

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗА IV ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД 2022 ГОДА

**ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД
«РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО»**

ДЕКАБРЬ 2022

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.

ЗПИКФ «Рентный доход ПРО»



Информация представлена по состоянию на 30.11.2022

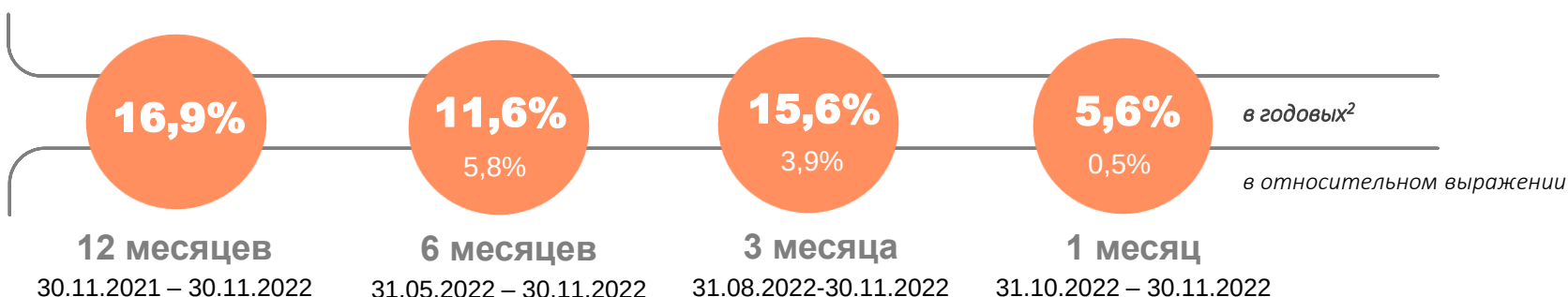
*Примечания к слайду см. на стр. 8

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

(прирост стоимости пая на 30.11.2022)

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

01.12.2021 - 28.02.2022 ⁴	01.03.2022 - 31.05.2022 ⁴	01.06.2022 – 31.08.2022 ⁴	01.09.2022 – 30.11.2022 ⁴
выплата на каждый пай 25,10 руб.¹ 9,9% годовых²	выплата на каждый пай 23,17 руб.¹ 9,2% годовых²	выплата на каждый пай 21,37 руб.¹ 8,0% годовых²	выплата на каждый пай 19,56 руб.¹ 7,3% годовых²

Нисходящий тренд дивидендной доходности вызван снижением рыночных ставок по депозитам и сделкам РЕПО³ и не связан с управлением объектом недвижимости в составе имущества фонда

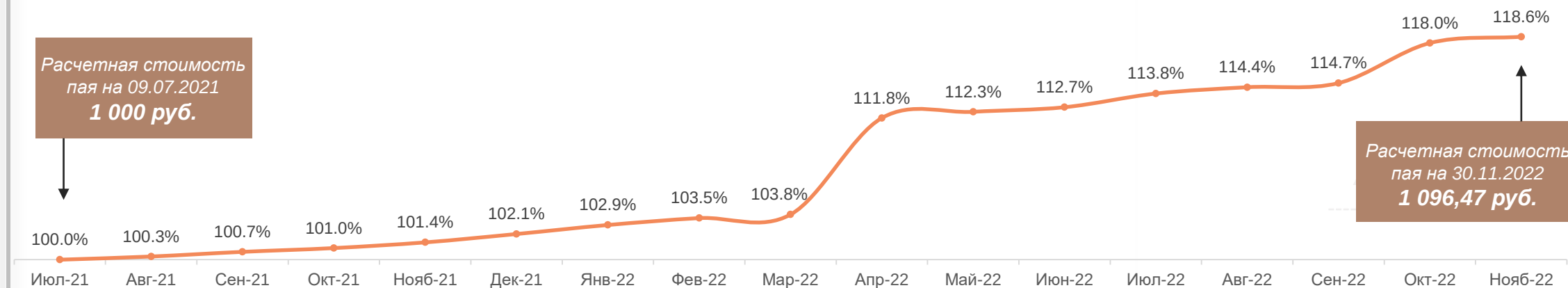
*Примечания к слайду см. на стр. 8

АКТИВЫ ФОНДА

ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ ФОНДА, МЛН. РУБ.

АКТИВ	ОПИСАНИЕ	IV период 2022 ⁴	III период 2022 ⁴	II период 2022 ⁴	I период 2022 ⁴
Денежные средства	Размещаются на депозитах	36	39	43	46
Дебиторская задолженность	Средства в биржевом РЕПО	269	269	269	259
Объекты недвижимости	СК "Адмирал"	1 563	1 526	1 526	1 419
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	47	50	52	47
Сумма чистых активов фонда		1 822	1 784	1 786	1 677

НАКОПЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПАЯ^{5,6}



*Примечания к слайду см. на стр. 8

РЕЗУЛЬТАТЫ ФОНДА

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, МЛН РУБ.

