

ЗПИФ
НЕДВИЖИМОСТИ
«РД 2»



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.

11 178

пайщиков в фонде

24,6

 млрд руб.

сумма чистых активов фонда

3 340

 м²

общая площадь помещений в БЦ Skylight

18 379

 м²

общая площадь здания БЦ Primum

109 802

 м²

общая площадь складов СК OZON Волхонка

26 732

 м²

общая площадь зданий комплекса Серебряный фонтан

ФОНД СЕГОДНЯ

сформирован в 2021 г.

10,67%

 ГОДОВЫХ

составил выплаченный доход от расчетной стоимости пая²

3 300,00

 руб.

по итогам IV отчетного периода 2025 г. выплачено на пай, выплата дохода состоялась в феврале 2026 г.

18,04%

 ГОДОВЫХ

составил доход с учетом выплат и изменения расчетной стоимости пая за последние 12 месяцев²

Основные результаты инвестирования и комментарии



Бизнес-центр
Серебрянный Фонтан

Вид на фасад здания

Основные результаты инвестирования

- > В IV отчетном периоде 2025 г. пайщики получили 3 300,00 руб. дохода в расчете на 1 пай, что составило 10,67% годовых в пересчете на расчетную стоимость пая на 01.11.2025
- > Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 12 месяцев составила 18,04% годовых (в т. ч. доходность от выплат – 10,85% годовых, от роста расчетной стоимости пая – 7,19% годовых)
- > Накопленная доходность пая с момента создания фонда составила 171%³

Основные события в Фонде

- > Приобретён новый объект : БЦ класса А с общей площадью 26 732 кв.м. и 100% сданными в аренду площадями с одним арендатором – ГК Эталон (один из крупнейших федеральных застройщиков в России).
- > В БЦ «Примиум» проиндексированы договоры с арендаторами : ВымпелКом (на ИПЦ) и ПИК (на 6 %).
- > В складском комплексе Волхонка проведена индексация с арендатором ОЗОН по 3 корпусу на 6%

Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона по итогам 2025

Активный спрос на фоне ограниченного предложения продолжает стимулировать рост арендных ставок:

- > Ставки аренды* в классе А показали значительный рост на 19,8% – до 32 829 руб./м2/год
- > Основной спрос формировался со стороны сферы технологий и финансового сектора

Обзор рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2025 года

Рынок демонстрирует уверенный рост ставок на фоне ограниченного предложения:

- > Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на офисы класса А по итогам 2025 г. достигла 3 120 ** руб./м²/мес., что на 9% выше уровня конца 2024 г.
- > Объем нового ввода за год составил 134 тыс. м², при этом 10 из 12 введенных объектов - проекты реконструкции.

Обзор рынка складской недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2025 года

- > Средневзвешенная ставка аренды на готовые склады класса А стабилизировалась на уровне 11 000 * руб./м²/год (+1,9% за год).
- > Доля вакантных площадей с учетом субаренды составила 1,8%, рынок сохраняет низкий уровень вакансии при стабильном спросе: по итогам года объем сделок составил 323 тыс. м², что сопоставимо с уровнем 2024 г

Информация представлена по состоянию на 30.01.2026. Обзор рынка выполнен на данных NF Group Research

*Средневзвешенные ставки аренды объектов класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

** Средневзвешенные ставки аренды офисов класса А, включая НДС и операционные расходы

Примечания к слайду см. [на стр. 36](#)

Основные результаты инвестирования

ПРИРОСТ СТОИМОСТИ ПАЯ НА 30.01.2026
определяется в соответствии с Указанием
ЦБ РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У¹



18,04%

12 месяцев
01.02.2025 – 30.01.2026

в годовых²

16,78%

36 месяцев
01.02.2023 – 30.01.2026

прирост за период

50,34%

36 месяцев
01.02.2023 – 30.01.2026

Отчетные периоды и график выплат⁹

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: 01.02.2025 – 30.01.2026

выплата на пай

12 599,61 руб.¹

Доходность от РСП² – 10,85% годовых

IV

отчетный
период
2025

выплата на каждый пай

3 300,00 руб.¹

Доходность от РСП²
– 10,67% годовых

III

отчетный
период
2025

выплата на каждый пай

3 103,88 руб.¹

II

отчетный
период
2025

выплата на каждый пай

3 135,08 руб.¹

I

отчетный
период
2025

выплата на каждый пай

3 060,65 руб.¹

Финансовая отчетность и результаты фонда



**Бизнес-центр
Skylight**

Вид на фасады здания
и Ленинградский проспект

Баланс фонда

ОТЧЕТ О СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ, МЛН РУБ.

