

21%

ГОДОВЫХ¹



ФОНД **ВИМ РД 3**

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. 9](#)

53,5

МЛРД РУБ.

Стоимость чистых активов ключевых фондов*

>18,6

ТЫС. ИНВЕСТОРОВ

участвуют в Фондах недвижимости**

22,39%

ГОДОВЫХ

заработали инвесторы Фонда «РД 2» за 2025 год***

1

Собираем деньги инвесторов в Фонды недвижимости

2

Покупаем высококлассную недвижимость и сдаем в аренду

3

Распределяем доход от аренды среди инвесторов

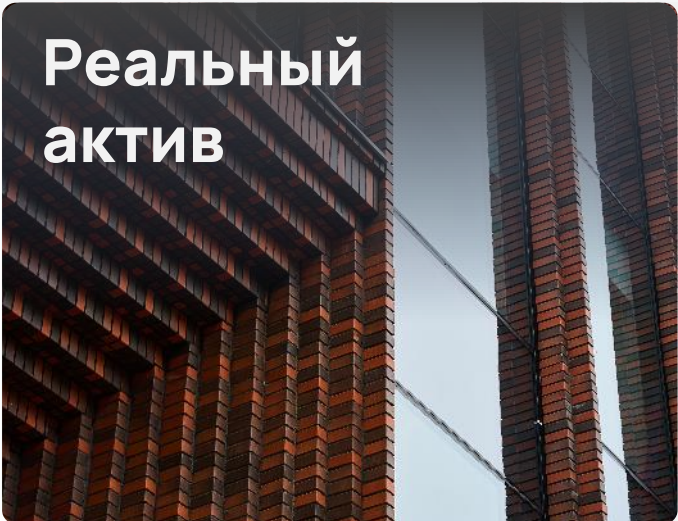
4

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

* На 30.12.2025, сумма чистых активов фондов ЗПИФН «РД 2» (правила Фонда зарегистрированы 19.07.2021, № 4508), ЗПИКФ «Рентный доход ПРО» (правила Фонда зарегистрированы 08.06.2021, № 4455, паи фонда предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов), ЗПИКФ «ВИМ Недвижимость» (правила Фонда зарегистрированы 25.10.2024, № 6600, паи фонда предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов); ЗПИФН «РД» (правила Фонда зарегистрированы 31.10.2019, № 3891)

** На 30.12.2025

*** За период с 01.01.2025 по 31.12.2025



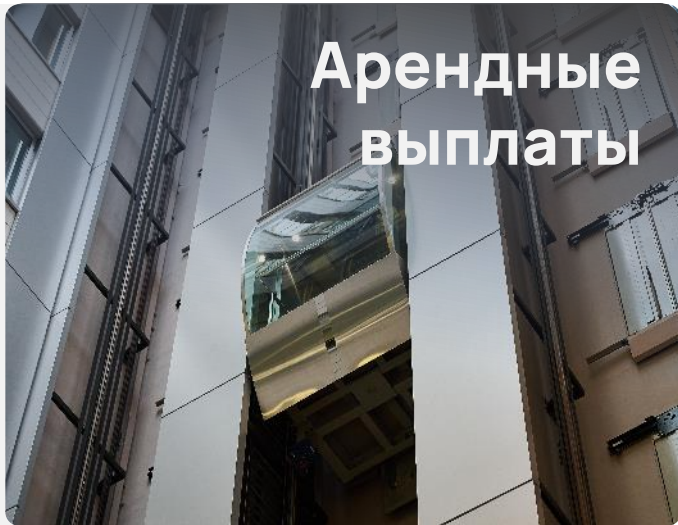
Реальный актив

Недвижимость сохраняет внутреннюю стоимость при любых экономических и политических обстоятельствах


