

---

# ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД «РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО»

---

Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов. 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 ОТЧЕТНОГО 2024 ГОДА

(с 1 декабря 2023 года по 29 ноября 2024 года)

**54,2%**  
годовых<sup>2</sup>

составил доход пайщиков по итогам отчетного 2024 года, состоящий из выплаты инвестиционного дохода и роста расчетной стоимости пая

**8,2%**  
годовых<sup>2</sup>

выплата инвестиционного дохода за отчетный 2024 год

**46,0%**  
годовых<sup>2</sup>

рост расчетной стоимости пая за отчетный 2024 год

## Рост справедливой стоимости недвижимости и долей в уставном капитале обществ в составе имущества фонда



# ЗПИКФ «Рентный доход ПРО»

## 886

пайщиков в фонде  
в настоящий момент

## ФОНД СЕГОДНЯ

сформирован в 2021 г.

## 2,7 млрд руб.

сумма чистых  
активов фонда

## 19,22 руб.

по итогам IV отчетного периода  
2024 г.\* выплачено на пай, выплата  
дохода состоялась в декабре 2024 г.

## 8 216 м<sup>2</sup>

общая площадь БЦ  
«Бульварное кольцо»\*\*\*

## 9,4% ГОДОВЫХ\*\*

составил выплаченный доход при  
расчете от биржевой цены пая

## 26 376 м<sup>2</sup>

общая площадь мульти-  
температурного складского  
комплекса «Адмирал»

## 54,2% ГОДОВЫХ\*\*

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

Информация представлена по состоянию на 29.11.2024 | Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

\* I отчетный период 2023 г. – с 1 декабря 2022 г. по 28 февраля 2023 г.; II отчетный период 2023 г. – с 1 марта 2023 г. по 31 мая 2023 г.; III отчетный период 2023 г. – с 1 июня 2023 г. – 31 августа 2023 г.; IV отчетный период 2023 г. – с 1 сентября 2023 г. – 30 ноября 2023 г.; I отчетный период 2024 г. – с 1 декабря 2023 г. по 29 февраля 2024 г.; II отчетный период 2024 г. – с 1 марта 2024 г. по 31 мая 2024 г.; III отчетный период 2024 г. – с 1 июня 2024 г. – 31 августа 2024 г.; IV отчетный период 2024 г. – с 1 сентября 2024 г. – 30 ноября 2024 г.

\*\* Годовые доходности рассчитаны в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу на [стр. 33](#)). Под доходностью инвестиций понимается доходность от роста расчетной стоимости инвестиционного пая и выплаты по инвестиционному паю. Под выплаченным доходом понимается доходность от выплаты по инвестиционному паю. До удержания НДФЛ

\*\*\* В составе имущества фонда – 100% долей ООО «ПФ-Инвест», которое владеет 100% акций АО «Колизей-3», на балансе которого находится БЦ «Бульварное кольцо»

# Комментарий управляющего

- Рады представить высокие результаты управления за прошедшие 12 месяцев. В их основе два фактора. Во-первых, рост ставки аренды на офисном и складском рынках и наше активное управление позволяют нам подписывать новые арендные контракты по ставкам сверх наших прогнозов. Во-вторых, эффективная работа с долгом, большая часть которого привлечена на условиях низких фиксированных ставок, позволяет создавать дополнительную стоимость в условиях повышенной инфляции. Как итог, мы ожидаем **рост дивидендов на пай на 21% до 112 рублей** на пай в следующие 12 месяцев
- Паи фонда торгуются на Московской бирже, и сейчас сформировались привлекательные условия для инвестирования. **Дисконт** между справедливой, оценочной стоимостью пая и его биржевой оценкой **достиг 50%**. Только на аренде недвижимости фонда можно будет **заработать около 14% годовых** в следующие 12 месяцев, приобретая пай по биржевой цене. Дисконт 50% позволяет приобрести участие в Бизнес центре\* класса А в самом сердце Москвы на Чистопрудном бульваре **за 50% от справедливой рыночной стоимости** - 150 тыс. руб. / м<sup>2</sup>, а современного логистического центра – по цене 41 тыс. руб. / м<sup>2</sup> - существенно ниже строительной себестоимости и альтернативных инвестиционных возможностей на рынке недвижимости
- Уверены, что растущие дивиденды и понимание инвесторами перспектив фонда постепенно будут приводить к биржевой переоценке стоимости пая и сокращению дисконтов

## > Основные результаты инвестирования:

- В IV отчетном периоде 2024 года пайщики получили **19,22 руб.** дохода в расчете на 1 пай, что составило **9,4% годовых** в пересчете на биржевую стоимость пая
- Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 12 месяцев составила **54,2% годовых** (в т.ч. доходность от выплат – **8,2% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – **46,0% годовых**)
- Накопленная доходность пая с учетом выплаченного дохода с момента создания фонда составила **192%**

## > Прогноз выплат дохода:

- Средний ожидаемый нами уровень дохода с 2025 года до конца 2030 года – **около 214 рублей / пай в год**. Рост доходности выплат будет постепенно положительно сказываться как на расчетной стоимости пая, так и на биржевой цене

## > Основные события в Фонде:

- Проведены плановая индексация арендной платы офисных помещений БЦ «Бульварное кольцо» в соответствии с договорами аренды (ООО СЗ «Новая жизнь», ООО «Карнелутти Руссия»)
- Проведена плановая переоценка всех объектов недвижимости фонда и долей участия в уставном капитале обществ (прирост составил **+13,2%**)

**Алексей Стрелецкий** | Директор по инвестициям ООО Сбережения плюс

Информация представлена по состоянию на 29.11.2024 | Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

\*В составе имущества фонда – 100% долей ООО «ПФ-Инвест», которое владеет 100% акций АО «Колизей-3», на балансе которого находится БЦ «Бульварное кольцо»

# Основные результаты инвестирования и комментарии



Бизнес-центр  
Бульварное кольцо  
Терраса 7 этажа  
Офис Российского аукционного дома

# Основные результаты инвестирования<sup>10</sup>

ПРИРОСТ СТОИМОСТИ ПАЯ НА 29.11.2024 определяется в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У<sup>1</sup>



# 54,16%

12 месяцев

01.12.2023 – 29.11.2024

в годовых<sup>2</sup>

# 29,76%

36 месяцев

01.12.2021 – 29.11.2024

# 89,29%

прирост за период

Информация представлена по состоянию на 29.11.2024 | Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

Примечания к слайду см. на [стр. 32](#)

Отчетные периоды и график выплат<sup>4</sup>

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.

