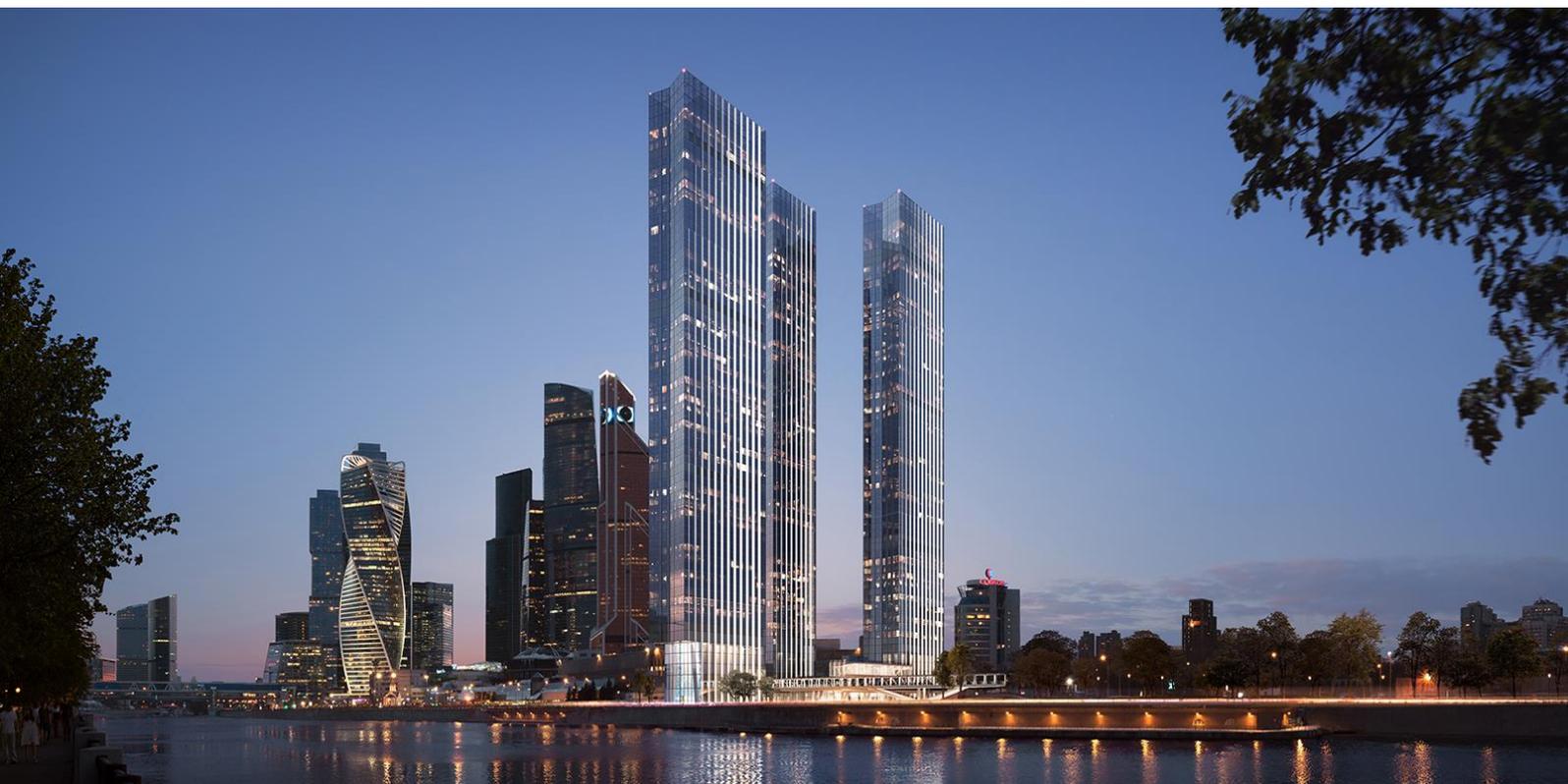


# 23%

ГODOVЫХ<sup>1</sup>

## ФОНД РД 2

## Инвестируйте в недвижимость по-новому



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.