**вещь,
а не обещание**

Коммерческая недвижимость может приносить регулярный доход с арендных выплат

**понятный
денежный поток**



Арендные выплаты



Защита от инфляции

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

**стоимость и ставка
аренды м² зависят от
общего роста цен**

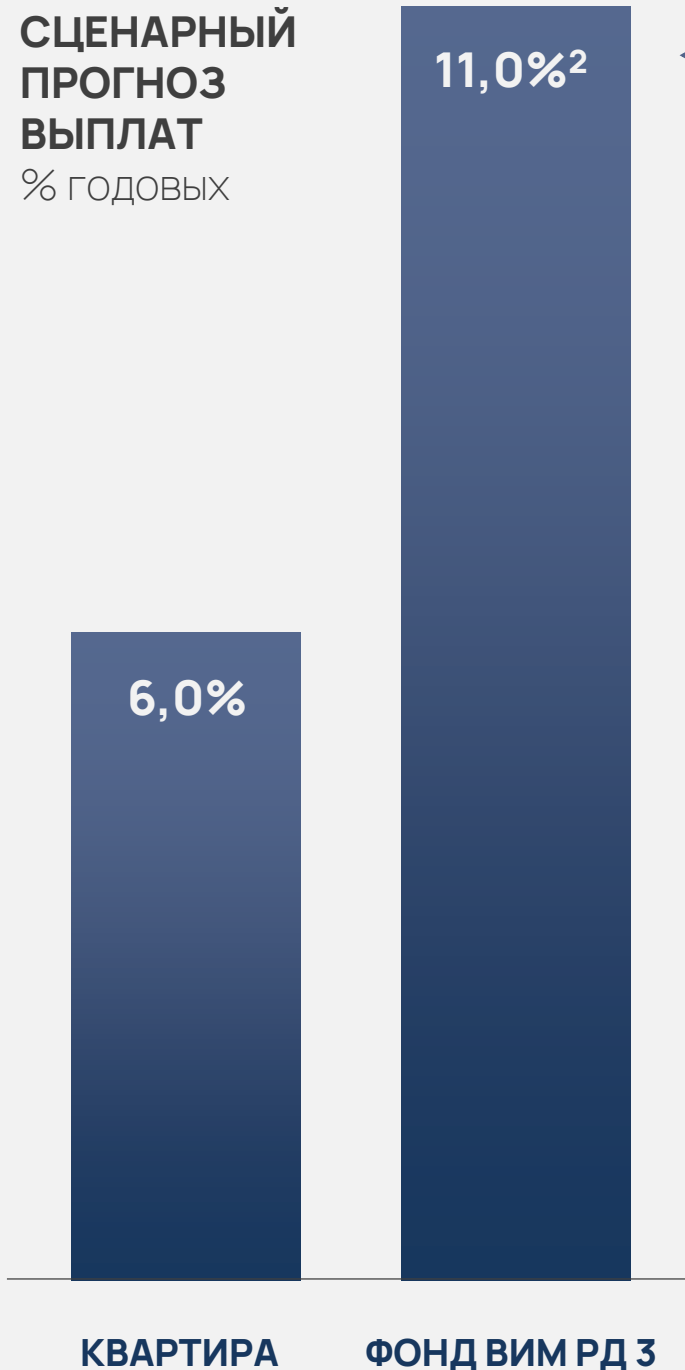
Инвестировать самостоятельно или в ВИМ РД 3?

Инвестиции в Фонд ВИМ РД 3 дают
три ключевых преимущества
перед самостоятельными вложениями,
упрощая процесс и повышая доходность



Больше доход и надежно как квартира

**СЦЕНАРНЫЙ
ПРОГНОЗ
ВЫПЛАТ**
% ГОДОВЫХ



x2

больше
доходность
от выплат,
чем от квартиры

- + Ежемесячные выплаты
- + Долгосрочные договоры аренды
- + Надежные арендаторы

Недвижимость класса А по «ОПТОВЫМ» ценам

1 кв. м офисного лота класса А

с розничного рынка

~50 млн руб.



строящийся объект



без отделки



без арендатора

780 000 руб./м²*
при самостоятельной покупке

1 кв. м офиса в одном из фондов ВИМ

с «оптового» рынка



готовый объект



с отделкой



надежный арендатор

414 000 руб./м²**
при покупке через ЗПИФ

*С учетом номинальной цены покупки - 455 000 руб./м², упущенной выгоды за ожидание окончания стройки (3,5 г.) - 225 000 руб./м² (из расчета дохода по депозиту в 15% на 3,5 года), затрат на отделку - 100 000 руб./м². Цены без НДС

** Пример на основе объекта БЦ «Скайлайт» в фонде Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РД 2»

Действительно пассивный доход, а не вторая работа

Квартира

Самостоятельно будете:

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



Паи ВИМ РД 3

Самостоятельно будете:

ПОЛУЧАТЬ
ДОХОД



Что такое Фонд ВИМ РД 3?