**12 месяцев: 01.12.2023 – 29.11.2024**

выплата на пай

## 93,00 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСР<sup>2</sup> – 8,2% годовых  
Доходность от биржевой цены<sup>3</sup> – 11,1% годовых

### IV

отчетный период 2024

выплата на каждый пай

## 19,22 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСР<sup>2</sup> – 5,4% годовых. Доходность от биржевой цены<sup>3</sup> – 9,4% годовых

### III

отчетный период 2024

выплата на каждый пай

## 29,20 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСР<sup>2</sup> – 8,8% годовых. Доходность от биржевой цены<sup>3</sup> – 14,2% годовых

### II

отчетный период 2024

выплата на каждый пай

## 23,33 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСР<sup>2</sup> – 7,0% годовых. Доходность от биржевой цены<sup>3</sup> – 10,7% годовых

### I

отчетный период 2024

выплата на каждый пай

## 21,25 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСР<sup>2</sup> – 7,5% годовых. Доходность от биржевой цены<sup>3</sup> – 10,1% годовых

# Финансовая отчетность и результаты фонда



Бизнес-центр  
Бульварное кольцо  
Вид с Чистопрудного бульвара

# Баланс фонда

ОТЧЕТ О СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ, МЛН РУБ.

БАЛАНСОВАЯ СТАТЬЯ	ОПИСАНИЕ	IV период 2024 <sup>4</sup>	III период 2024 <sup>4</sup>	Δ%
Денежные средства	На расчетных счетах	35	54	- 34,2%
Дебиторская задолженность	Преимущественно средства, размещенные в биржевом РЕПО	64	60	+ 5,7%
Финансовые вложения	Займ, выданный на АО "Колизей-3"	179	81	> 100,0%
Объекты недвижимости	СК «Адмирал»	2 197	1 778	+ 23,6%
Доли в уставном капитале обществ	100% долей ООО «ПФ-Инвест» и 100% акций АО «Колизей-3» (БЦ «Бульварное кольцо»)	1 075	1 112	- 3,3%
Долгосрочные обязательства	Кредит в банке «ВТБ» и накопленные проценты, переоцененные по справедливой стоимости	(755)	(648)	+ 16,4%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	(48)	(68)	- 30,2%
<b>Сумма чистых активов фонда</b>		<b>2 748</b>	<b>2 369</b>	<b>+ 16,0%</b>
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период <sup>12</sup> , млн руб.		2 615	2 315	+ 12,9%

# Результаты фонда

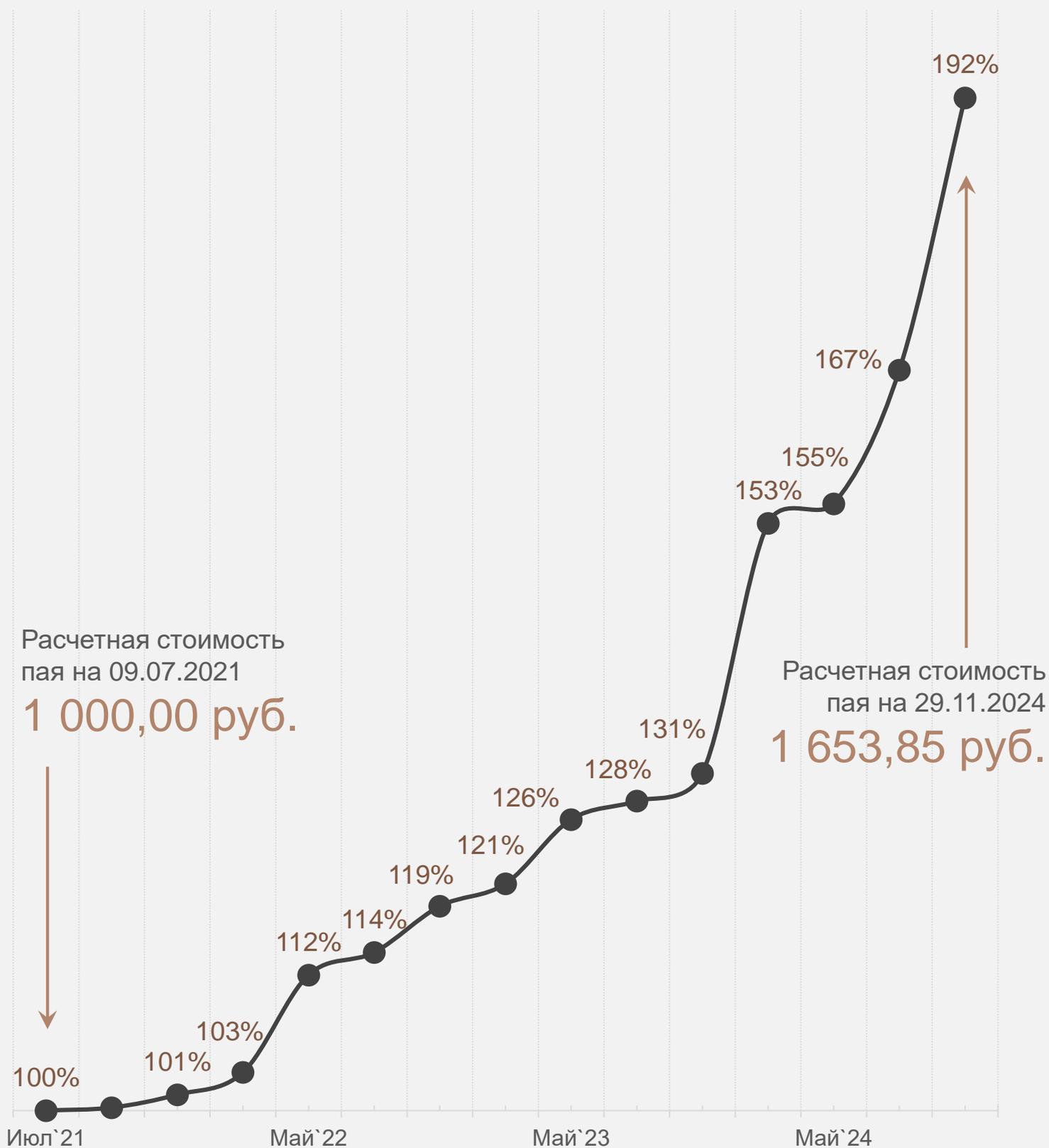
отчет об изменении стоимости имущества, млн руб.

