

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА IV ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД 2022 ГОДА

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»

Февраль 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.

РЕЗУЛЬТАТЫ I-IV ОТЧЕТНЫХ ПЕРИОДОВ 2022 ГОДА

ПО ИТОГАМ I-IV ОТЧЕТНЫХ
ПЕРИОДОВ 2022 ГОДА ДОХОД
ПАЙЩИКОВ СОСТАВИЛ

14,1%
годовых²

ВЫПЛАТА
ИНВЕСТИЦИОННОГО
ДОХОДА СОСТАВИЛА

9,6%
годовых²

РОСТ РАСЧЕТНОЙ
СТОИМОСТИ ПАЯ
СОСТАВИЛ

4,5%
годовых²

ПЛАНЫ НА I-IV ОТЧЕТНЫЕ ПЕРИОДЫ 2023 ГОДА

- Проведение дополнительных эмиссий и расширение состава имущества Фонда через приобретение объектов недвижимости с целью диверсификации рисков
- Плановая индексация договоров аренды

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ В ФОНДЕ

- За I-IV отчетные периоды 2022 года приобретены помещения БЦ Skylight площадью 3 197 м² по БТИ (3 401 м² по ВОМА⁶ офисов и 24 машиноместа)
- По итогам вхождения новых приобретений в состав имущества Фонда доля недвижимости в структуре СЧА составила 68%

²Примечания к слайду см. на стр. 9

ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»



Информация представлена по состоянию на 31.01.2023 (за исключением информации о количестве пайщиков – на 03.02.2023)

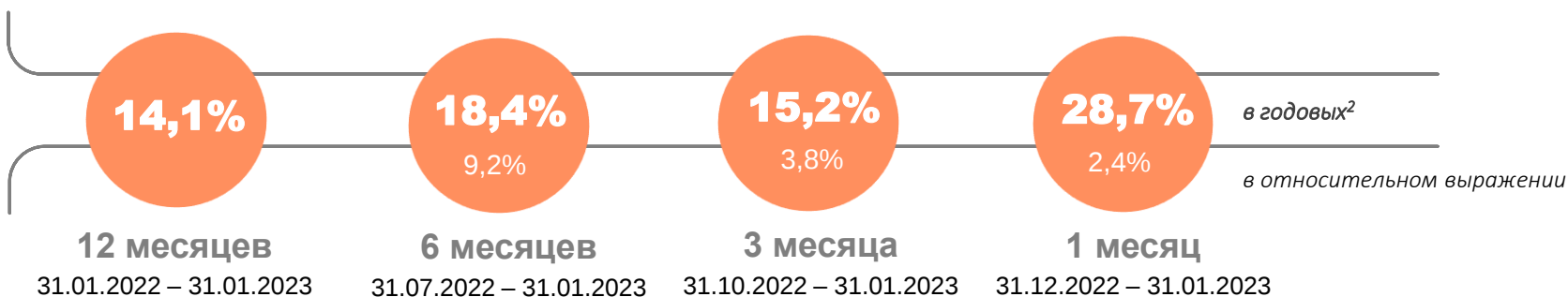
*Примечания к слайду см. на стр. 9

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

(прирост стоимости пая на 31.01.2023)

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

01.02.2022 - 30.04.2022	01.05.2022 - 31.07.2022	01.08.2022 – 31.10.2022	01.11.2022 – 31.01.2023
выплата 3 871,32 руб.¹ пай 15,1% год.²	выплата 2 182,78 руб.¹ пай 8,6% год.²	выплата 1 647,37 руб.¹ пай 6,5% год.²	выплата 2 107,38 руб.¹ пай 8,0% год.²