Инвестиционный фокус Фонда
ВИМ РД 3 – построенные высококлассные
объекты коммерческой недвижимости с
надежными арендаторами



Что такое Фонд ВИМ РД 3

21%

Сценарный прогноз¹

11%

Сценарный прогноз выплат²

5-10 лет

Рекомендуемый
инвестиционный
горизонт

¹ Величина сценарного прогноза определяется как сумма полученного дохода от выплат и роста стоимости инвестиционного пая на горизонте 5 лет, деленная на размер первоначальных инвестиций и деленная на 5 лет. Внутренняя норма доходности фон-да (IRR), согласно сценарному прогнозу на 5 лет, составляет 20%

² 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.

- 1 Это ваша недвижимость**
на основе выписки ЕГРН

ПРИМЕР ВЫПИСКИ ЕГРН



- 2 Ежемесячные выплаты**
можете получать и тратить в 2 раза больше, чем от аренды квартиры

- 3 Рост стоимости недвижимости**
капитал инвестора защищен от инфляции

Инвестиционная стратегия Фонда*

> Только готовые объекты класса А

Никаких рисков строящихся проектов

> Диверсификация портфеля недвижимости по объектам, сегментам и арендаторам

Более устойчивый портфель

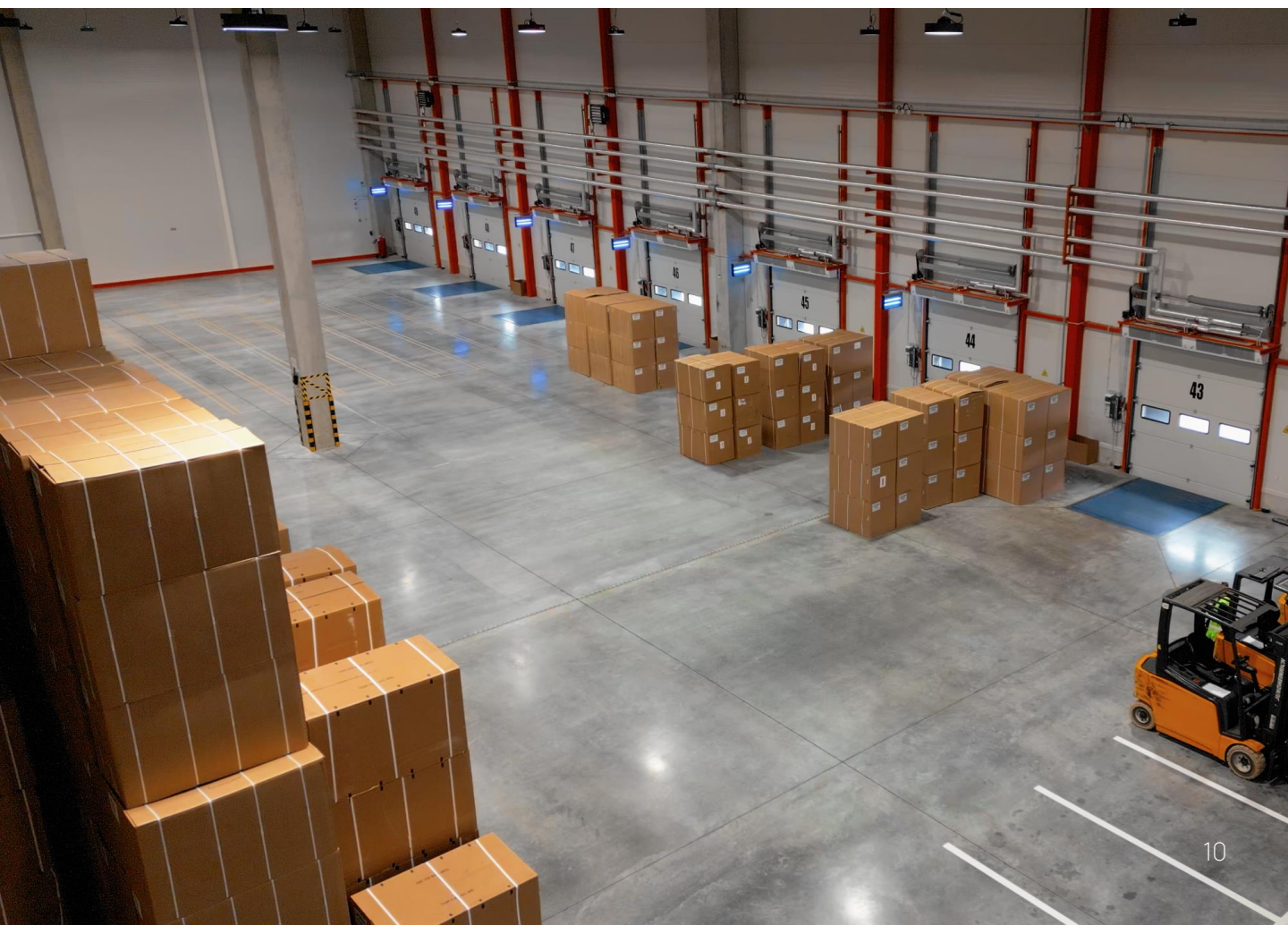
> Целевые сегменты

Офисы, склады, ритейл, гостиницы

* Не является инвестиционной декларацией Фонда, указанной в Правилах доверительного управления. Инвестиционная стратегия Фонда уточняет планы Управляющей компании в рамках инвестиционной декларации и не создает обязательств по их исполнению.

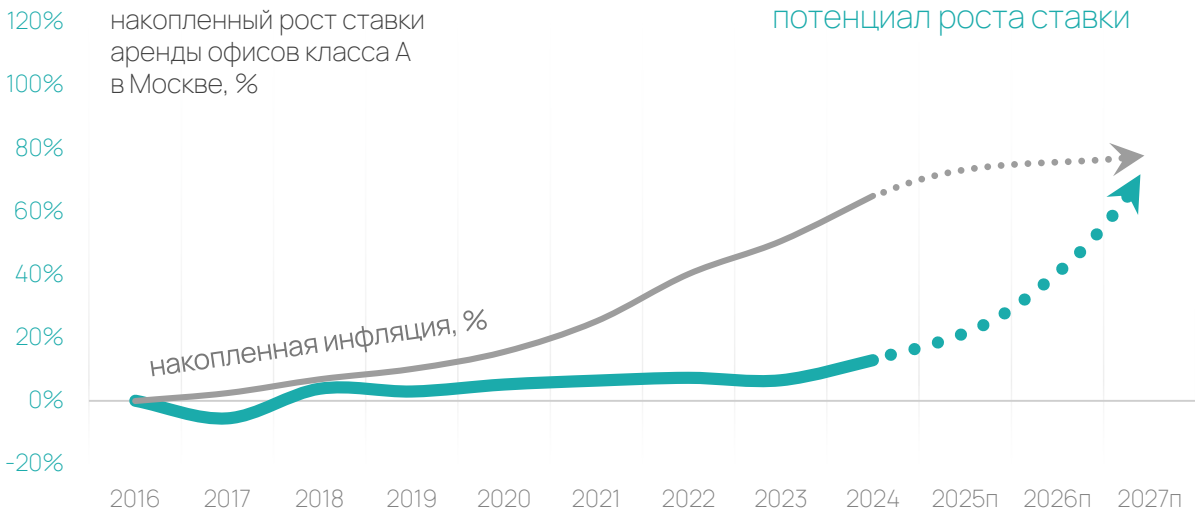
На каких трендах может заработать инвестор?