ПОКАЗАТЕЛЬ	IV период 2024 <sup>4</sup>	III период 2024 <sup>4</sup>	Δ%
Доходы от аренды недвижимого имущества	54	51	+ 4,9%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(12)	(12)	+ 5,1%
<b>Чистый операционный доход от недвижимости</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>+ 4,8%</b>
Доходы от долей участия в уставном капитале дочерних обществ	28	21	+ 36,6%
Доходы от размещения свободных денежных средств	3	4	- 40,1%
Проценты по займам полученные	3,2	1,5	> 100%
Проценты и комиссии по займам уплаченные	(32)	(25)	+ 25,9%
Прочие доходы	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(11)	(12)	- 4,7%
управляющей компании	(10)	(11)	- 7,0%
специализированному депозитарию	(1,1)	(0,9)	+ 22,1%
<b>Итого чистые доходы Фонда</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>+ 11,8%</b>
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(32)	(49)	- 34,2%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	19,22	29,20	- 34,2%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды, финансовых вложений и долговых обязательств	378	173	> 100%
<b>Прирост стоимости имущества за отчетный период</b>	<b>379</b>	<b>153</b>	<b>&gt; 100%</b>
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	1 426	1 333	+ 6,9%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	1 654	1 426	+ 16,0%
<b>Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай<sup>6</sup>, руб.</b>	<b>228</b>	<b>92</b>	<b>&gt; 100%</b>

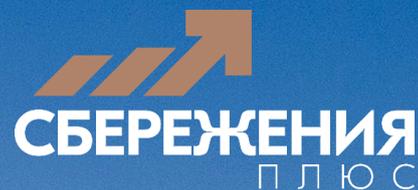
Информация представлена по состоянию на 29.11.2024 | Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

Примечания к слайду см. на [стр. 32](#)

# Накопленная доходность пая с учетом выплаченного дохода <sup>4,5</sup>



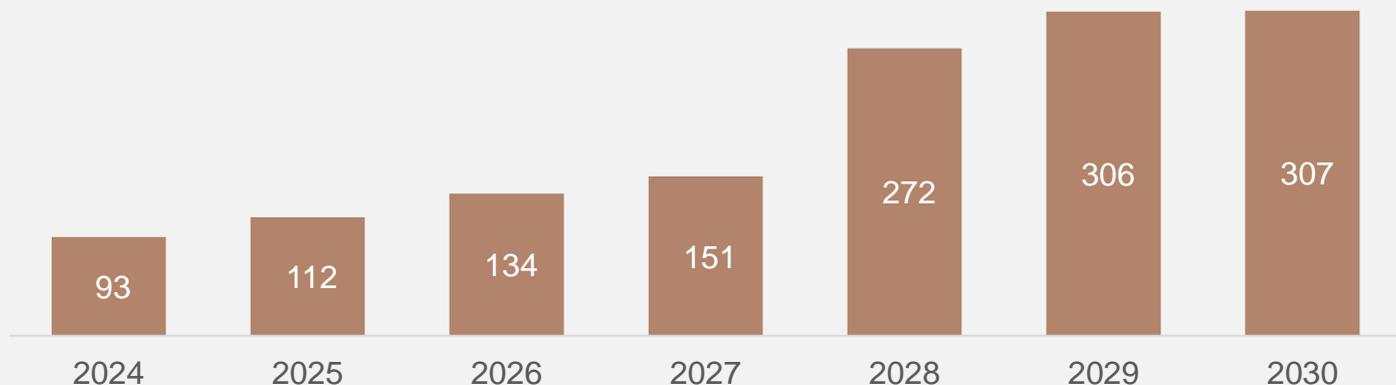
# Структура финансирования и прогноз выплат дохода



Складской  
комплекс Адмирал  
Зона разгрузки

# Прогноз выплат дохода на пай до 2030 г.

Выплаты дохода на пай, руб.



## ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОГНОЗЕ

- > Договоры аренды будут перезаключаться на рыночных условиях
- > Количество паев стабильно на протяжении прогнозного периода (не предполагается дополнительной выдачи инвестиционных паев)
- > Налоговая база и ставки по расчету налога на имущество и земельных платежей на основе актуальной на дату отчета редакции налогового кодекса
- > Значение ключевой ставки будет изменяться в соответствии с прогнозом аналитиков УК
- > Налоговая база и ставки по расчету налога на имущество и земельных

## ПРИНЦИПЫ И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОХОДА

- > Детали по выплате дохода по инвестиционным паям представлены в [Правилах доверительного управления фонда](#), а также в [приложении](#).
- > Ключевые даты выплат дохода:
  - I отчетный период 2024 (с декабря по февраль)** – доход выплачивается в третьей декаде марта
  - II отчетный период 2024 (с марта по май)** – доход выплачивается в третьей декаде июня
  - III отчетный период 2024 (с июня по август)** – доход выплачивается в третьей декаде сентября
  - IV отчетный период 2024 (с сентября по ноябрь)** – доход выплачивается в третьей декаде декабря

# Заемное финансирование

- > Общая долговая нагрузка фонда – 1 777 млн руб. (LTV<sup>11</sup> – 41,3%)  
Уровень кредитной нагрузки комфортный. Значительная доля кредита по фиксированной ставке страхует от рисков роста ключевой ставки ЦБ РФ
- > Структура заемного финансирования фонда представлена на схеме ниже



\* ключевая ставка ЦБ РФ

\*\* остаток тела долга по кредитам в номинальном выражении – сумма может отличаться от балансовой стоимости кредита, указанной на [стр. 8](#), в результате его переоценки по справедливой стоимости в соответствии с [Правилами определения стоимости чистых активов](#) фонда