Примечания к слайду см. на [стр. 6](#)

# Почему недвижимость?

## РЕАЛЬНЫЙ АКТИВ

Недвижимость сохраняет внутреннюю стоимость при любых экономических и политических обстоятельствах, **не может обанкротиться**

## АРЕНДНЫЕ ВЫПЛАТЫ

В коммерческой недвижимости договоры аренды подписываются на 3-7 лет вперед, **денежный поток инвестора более предсказуемый**

## ЗАЩИТА ОТ ИНФЛЯЦИИ

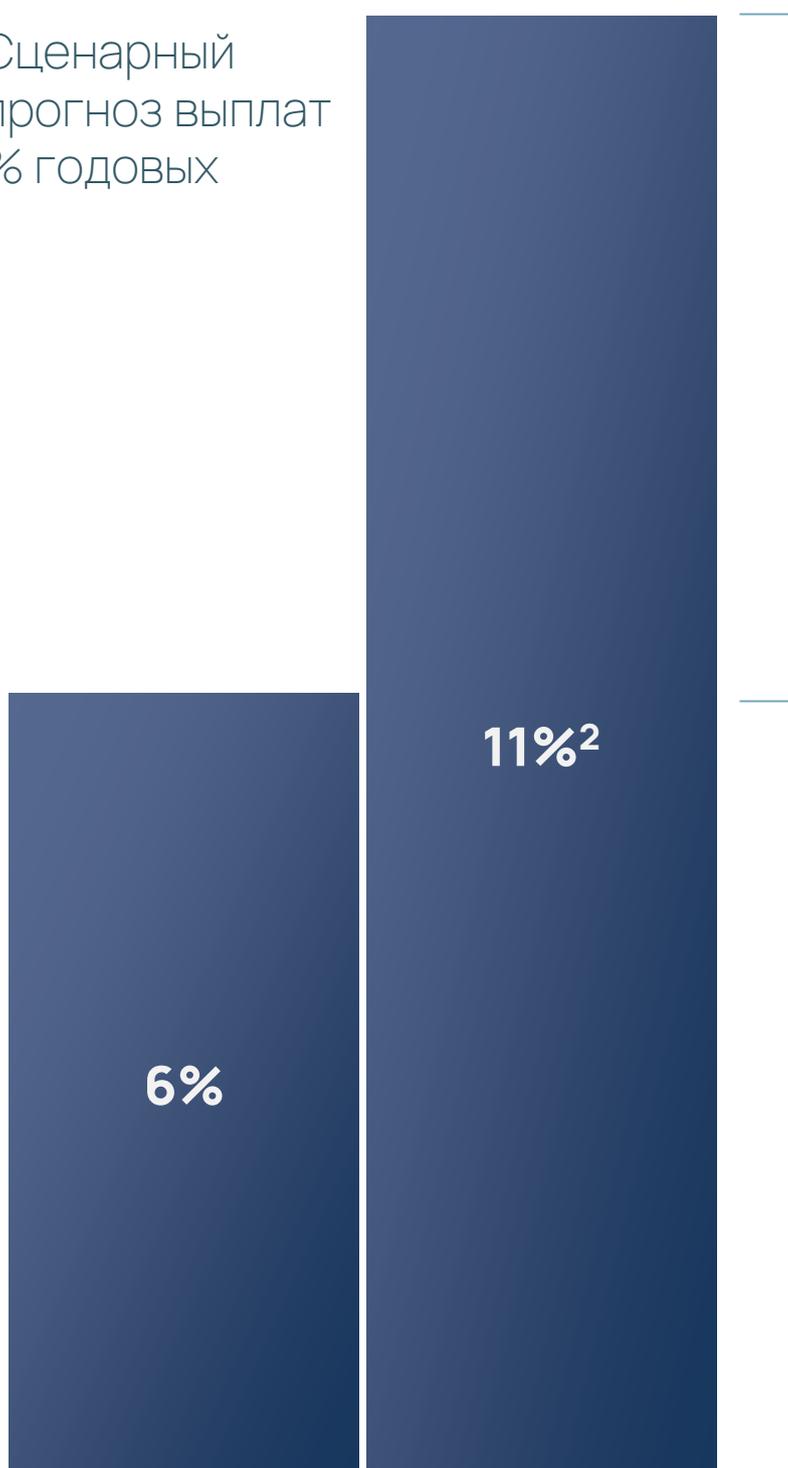
**Инфляция** повышает стоимость строительства недвижимости, тем самым косвенно **повышает спрос и цены на построенную недвижимость**

Фонд РД 2 – возможность попасть на закрытый рынок высококлассной коммерческой недвижимости и воспользоваться преимуществами ее владения



# Больше доход и по-прежнему надежно

Сценарный  
прогноз выплат  
% годовых



Квартира

Пай РД 2

## в 2 раза

больше арендных  
выплат, чем от  
квартиры

1. Долгосрочные договоры аренды, средний срок договора 8 лет\*
2. Надежные арендаторы: VK, OZON, ПИК, Т2 и др.
3. Ежеквартальные выплаты