БАЛАНСОВАЯ СТАТЬЯ	ОПИСАНИЕ	IV период 2025	III период 2025	Δ% изменение
Денежные средства	Преимущественно средства, размещенные на депозитах	5 288	7 749	-31,8%
Дебиторская задолженность	Преимущественно средства, размещенные в биржевом РЕПО, НДС к возмещению по сделке приобретения СК OZON Волхонка	-	-	0,0%
Объекты недвижимости	БЦ Skylight, БЦ Primium, СК OZON Волхонка	5 546	3 439	61,2%
Кредиторская задолженность	Преимущественно расчеты по сделке приобретения СК OZON Волхонка	15 864	11 582	37,0%
Прочие обязательства	Резерв на выплату вознаграждений УК, спец. депозитарию и др.	(2 118)	(1 088)	94,6%
Сумма чистых активов фонда		(7)	(52)	-86,9%
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период ¹⁰ , млн руб.		23 747	18 664	36,2%

Информация представлена по состоянию на 30.01.2026. Показатели представлены на конец отчетного периода.

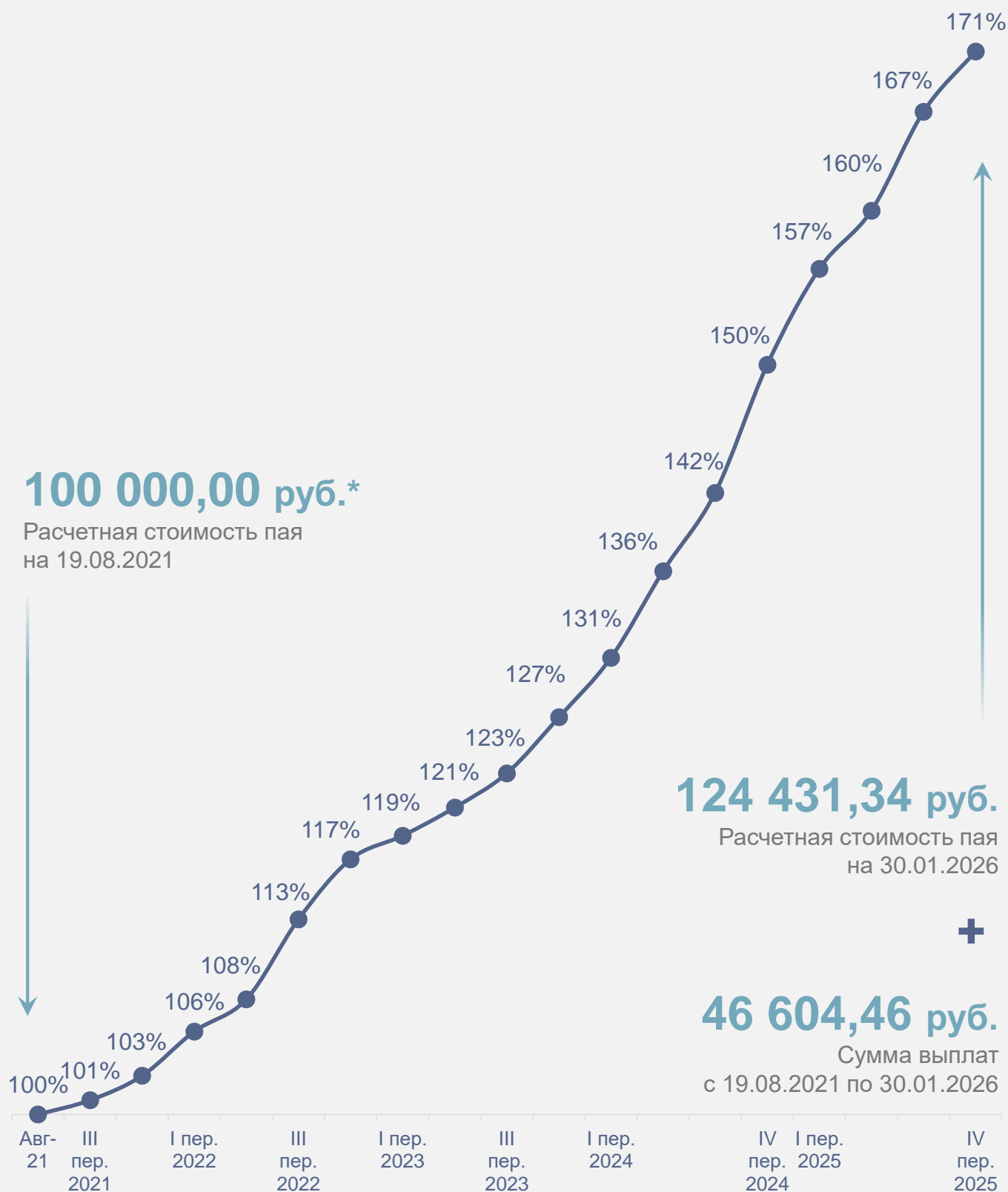
Примечания к слайду см. [на стр. 36](#)

Результаты фонда

отчет об изменении стоимости имущества, млн руб.