# Основные события фонда

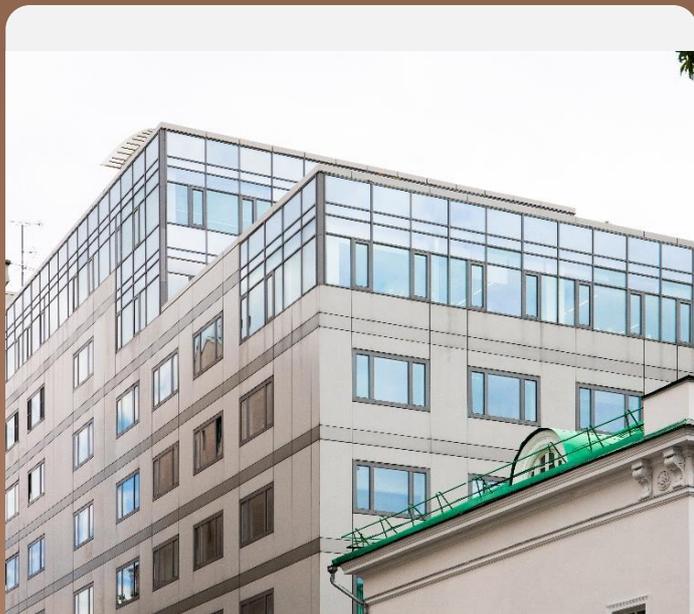
  
**СБЕРЕЖЕНИЯ**  
ПЛЮС

Бизнес-центр  
Бульварное кольцо

Офис Евразийского Фонда  
Стабилизации и Развития

# События в фонде

Коммерческое управление



## Бизнес-центр «Бульварное кольцо»\*

- > Проведена плановая индексация арендной платы в соответствии с договорами аренды (ООО СЗ «Новая жизнь», ООО «Карнелутти Руссия»)
- > Подписан новый договор аренды с Евразийским фондом стабилизации и развития на помещения 4 этажа, а также продление аренды помещений 5, 6, 8 этажей на новых улучшенных коммерческих условиях с 5 марта 2025 года

\*В составе имущества фонда – 100% долей ООО «ПФ-Инвест», которое владеет 100% акций АО «Колизей-3», на балансе которого находится БЦ «Бульварное кольцо»



## Складской комплекс «Адмирал»

- > Со стороны арендаторов нет запросов на отсрочку платежей, задержки по оплате отсутствуют

# События в фонде

## Переоценка

> В IV отчетном периоде 2024 г. Управляющая компания провела плановую переоценку всех объектов недвижимости фонда и долей участия в уставном капитале обществ (прирост составил **+13,2%**)

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





Бизнес-центр  
Бульварное кольцо\*

Фрагмент фасада

\*В составе имущества фонда – 100% долей ООО «ПФ-Инвест», которое владеет 100% акций АО «Колизей-3», на балансе которого находится БЦ «Бульварное кольцо»

# Бизнес-центр Бульварное кольцо

Бизнес-центр класса «А»

- > Средняя площадь этажа – 850 м<sup>2</sup>. Стандартный блок 250 – 600 м<sup>2</sup>. Во всех помещениях выполнена отделка
- > Инфраструктура Объекта включает собственную котельную, систему центрального кондиционирование, два независимых источника электропитания

## 6 986 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь офисных помещений<sup>8</sup>

## 74

машино-мест\*\*

## 301 тыс. руб./м<sup>2</sup>

стоимость<sup>7</sup> по состоянию на 29.11.2024

Основные арендаторы – известные международные и российские компании:

**ЕФСР** Евразийский фонд стабилизации и развития

**Р@Д** | РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ



Челябинский электрометаллургический комбинат



Москва  
(исторический центр)

Уникальное местоположение в центре Москвы на Чистопрудном бульваре, д.17

Отличная транспортная доступность общественным транспортом. 550 м от метро Чистые пруды, Сретенский бульвар, Тургеневская

Площади на 94,4% 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 (по данным Эксперт РА)<sup>9</sup>



\* Примечания к слайду см. на [стр. 32](#)

\*\* 64 машино-места в подземном паркинге и 10 в наземном

# Состав арендаторов

БЦ Бульварное кольцо

## 6 986 м<sup>2</sup>

составляет площадь  
объекта по ВОМА

## 74 м/м

Количество  
машиномест

## 6 598 м<sup>2</sup>

площадей занято

## 59 м/м

машиномест  
занято

## 388 м<sup>2</sup>

площадей вакантно

## 15 м/м

машиномест  
вакантно

Этаж 8	Карнелутти Руссия ООО – 440 м <sup>2</sup>	ЕФСР – 401,7 м <sup>2</sup>		
Этаж 7	АО "РАД" – 1 123,9 м <sup>2</sup>			
Этаж 6	ЕФСР – 741,2 м <sup>2</sup>	ООО Хаб Шиппинг – 422,4 м <sup>2</sup>		
Этаж 5	Конфиденциально – 485,2 м <sup>2</sup>	ЕФСР – 413,4 м <sup>2</sup>	ООО СЗ "Новая Жизнь" – 258,5 м <sup>2</sup>	
Этаж 4	ЕФСР – 670,1 м <sup>2</sup>	УК Восхождение – 485,3 м <sup>2</sup>		
Этаж 3	ЧЭМК – 637,6 м <sup>2</sup>	ООО «Юг-Пласт» – 360,4 м <sup>2</sup>	ООО "КСН" – 125,6 м <sup>2</sup>	Колизей -3 – 32,8 м <sup>2</sup>
Этаж 2	Вакансия – 388 м <sup>2</sup>			
Паркинг	Паркинг (ареновано) – 59 м/м	Паркинг (вакансия) – 15 м/м		