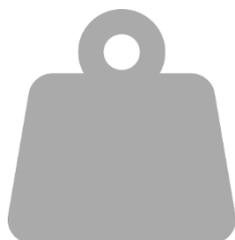
\*средневзвешенный срок аренды, с учетом площади арендуемых помещений

# Действительно пассивный доход, а не вторая работа

## Квартира

### Самостоятельно нужно:

- подбирать качественный объект
- оформлять покупку и продажу
- обслуживать и ремонтировать
- искать арендатора
- контролировать арендатора и оплату аренды



## Паи РД 2

### Самостоятельно нужно:

ПОЛУЧАТЬ  
ДИВИДЕНДЫ



# Недвижимость класса А по оптовым ценам

## Офисный лот класса А

~50 млн руб.



ожидание конца  
строительства



нужна отделка



без арендатора

**780 000** руб./м<sup>2</sup>\*

при самостоятельной  
покупке

## Паи РД 2

от 129 тыс. руб.



на **-47%**  
дешевле в  
Фонде



ГОТОВЫЙ ОБЪЕКТ



с отделкой



надежный арендатор

**414 000** руб./м<sup>2</sup>

при покупке через ЗПИФ

\* С учетом номинальной цены покупки - 455 000 руб./м<sup>2</sup>, упущенной выгоды за ожидание окончания стройки (3,5 года) - 225 000 руб./м<sup>2</sup> (из расчета дохода по депозиту в 15% на 3,5 года), затрат на отделку - 100 000 руб./м<sup>2</sup>. Цены без НДС.

# Что такое фонд РД 2

## 23%

годовых

Сценарный прогноз<sup>1</sup>

## 11%

годовых

Сценарный прогноз выплат<sup>2</sup>

## 5 лет

Рекомендуемый инвестиционный горизонт

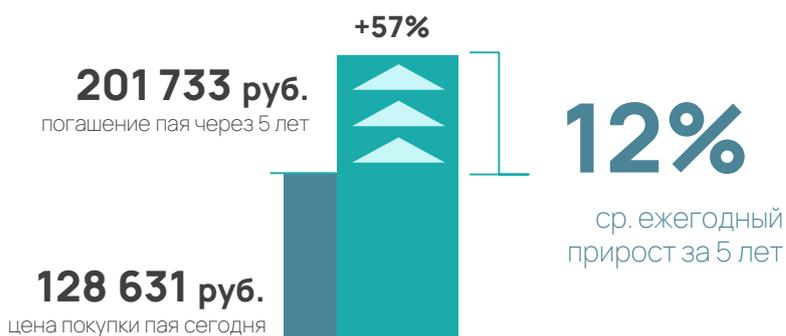
### Ваша высококлассная недвижимость

- ▶ коммерческая недвижимость класса А
- ▶ недвижимость – собственность пащиков Фонда

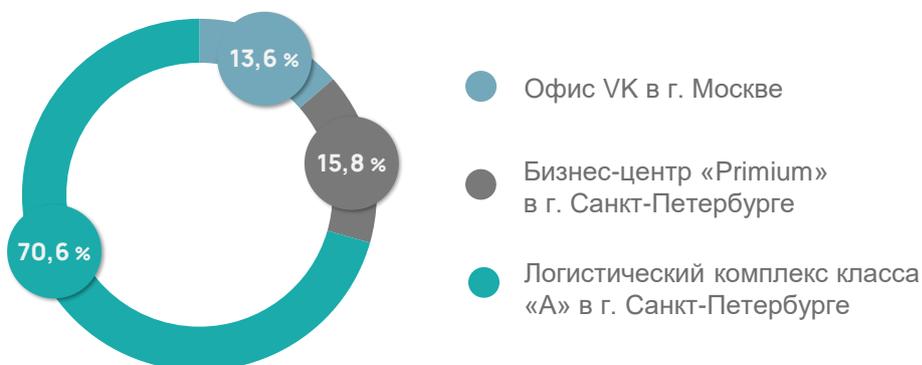
### Регулярные выплаты



### Защита от инфляции за счет роста стоимости пая



### Диверсифицированный портфель недвижимости



<sup>1</sup> Величина сценарного прогноза определяется как сумма полученного дохода от выплат и роста стоимости инвестиционного пая на горизонте 5 лет (до конца срока жизни фонда), деленная на размер первоначальных инвестиций и деленная на 5 лет. Внутренняя норма доходности фонда (IRR), согласно сценарному прогнозу на 5 лет (до конца срока жизни фонда), составляет 20,2%

<sup>2</sup> 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 10 млн руб.