Диверсификация портфеля недвижимости помогает не только сделать результаты инвестиций более устойчивыми, но и **извлечь выгоду сразу из нескольких трендов на рынке**



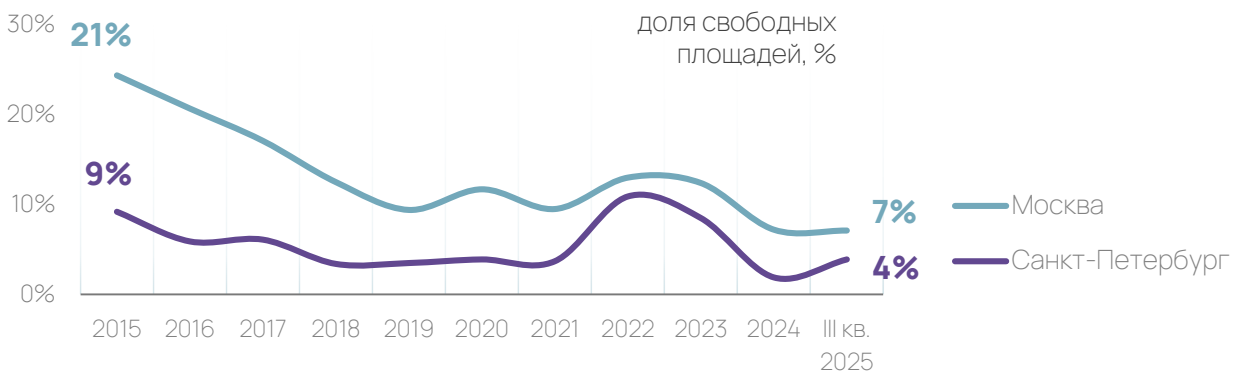
Заработайте на скрытом потенциале офисов

Накопился отложенный рост ставки аренды офисных помещений



Аналитика ООО ВИМ Сбережения

Все меньше свободных офисных площадей доступны компаниям

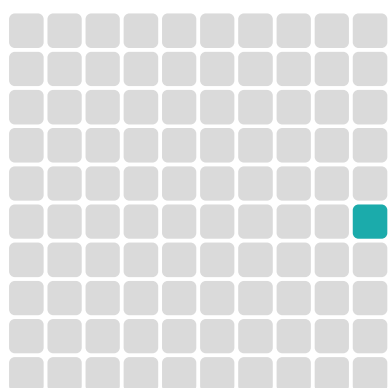


Источник: NF Group Research, I полугодие 2025

Ожидаем устойчивый спрос и рост ставки аренды на офисы класса А следующие 3-5 лет

Склады. Инвестируйте в то, что нужно каждому

На рынке почти нет свободных складских помещений

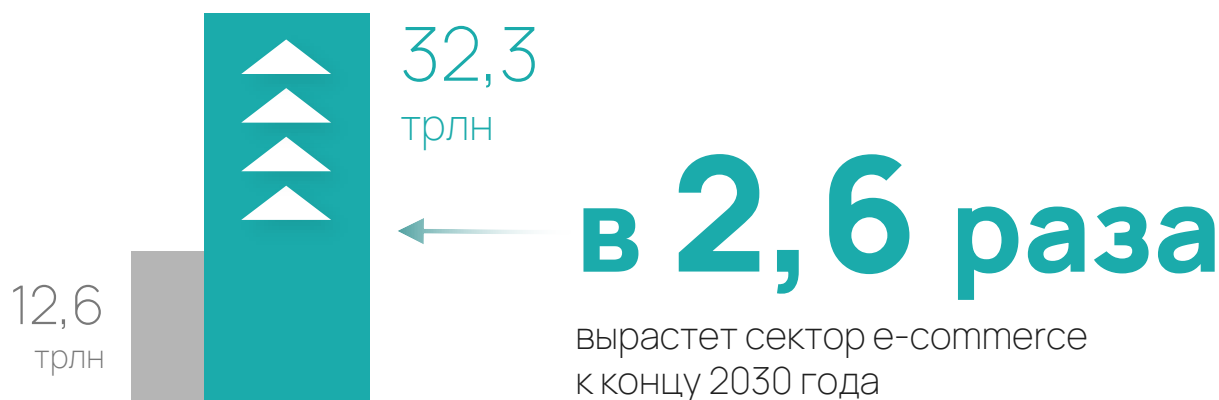


1%

← средний объем свободных складских площадей за последние 5 лет

Источник: NF Group Research, Московский регион, СПб и Ленинградская обл.