# Галерея фотографий

БЦ Бульварное кольцо | Фасад



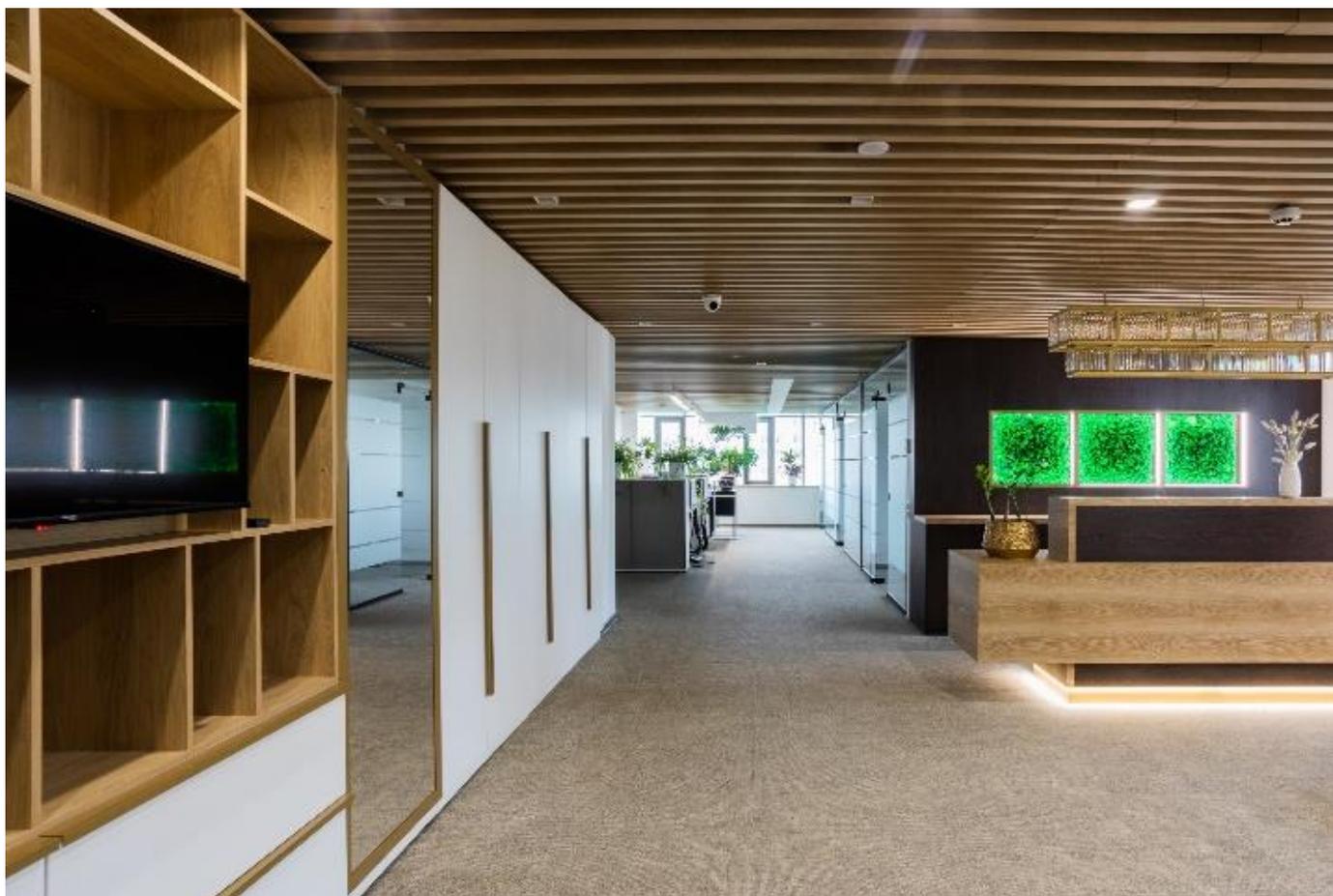
# Галерея фотографий

БЦ Бульварное кольцо | 1 этаж



# Галерея фотографий

БЦ Бульварное кольцо | Внутренние помещения



# Галерея фотографий

БЦ Бульварное кольцо | Терраса 7 этажа



**5**

Складской комплекс  
Адмирал

Высотные стеллажи

# Складской комплекс Адмирал

Мульти-температурный складской комплекс класса «А» по международной классификации Cushman&Wakefield

- > Высота потолков 14 м позволяет разместить дополнительный ярус стеллажей
- > Высокая нагрузка и ровность пола увеличивают вариативность использования склада

## 26 376 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь складских помещений<sup>8</sup>

## 110

машино-мест\*\*

## 83,3 тыс. руб./м<sup>2</sup>

СТОИМОСТЬ<sup>7</sup> по состоянию на 29.11.2024



Логистическая группа с многолетним опытом присутствия на российском рынке.

Предоставляет весь комплекс логистических услуг: от доставки и адресного хранения до управления заказами и отслеживания движения товаров (морские, автомобильные перевозки, таможенное оформление, консалтинг и др.)



Московская область

10 км от МКАД в южном направлении (трасса М4-Дон)

Хорошая доступность легковым и грузовым транспортом, несколько подъездных путей

100% ПЛОЩАДЕЙ СДАНЫ В АРЕНДУ ГРУППЕ «АДМИРАЛ»

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

Здание застраховано в одной из крупнейших российских страховых компаний с рейтингом финансовой надежности ruAAA (по данным Эксперт РА)<sup>9</sup>



\* Примечания к слайду см. на [стр. 32](#)