# БЦ Skylight

**VK – Арендатор 100% площадей Фонда**



Одна из крупнейших российских технологических компаний, среди брендов группы: Вконтакте, Mail.ru, «ЮЛА», «Одноклассники», VK музыка и др.

# 3 401

арендуемая площадь  
офисов в фонде\*, м<sup>2</sup>



Москва, Ленинградский пр. 39  
метро Аэропорт (6 мин.) Ленинградский деловой район,  
наиболее востребованный арендаторами

# 414

тысяч рублей  
за квадратный метр  
офисов с учетом  
премиальной отделки\*\*



# 36

машино-мест  
в подземном паркинге

\*По стандарту BOMA – Стандарт 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

\*\* Балансовая стоимость офисных помещений в пересчете на 1м<sup>2</sup> по стандарту BOMA по состоянию на 31 августа 2025 г.

# БЦ Primium

## Ключевые арендаторы

**ЭТАЛОН**

**ПИК**



- > Высота потолков 3,15 м
- > Скоростные лифты
- > Свободная планировка
- > Подземный паркинг

# 11 038

арендуемая площадь  
офисов\*, м<sup>2</sup>

# 166

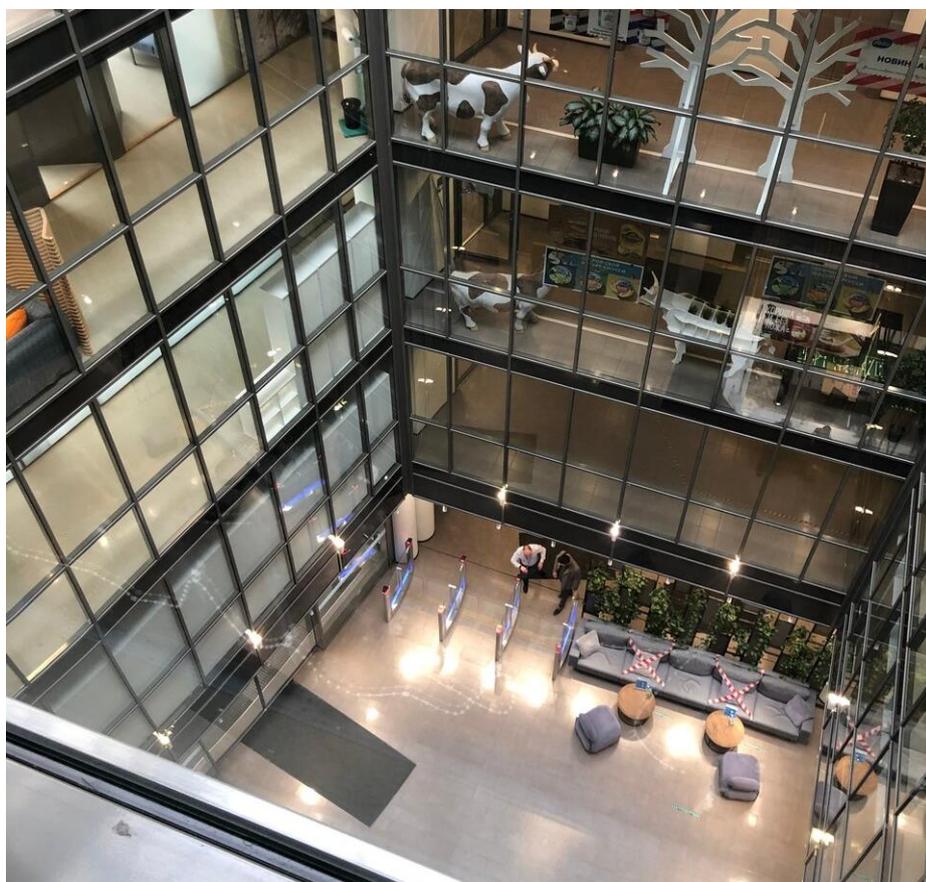
тысяч рублей за  
квадратный метр офисов  
\*\*

# 111

машино-мест  
в подземном паркинге



С.-Петербург до метро Старая Деревня, Беговая – 1,5 км,  
ЗСД – 150 м, аэропорт Пулково – 34 км



\* По стандарту BOMA – Стандарт 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

\*\* Балансовая стоимость офисных помещений в пересчете на 1м<sup>2</sup> по стандарту BOMA по состоянию на 31 августа 2025 г.

# Логистический комплекс класса «А» в Санкт-Петербурге (к.1,2,3)

**OZON – Арендатор 100% площадей**



Ведущая российская e-commerce платформа, предлагающая широкий ассортимент товаров: от книг и электроники до одежды и продуктов питания.