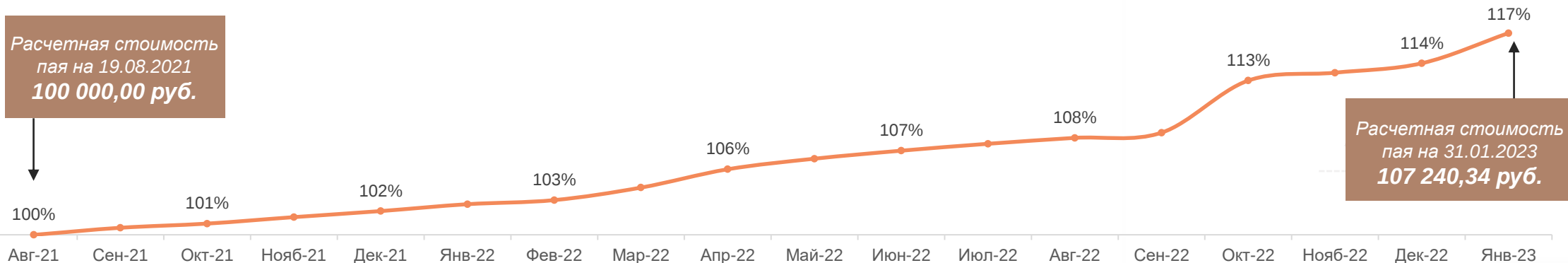
*Примечания к слайду см. на стр. 9

АКТИВЫ ФОНДА

ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН. РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	IV период 2022 ³	III период 2022 ³	II период 2022 ³	I период 2022 ³
Денежные средства	Размещаются на депозитах	39	21	601	488
Ценные бумаги	ОФЗ	325	416	417	-
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО, НДС по приобретенной недвижимости	445	199	247	796
Объекты недвижимости	БЦ «Skylight»	1 305	866	-	-
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	205	220	28	49
Прочие обязательства	Резерв на выплату вознаграждений УК и спец. депозитарию	0,5	4	3	1
Сумма чистых активов фонда		1 908	1 279	1 234	1 234

НАКОПЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПАЯ⁴



*Примечания к слайду см. на стр. 9

РЕЗУЛЬТАТЫ ФОНДА

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, МЛН РУБ.

ПОКАЗАТЕЛЬ	I-IV периоды 2022	IV период 2022 ³	III период 2022 ³	II период 2022 ³	I период 2022 ³
Доходы от аренды недвижимого имущества	28	25	3	-	-
Расходы на содержание недвижимого имущества	(7)	(5)	(1)	(1)	(1)
Чистый операционный доход от недвижимости	22	20	3	(1)	(1)
Доходы от размещения свободных денежных средств	110	11	24	33	43
Прочие доходы	25	10	5	5	5
Прочие расходы	(26)	(7)	(7)	(6)	(6)
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(21)	(6)	(5)	(5)	(5)
управляющей компании	(19)	(5)	(5)	(5)	(5)
специализированному депозитарию	(2)	(1)	(0,4)	(0,2)	(0,5)
Итого чистые доходы Фонда	110	29	19	26	36
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(131)	(38)	(20)	(27)	(47)
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	7 167	1 401	1 401	2 183	2 183
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	73	28	45	-	-
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	611	611	-	-	-
Прирост стоимости имущества за отчетный период	663	629	45	(0,4)	(11)
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	102 593	105 335	101 642	101 674	102 593
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	107 240	107 240	105 335	101 642	101 674
Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁵, руб.	4 648	1 906	3 693	(32)	(919)
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период, млн руб.	1 276	1 368	1 240	1 244	1 253

*Примечания к слайду см. на стр. 9

СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

НОВЫЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ

- В январе 2023 г. в состав имущества Фонда вошли помещения площадью **971,9 м²** по БТИ (1 133,75 м² по ВОМА⁶) БЦ «Skylight»
- По состоянию на 31.01.2023 доля недвижимости в СЧА Фонда составила **68%**
- Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Информация о фонде – Отчеты оценщиков»](#)

КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Проведена плановая индексация арендного договора в БЦ «Skylight» с VK
- Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме



БЦ SKYLIGHT

(офисные помещения)

3 401

арендуемая площадь
офисов⁸, м²

24

машиноместа

363 тыс.₽/м²

стоимость⁷ по состоянию
на 31.01.23

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

Заключен долгосрочный договор аренды, позволяющий прогнозировать доходы от владения объектом на срок жизни фонда



100%
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

ВИДЕО О 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.

³I отчетный период 2022 г. – с 1 февраля 2022 г. по 30 апреля 2022 г.; II отчетный период 2022 г. – с 1 мая 2022 г. по 31 июля 2022 г.; III 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.

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

⁶Стандарт 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

⁸По 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 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](#)