ПОКАЗАТЕЛЬ	IV период 2025 ⁹	III период 2025 ⁹	Δ%
Доходы от аренды недвижимого имущества	378	404	-6,5%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(112)	(120)	-7,2%
Чистый операционный доход от недвижимости	266	284	-6,2%
Доходы от размещения свободных денежных средств	475	272	74,7%
Прочие доходы	221	95	132,4%
Прочие расходы	(108)	(101)	7,6%
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(84)	(78)	7,6%
управляющей компании	(81)	(75)	7,6%
специализированному депозитарию	(3)	(3)	7,5%
Итого чистые доходы Фонда	769	471	63,1%
Сумма начисленного дохода по инвест. паям фонда	(652)	(543)	20,1%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	3 300,00	3 103,88	6,3%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды	4	528	-99,2%
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	2 823	6 182	-54,3%
Прирост стоимости имущества за отчетный период	2 944	6 638	-55,6%
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	123 695	120 188	2,9%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	124 431	123 695	0,6%
Прирост/уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁴, руб.	737	3 506	-79,0%

Накопленная доходность пая с учетом выплаченного дохода^{3,4}



*В 3 кв. 2022 г. проведена процедура дробления инвестиционных паев Фонда в соотношении 1:3, для соотнесения показателя с последующими периодами числовые значения до процедуры дробления поделены на 3

Примечания к слайду см. [на стр. 36](#)

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ФОНДЕ, МЛН РУБ.

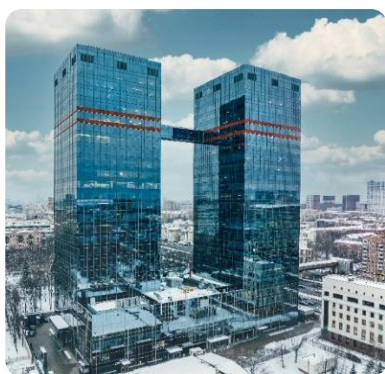


БЦ Серебряный Фонтан****

Новый
объект

31.01.2026

6 199



БЦ Skylight

28.02.2024

1 495

31.01.2026

▲ +5,2%

1 572



БЦ Primium**

28.02.2025

1 708

31.01.2026

▲ +7,2%

1 830



СЛ OZON Волхонка***

28.02.2025

7 775

31.01.2026

▲ +5,2%

8 180

Основные события фонда



Бизнес-центр
Primium

Зона ресепшн

БЦ Серебряный Фонтан

- > Приобретён новый объект : БЦ класса А с общей площадью 26 732 кв.м. и 100% сданными в аренду площадями с одним арендатором – ГК Эталон (один из крупнейших федеральных застройщиков в России).

Коммерческое управление

- > В БЦ «Примиум» проиндексированы договоры с арендаторами : Вымпелком (на ИПЦ) и ПИК (на 6 %).
- > В складском комплексе Волхонка проведена индексация с арендатором ОЗОН по 3 корпусу на 6%





**Бизнес-центр
Серебряный
Фонтан**

Фасад здания

СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН

ОФИСНЫЙ ЦЕНТР
КЛАССА «А» ПО
МЕЖДУНАРОДНОЙ
КЛАССИФИКАЦИИ
KNIGHT FRANK

- > Высокие потолки
- > Свободная планировка
- > Подземный паркинг
(189 м/м)
- > Скоростные лифты -
Sicher Elevator

18 716 м²

арендуемая площадь
офисов⁵

199

машино-мест

232 тыс. руб./м²

СТОИМОСТЬ⁶ ПО
СОСТОЯНИЮ НА 30.01.26

* Примечания к слайду см. [на стр. 36](#)

ЭТАЛОН

100%

площадей арендует группа компаний **Эталон** – Один из крупнейших федеральных девелоперов России с эффективной долгосрочной стратегией роста, специализирующийся на строительстве жилой недвижимости.



Москва
Новоалексеевская,
уч.16/10, К.5

М. Алексеевская (4
мин.)