С.-Петербург

до трассы М-11 – 18 км, М-10 – 21 км  
А-180 – 7 км, аэропорта Пулково – 24 км

- > Шаг колонн 12x24 обеспечивает беспрепятственную транспортировку груза внутри склада и удобную закладку на хранение.
- > Высокая нагрузка и ровность пола увеличивают вариативность использования склада

## 108 149

арендопригодная площадь логотарка\*, м<sup>2</sup>

## 76

тысячи рублей за квадратный метр площади логотарка\*\*

## 141

МАШИНО-МЕСТО



\*По стандарту BOMA – Стандарт 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

\*\* Балансовая стоимость арендопригодных помещений в пересчете на 1м<sup>2</sup> по стандарту BOMA по состоянию на 31 августа 2025 г.

# Недвижимость в Фонде – собственность пайщика

## Выписка ЕГРН: БЦ Skylight – одно из помещений в составе Фонда

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 7
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148281580			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3623	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
<b>Правообладатель (правообладатели):</b>			
<b>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"</b>			

## Выписка ЕГРН: БЦ Primum – здание БЦ в составе Фонда

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60
14.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139329208			
Кадастровый номер:		78:34:0414605:3040	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:34:0414605:3040-78/011/2024-85 11.07.2024 12:30:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу	3.1	данные отсутствуют
<b>Правообладатель (правообладатели):</b>			
<b>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"</b>			

## Выписка ЕГРН: СК Волхонка – один из корпусов в составе Фонда

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 39
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140020825			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3352	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:40:0008603:3352-78/011/2025-12 29.01.2025 09:39:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу	3.1	данные отсутствуют
<b>Правообладатель (правообладатели):</b>			
<b>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"</b>			

# Почему ВИМ Сбережения?

## 32,3

МЛРД РУБ.

собрано в розничные  
Фонды недвижимости\*

## 11,5

ТЫС. ИНВЕСТОРОВ

участвуют в Фондах  
недвижимости\*\*

## 22,0%

ГОДОВЫХ

заработали инвесторы Фонда  
«РД 2» за 12 месяцев\*\*\*

### 1

Собираем деньги инвесторов в  
Фонды недвижимости

### 2

Покупаем высококлассную  
недвижимость и сдаем в аренду

### 3

Распределяем доход от аренды  
среди инвесторов

### 4

Продаем недвижимость и распределяем  
доход от продажи среди инвесторов, при  
завершении фонда

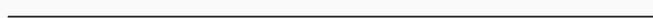
\* На 29.08.2025, сумма чистых активов фондов ЗПИФН «РД», ЗПИФН «РД 2», ЗПИФ «Рентный доход ПРО», ЗПИФ «ВИМ Недвижимость»

\*\* На 30.06.2025

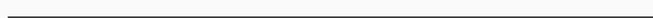
\*\*\* За период с 01.08.2024 по 31.07.2025



Читайте новости в нашем  
Телеграм-канале



Узнайте больше  
на нашем сайте



## Полезные ссылки ЗПИФ недвижимости «РД 2»

[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](#)



Годовые 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 доходностью от выплаты понимается доходность от выплаты по инвестиционному паю до удержания НДФЛ.

Доходность инвестиций в % определяется по формуле:

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

Дивидендная доходность в % определяется по формуле:

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

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;

$C_K$  - 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 (1 месяц принимается равным 30 дням);

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 ВИМ Сбережения, (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 ВИМ Сбережения 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 ВИМ Сбережения предоставить услуги инвестиционного советника. ООО ВИМ Сбережения 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 ВИМ Сбережения, 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 ВИМ Сбережения: ЗПИФ недвижимости «РД 2» (правила Фонда зарегистрированы Банком России 19.07.2021, № 4508). Доходность фонда на 29.08.2025: за 1 месяц (с 01.08.2025 по 29.08.2025) – 46,89% годовых (прирост за период – 3,91%); за 3 месяца (с 01.06.2025 по 29.08.2025) – 24,20% годовых (прирост за период – 6,05%); за 6 месяцев (с 01.03.2025 по 29.08.2025) – 16,82% годовых (прирост за период – 8,41%); за 1 год (с 01.09.2024 по 29.08.2025) – 24,22% годовых; за 3 года (с 01.09.2022 по 29.08.2025) – 18,57% годовых (прирост за период – 55,70%). До удержания НДФЛ.

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 ВИМ Сбережения 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.wimsavings.ru](http://www.wimsavings.ru).