Товары переезжают с полок магазинов на склады



Источник: прогноз «Яков и Партнеры»

Ожидаем сохранения спроса и устойчивость ставки аренды на склады класса А следующие 5-10 лет

Торговый центр – актив, «впитывающий» инфляцию

Арендный доход зависит от товарооборота (ТО) арендатора

Выше инфляция и цены



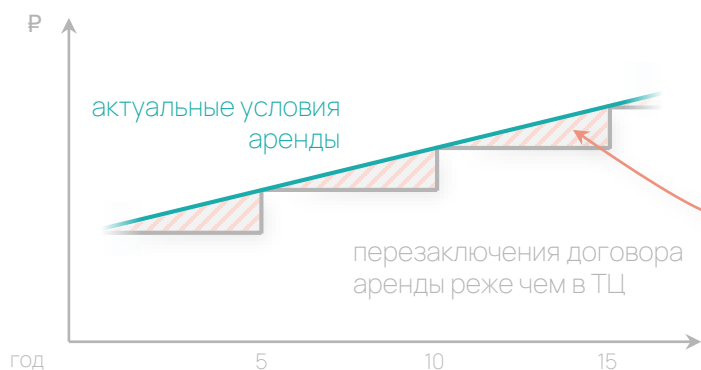
Выше товарооборот арендатора



Выше доход владельца ТЦ



Инвестиции без упущенных возможностей роста



арендный поток ТЦ
арендный поток в др. сегменте

упущенный арендный
поток др. сегментов

Структура договора аренды в торговом сегменте позволяет **мгновенно реализовывать потенциал роста ставки аренды**, в отличие от других сегментов

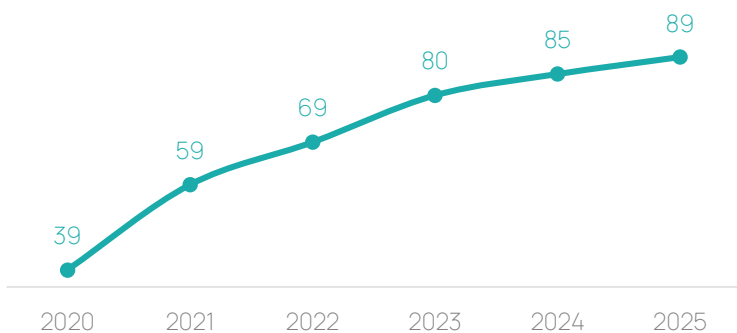
Выше доходность от выплат

Инвестиции в торговый сегмент – это возможность максимизировать арендные выплаты в долгосрочной перспективе

Инвестируйте в развивающуюся сферу туризма

Устойчивый рост спроса в течении 5 лет

кол-во человек, размещенных в гостиницах, млн чел.



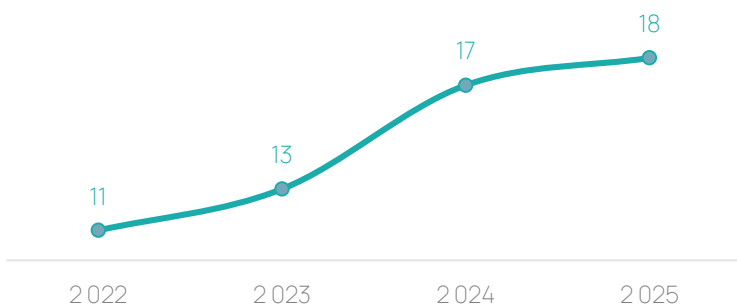
+ 17,9% В ГОД

составил прирост количества размещенных гостей в среднем за 5 лет

Источник: NF Group Research

В популярных направлениях стоимость проживания растет

средняя цена проживания в отеле 5* в Москве, тыс. руб./день



+ 17,3% В ГОД

составил прирост цены проживания в среднем за 3 года

Источник: NF Group Research

Владеть гостиницей — значит иметь в портфеле актив с потенциалом роста

Недвижимость это действительно стабильно и доходно

Среднегодовой рост активов 2021 – 2025 гг.

