- **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



Московская область

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



*Примечания к слайду см. на стр. 14

ПАРК ТОЛМАЧЕВО

(корп.9)

11 271

площадь⁷ к. 9, м²

9 274

площадь⁷ складских помещений, м²

46 тыс. ₽/м²

стоимость⁶ по состоянию на 31.12.22

- Высококласный складской парк выполнен РНК 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



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)

*Примечания к слайду см. на стр. 14



НАШИ АРЕНДАТОРЫ



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



ДЕЛОВЫЕ ЛИНИИ

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 31 декабря 2020 г. по 31 декабря 2022 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

⁷По 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:

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

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, 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: 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](#)