ПЛОЩАДИ НА 100%
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)⁷



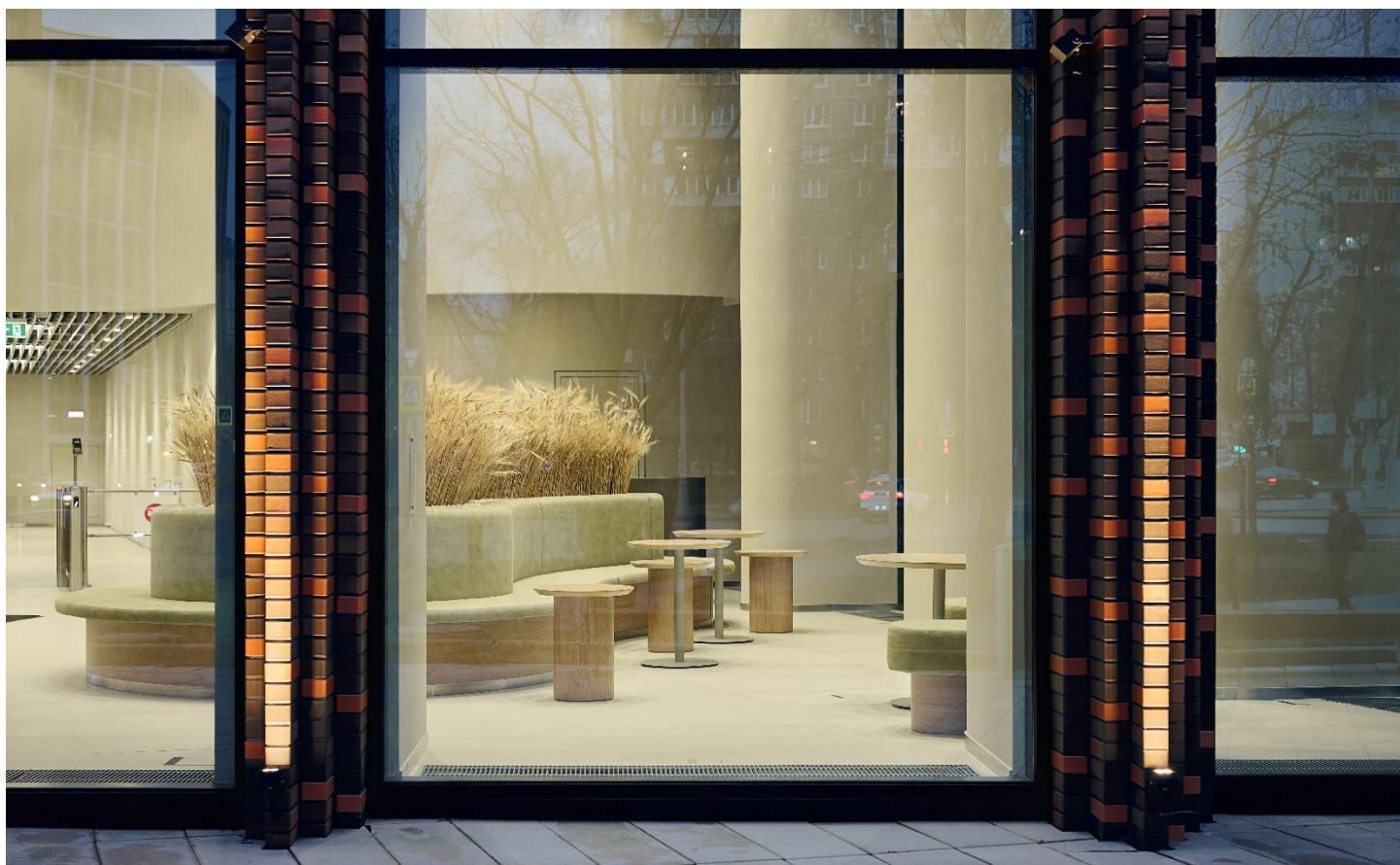
Галерея фотографий

БЦ Серебряный Фонтан | Фасады



Галерея фотографий

БЦ Серебряный фонтан | Фасады





Бизнес-центр SkyLight

Коридорная зона

Офисные помещения

ОФИСНЫЙ ЦЕНТР
КЛАССА «А» ПО
МЕЖДУНАРОДНОЙ
КЛАССИФИКАЦИИ
KNIGHT FRANK

- > Высота потолков 3,6 м
- > Свободная планировка
- > Подземный паркинг
- > Скоростные лифты
Thyssen-Krupp

3 401 м²

арендуемая площадь
офисов⁵

36

машино-мест

414 тыс. руб./м²

стоимость⁶ по
состоянию на 30.01.26

* Примечания к слайду см. [на стр. 36](#)



100%

площадей арендует группа
VK – Одна из крупнейших
российских технологических
компаний, среди брендов
группы: **ВКонтакте**, **Mail.ru**,
«ЮЛА», **«Одноклассники»**,
VK Видео, **VK Музыка** и др.