CREI TR

индекс полной доходности
складской недвижимости

19,7%

Золото

руб./унция

19,2%

Депозит

ДОХОДНОСТЬ В ГОД

11,2%

IMOEX TR

акции

4,2%

RGBI TR

облигации

3,7%

USD/RUB

курс

1,2%

Инфляция

8,5%

Как обеспечивается ликвидность вложений?

Инвестиции в фонд недвижимости не предполагают заморозку капитала на долгие годы — предусмотрены несколько инструментов для повышения ликвидности вложенных средств



Недвижимость. Теперь это ликвидно



Ежемесячные выплаты дохода

выплаты поступают инвесторам каждый месяц, как при аренде квартиры

Возможность использования паев в качестве залога

паи могут выступать в качестве обеспечения для маржинальной торговли или для получения кредита наличными



Потенциальный объект Складской комплекс К-22



Москва

расположен на Киевском ш.
в 22 км от МКАД

- > Класс А
- > Диверсифицированный набор арендаторов
- > Удобный выезд на шоссе

42 тыс.

арендуемая площадь, м²

117

машино-мест
в подземном паркинге

Ключевые арендаторы



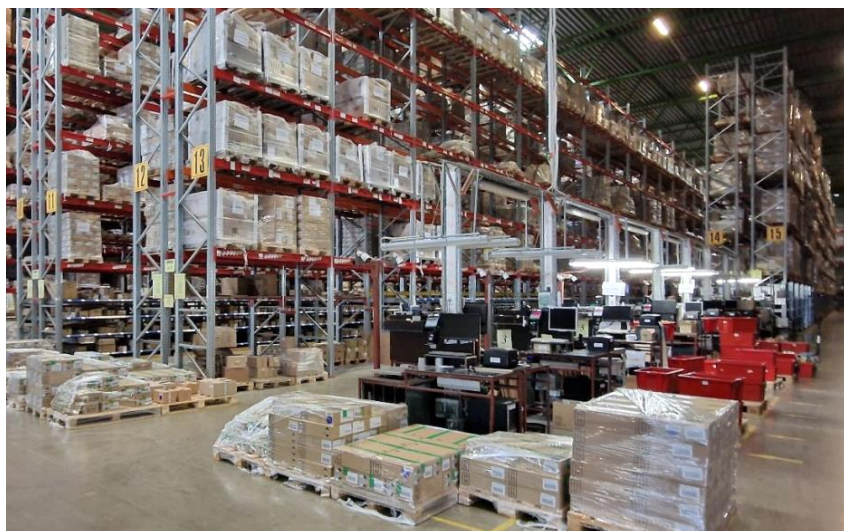
Алютех – один из крупнейших производителей ворот, роллет и алюминиевых профильных систем в Восточной и Западной Европе, а также в Центральной Азии



Складика – логистическая компания, с 2000 года оказывает комплексные услуги по складскому ответственному хранению, терминальной обработке и доставке грузов РФ



Еврологистика – логистический оператор, крупный 3PL-провайдер



Потенциальный объект
БЦ Lotte

Москва

до метро «Калужская» и
«Воронцовская» – 6 мин.
пешком

- > Класс А
- > Панорамное остекление
- > Подземный паркинг

13 тыс.

арендуемая площадь, м²

102

машино-мест
в подземном паркинге

Ключевой арендатор

СИБУР

Сибур – одна из крупнейших в России вертикально интегрированных нефтехимическая компания, специализирующаяся на переработке попутных газов и производстве полимеров, каучуков и других продуктов



Недвижимость в Фонде – собственность пайщиков Фонда на примере Фонда РД 2



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
Правообладатель (правообладатели):			
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"			

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
Правообладатель (правообладатели):			
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"			

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
Правообладатель (правообладатели):			
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"			



Читайте новости в нашем
Телеграм-канале



Узнайте больше
на нашем сайте



Доходность инвестиций в % определяется по формуле:

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

Расчетная доходность выплаты в % определяется по формуле:

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

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

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

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 паевого инвестиционного фонда;

t - количество дней в расчетном периоде (месяц принимается равным 30 дням);

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 являющимся 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 «ВИМ РД 3» (сведения о Фонде внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 17.11.2025, № 7429-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 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 комисссии, 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 +7 495 725-52-54, по адресам агентов или в сети Интернет по адресам www.wimsavings.ru.