\*\* 80 грузовых и 30 легковых машино-мест

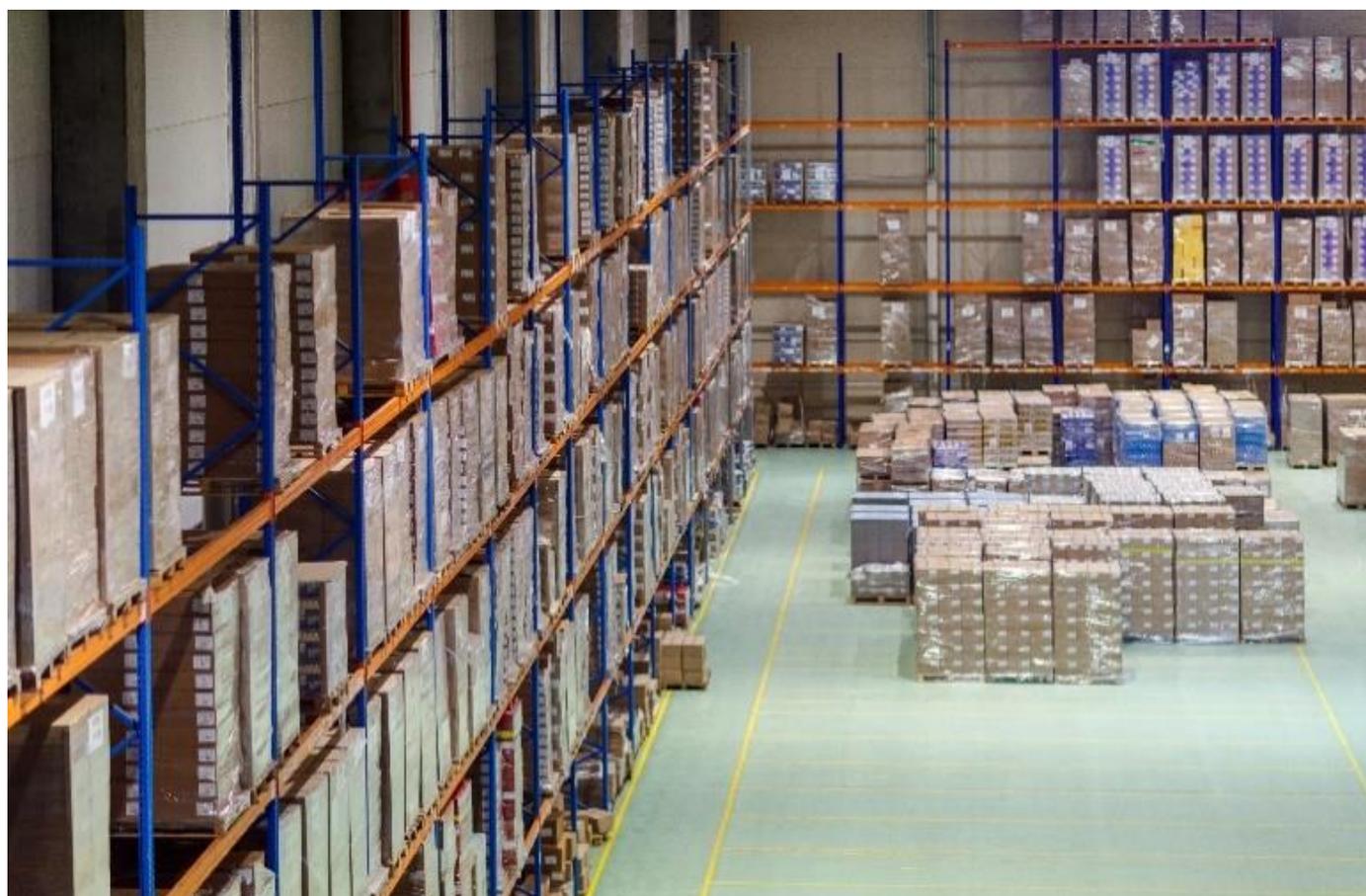
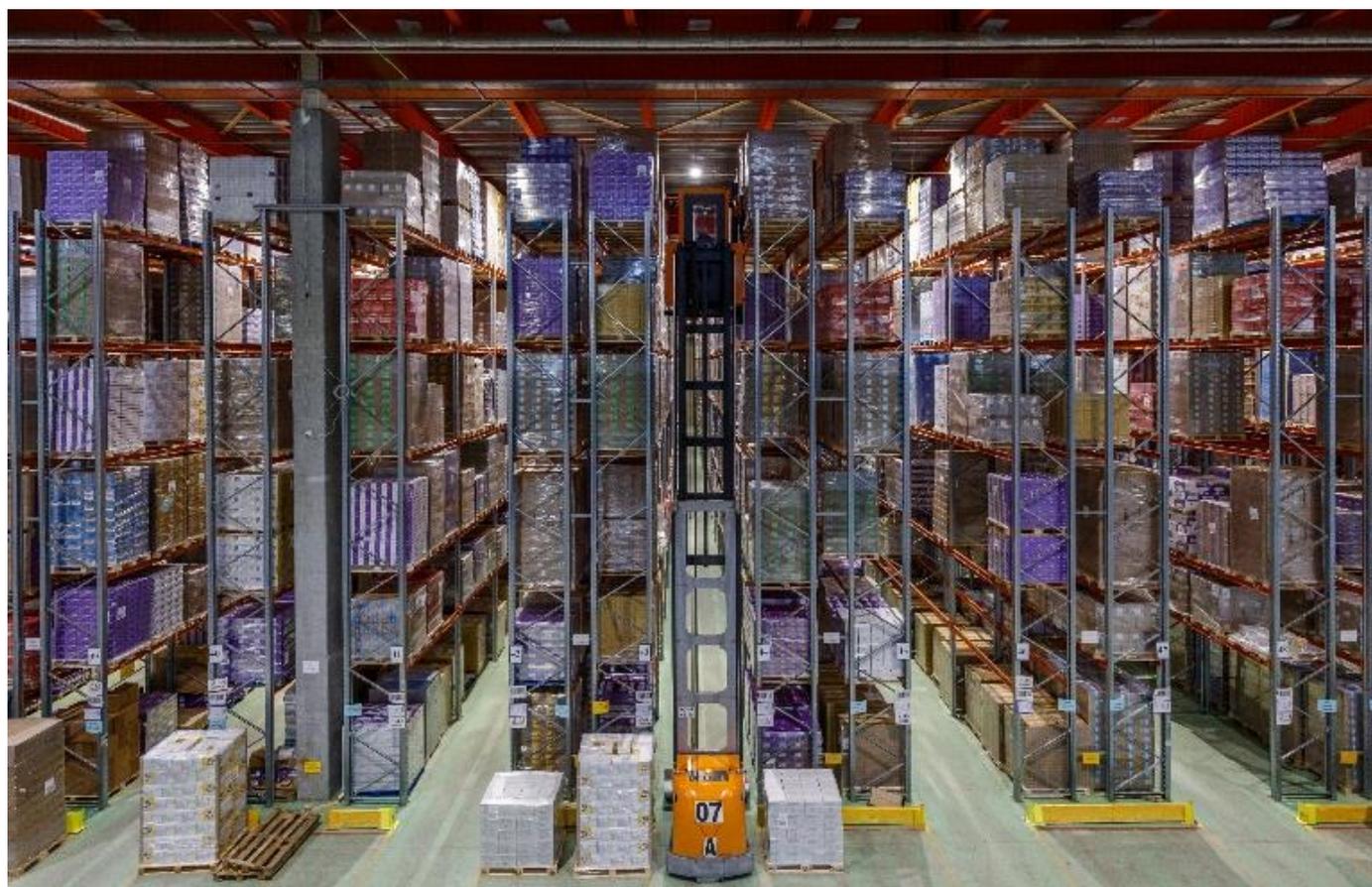
# Галерея фотографий