ПОКАЗАТЕЛЬ	Отчетный год 2022 ⁴	IV период 2022 ⁴	III период 2022 ⁴	II период 2022 ⁴	I период 2022 ⁴
Доходы от аренды недвижимого имущества	148	43	43	44	18
Расходы на содержание недвижимого имущества	(28)	(7)	(7)	(7)	(7)
Чистый операционный доход от недвижимости	120	36	36	37	11
Доходы от размещения свободных денежных средств	43	5	6	4	28
Прочие доходы	8	-	-	8	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(35)	(9)	(9)	(9)	(9)
управляющей компании	(33)	(8)	(8)	(8)	(8)
специализированному депозитарию	(2)	(1)	(0,3)	(0,6)	(1)
Итого чистые доходы Фонда	137	33	34	40	30
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(148)	(33)	(36)	(39)	(42)
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	89	20	21	23	25
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	144	37	-	107	-
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	246	-	-	-	246
Прирост стоимости имущества за отчетный период	379	37	(1)	109	235
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	1 014	1 074	1 075	1 010	1 014
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	1 096	1 096	1 074	1 075	1 010
Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁶, руб.	82	22	(1)	65	(5)

*Примечания к слайду см. на стр. 8

СОБЫТИЯ В ФОНДЕ

КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит в полном объеме.
- Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Оценка активов»](#)

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

- Ведутся работы по заключению прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями с целью исключения риска сбоя поставок газа, электроэнергии, воды и тепла в случае смены арендатора, что положительно скажется на инвестиционной привлекательности объекта в долгосрочной перспективе
- Перезаключены прямые договоры с ООО «Газпром межрегионгаз Москва» и АО «Мособлгаз» на поставку и транспортировку газа
- Продолжаются работы по заключению договоров на обеспечение водоснабжения, электроснабжения и теплоснабжения



СК «Адмирал» (складской комплекс)

26 376

арендуемая площадь
складских помещений⁸, м²

110

машиномест^{**}

59,3 тыс.₽/м²

стоимость⁷ по состоянию
на 30.11.22

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

- **ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ**

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



100%
площадей

Логистическая группа с многолетним опытом присутствия на российском рынке.

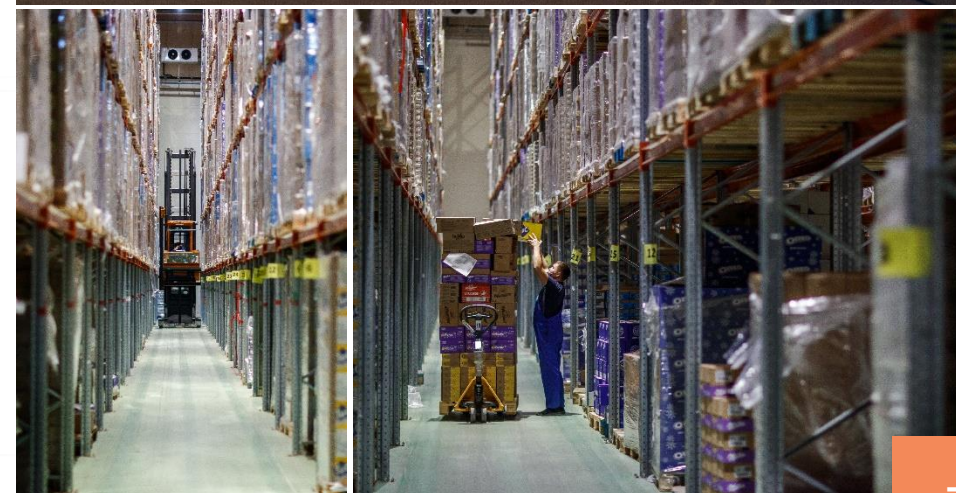
Предоставляет весь комплекс логистических услуг: от доставки и адресного хранения до управления заказами и отслеживания движения товаров (морские, автомобильные перевозки, таможенное оформление, консалтинг и др.)



**Московская
область**

10 км от МКАД в южном направлении
(трасса М4)

Хорошая доступность легковым и грузовым транспортом, несколько подъездных путей



*Примечания к слайду см. на стр. 8

**80 грузовых и 30 легковых машиномест

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

³По данным ЦБ РФ максимальные ставки [по депозитам](#) за период 12 месяцев (с 1 декабря 2021 г. по 30 ноября 2022 г.) снизились с 20,5% на пике до 7,3% годовых, минимальные дневные ставки по [сделкам РЕПО](#) – с 20,0% на пике до 7,5%

⁴I отчетный период 2022 г. – с 1 декабря 2021 г. по 28 февраля 2022 г.; II отчетный период 2022 г. – с 1 марта 2022 г. по 31 мая 2022 г.; III отчетный период 2022 г. – с 1 июня 2022 г. – 31 августа 2022 г.; IV отчетный период 2022 г. – с 1 сентября 2022 г. – 30 ноября 2022 г.; отчетный год 2022 – с 1 декабря 2021 г. по 30 ноября 2022 г.

⁵Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 9 июля 2021 г. по 30 ноября 2022 г.

⁶Расчетная 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

⁷Балансовая стоимость в пересчете на 1 м² 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

⁸По стандарту BOMA

Доходность инвестиций определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{C_k - C_n + D}{C_n} \times \frac{365}{t} \times 100\%$$

Дивидендная доходность определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{D}{C_n} \times \frac{365}{t} \times 100\% , \text{ где}$$

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

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.