Складской комплекс Адмирал | Фасады



# Галерея фотографий

Складской комплекс Адмирал | Внутренние помещения



# Приложения

  
**СБЕРЕЖЕНИЯ**  
П Л Ю С

Складской комплекс  
Адмирал

Рабочий процесс

# Рынок складской недвижимости

Московский регион | 3 квартал 2024 года

## Спрос

- По итогам 9 мес. 2024 года объем сделок со складской недвижимостью составил 1 880 тыс. м<sup>2</sup>, что на 27% ниже результата аналогичного периода прошлого года
- Основными драйверами спроса стали онлайн-ритейлеры, на которые пришлось 64% заключенных сделок
- Вследствие выхода на рынок ряда предложений по аренде на вторичном рынке, показатель доли вакантных площадей по схеме прямой аренде вырос до 0,6%
- К концу 3 квартала 2024 года средневзвешенная ставка аренды\* достигла 11 300 рублей за кв. м / год – рост на 33% с начала года
- Рост ставки аренды\* за период с 2015 года превысил размер накопленной инфляции, что отражает высокий спрос на складские площади при относительно невысоком уровне предложения

## Предложение

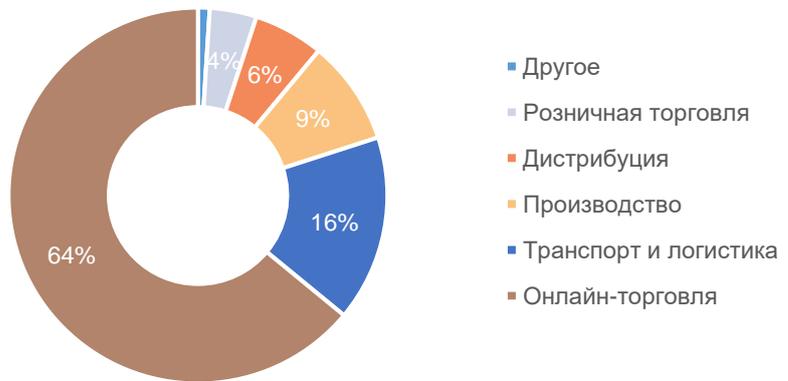
- По итогам 2024 года объем ввода площадей составит около 2,1 млн м<sup>2</sup>, к концу III квартала незаконтрактованной остается только четверть этого объема
- Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг к концу III квартала 25,1 млн м<sup>2</sup>

## Околонулевая вакансия и дефицит складских помещений продолжают двигать ставку вверх



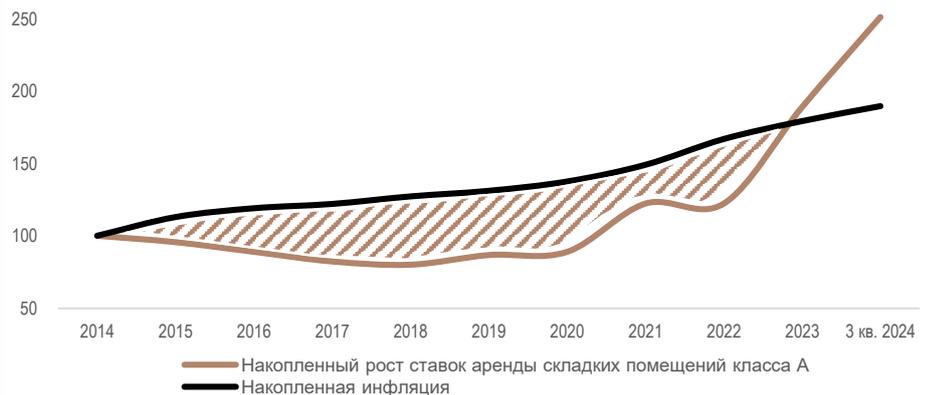
Источник: NF Group Research, 2024

## Распределение спроса по типам арендаторов. Онлайн-торговля – не единственный драйвер складского рынка



Источник: NF Group Research, 2024

## Отсутствие недооценки: накопленный рост ставок аренды обогнал накопленный уровень инфляции



Источник: Аналитика ООО Сбережения плюс

\* Запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

# Рынок офисной недвижимости

Московский регион | 3 квартал 2024 года

## Спрос

- Объем чистого поглощения за 9 мес. 2024 года составил порядка 766,1 тыс. м<sup>2</sup> по сравнению с общегодовым показателем 2023 года в 350 тыс. м<sup>2</sup>
- За 9 мес. 2024 г. значительную долю спроса на офисные помещения формировали банки и финансовые компании (34,5%), производственные компании (13,1%), а также компании с участием государственного капитала компании (11,8%).
- С начала года ставки аренды\* в классе А выросли на 3,1% – до 27 122 руб./м<sup>2</sup>/год. Причина роста ставок – активный спрос, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах
- Рост ставки аренды\* за период с 2015 года существенно отстает от накопленной инфляции, что формирует отложенный рост, который может реализоваться в будущем

## Предложение

- Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 9 мес. 2024 года составил около 18,6 млн м<sup>2</sup>, из них 5,9 млн относятся к классу А, а 12,7 млн м<sup>2</sup> – к классу В
- За 9 мес. 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили восемь объектов совокупной арендуемой площадью 375 тыс. м<sup>2</sup>, что превышает итог аналогичного периода предыдущего года в 2 раза

## Снижение уровня вакантных площадей ведет к росту ставки аренды\*



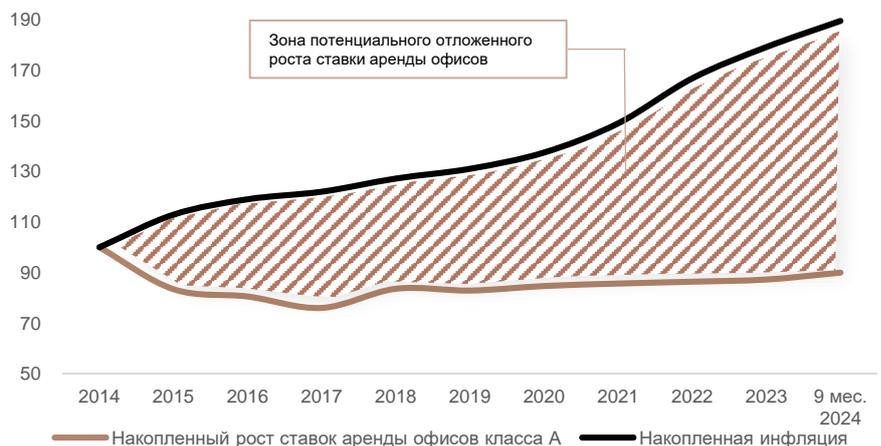
Источник: NF Group Research, 3Q 2024

## Распределение арендованных и приобретенных офисных площадей по профилю компании



Источник: NF Group Research, 3Q 2024

## Скрытый потенциал: за 10 лет ставка аренды существенно отстала от инфляции\*



Источник: Аналитика ООО Сбережения плюс

\* Средневзвешенные ставки аренды офисов класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей 30

# Правила определения инвестиционного дохода

На основании п.36 [Правил Доверительного Управления](#) (далее - ПДУ) размер подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода по инвестиционным паям равен 90 (девяноста) процентам от суммы остатков денежных средств на банковских счетах, открытых для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, по состоянию на последний рабочий день отчетного периода

Доход по инвестиционным паям начисляется и выплачивается при условии, что совокупный размер денежных средств на банковских счетах, открытых для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, по состоянию на последний рабочий день отчетного периода составляет не менее 25 000 000 (Двадцати пяти миллионов) рублей.

Доход по инвестиционным паям распределяется среди пайщиков Фонда исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям:

Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по окончании очередного отчетного периода по состоянию на 3 (третий) рабочий день первого месяца следующего отчетного периода

Выплата дохода по инвестиционным паям проводится в следующие сроки: в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты окончания отчетного периода на счета профессиональных участников рынка, выполняющих функцию депозитария (НКО АО НРД, ПАО Сбербанк, АО Газпромбанк и др.), и в течение дополнительных 5 (пяти) рабочих дней профессиональные участники рынка проводят распределение дохода среди владельцев инвестиционных паев

# Примечания

- <sup>1</sup> Все выплаты указаны до удержания НДФЛ;
- <sup>2</sup> Годовые доходности рассчитаны в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу на [стр. 33](#));  
Под доходностью инвестиций понимается доходность от роста расчетной стоимости инвестиционного пая и выплаты по инвестиционному паю. Под выплаченным доходом понимается доходность от выплаты по инвестиционному паю. До удержания НДФЛ;
- <sup>3</sup> Биржевая дивидендная доходность рассчитана как отношение суммы доходов от доверительного управления имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, начисленной за расчетный период, и биржевой цены закрытия инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда по результатам торгов на ММВБ на предыдущий рабочий день перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (после 31 июля 2023 г.) или на день, предшествующий предыдущему рабочему дню перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (до 31 июля 2023 г.) (см. формулу на [стр. 33](#)). До удержания НДФЛ;
- <sup>4</sup> I отчетный период 2023 г. – с 1 декабря 2022 г. по 28 февраля 2023 г.; II отчетный период 2023 г. – с 1 марта 2023 г. по 31 мая 2023 г.; III отчетный период 2023 г. – с 1 июня 2023 г. – 31 августа 2023 г.; IV отчетный период 2023 г. – с 1 сентября 2023 г. – 30 ноября 2023 г.; I отчетный период 2024 г. – с 1 декабря 2023 г. по 29 февраля 2024 г.; II отчетный период 2024 г. – с 1 марта 2024 г. по 31 мая 2024 г.; III отчетный период 2024 г. – с 1 июня 2024 г. – 31 августа 2024 г.; IV отчетный период 2024 г. – с 1 сентября 2024 г. – 30 ноября 2024 г.;
- <sup>5</sup> Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 9 июля 2021 г. по 29 ноября 2024 г.;
- <sup>6</sup> Расчетная 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;
- <sup>7</sup> Балансовая стоимость в пересчете на 1 м<sup>2</sup> по 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;
- <sup>8</sup> По стандарту BOMA;
- <sup>9</sup> Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (<https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc>) по состоянию на 29 ноября 2024 г.;
- <sup>10</sup> Доходность фонда на 29.11.2024: за 1 месяц (с 01.11.2024 по 29.11.2024) – 16,09% годовых (прирост за период – 1,34%); за 3 месяца (с 01.09.2024 по 29.11.2024) – 69,42% годовых (прирост за период – 17,35%); за 6 месяцев (с 01.06.2024 по 29.11.2024) – 55,33% годовых (прирост за период – 27,66%); за 1 год (с 01.12.2023 по 29.11.2024) – 54,16% годовых; за 3 года (с 01.12.2021 по 29.11.2024) – 29,76% годовых (прирост за период – 89,29%). До удержания НДФЛ;
- <sup>11</sup> Общая долговая нагрузка фонда (LTV – Loan-to-Value) рассчитывается как отношение суммы долгосрочных кредитов (на ЗПИФ «Рентный доход ПРО» в размере 610 000 000 руб. и на АО «Колизей-3» в размере 1 166 592 750 руб.) к стоимости объектов недвижимости (СК «Адмирал» на ЗПИФ «Рентный доход ПРО» в размере 2 197 000 000 руб. и БЦ «Бульварное кольцо» на АО «Колизей-3» в размере 2 105 900 000 руб.);
- <sup>12</sup> Средневзвешенная стоимость чистых активов за период рассчитывается как среднее значение стоимости чистых активов (СЧА) на каждый день отчетного периода в соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте УК. На даты, на которые сумма СЧА не определена, в целях расчета СЧА принимается равным значению на предыдущую дату.

# 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](#)

Доходность инвестиций в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_K - C_H + D}{C_H} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Расчетная дивидендная доходность в % определяется по формуле:

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

Биржевая дивидендная доходность в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{D}{C_6} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_K - C_H}{C_H} \times \frac{360}{t} \times 100$$

$\Delta$  - 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;

$C_6$  - биржевая цена закрытия инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда по результатам торгов на ММВБ на предыдущий рабочий день перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (после 31 июля 2023 г.) или на день, предшествующий предыдущему рабочему дню перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (до 31 июля 2023 г.);

$C_K$  - 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 (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: ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО» (сведения о Фонде внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 08.06.2021, № 4455-СД)

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](http://www.savingsim.ru).