Москва
Ленинградский пр. 39

М. Аэропорт (6 мин.)
Ленинградский деловой
район, наиболее
востребованный
арендаторами

ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ

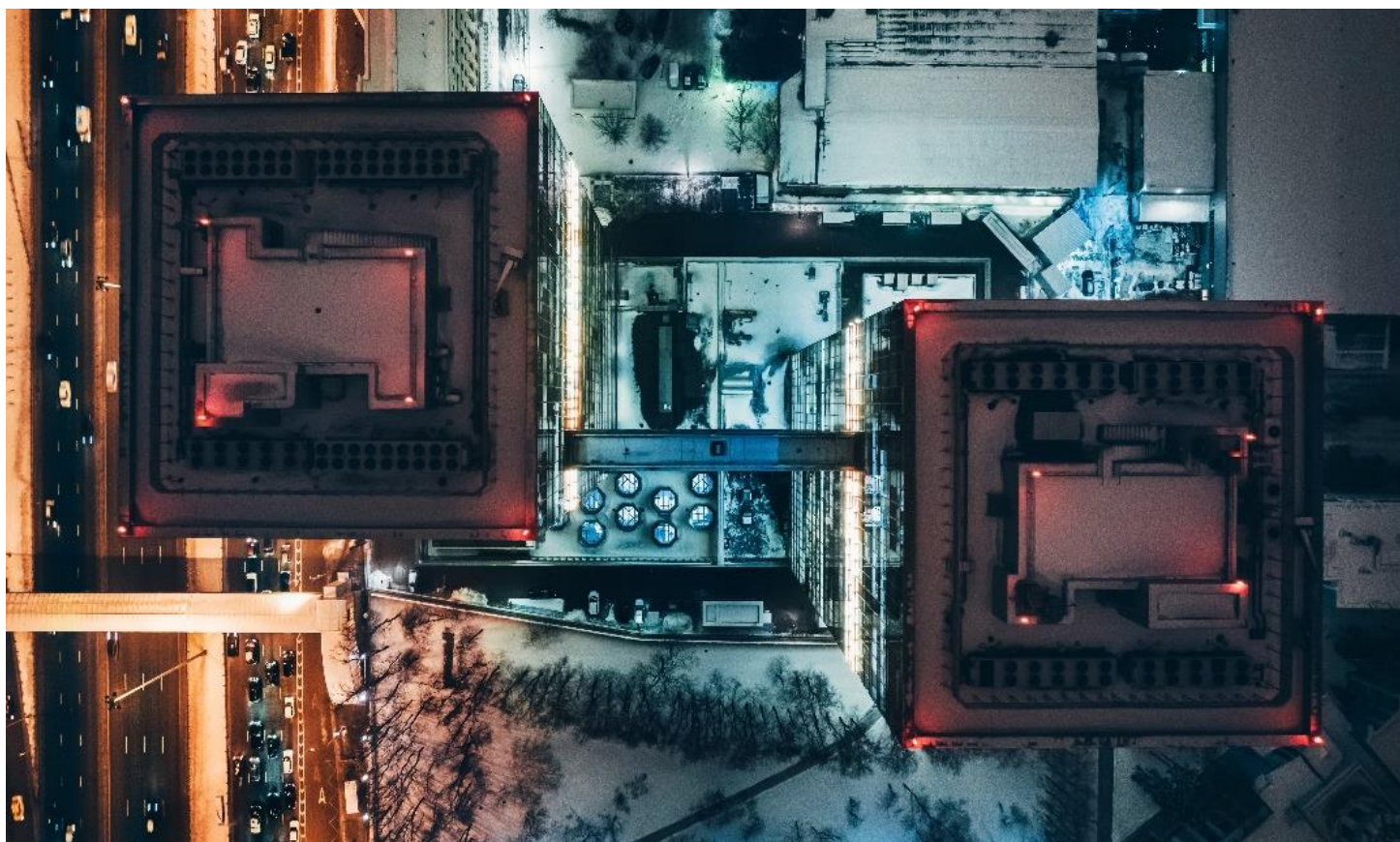
Со всеми офисными
арендаторами заключены
долгосрочные договоры
аренды, позволяющие
прогнозировать доходы
от владения объектом
на срок жизни фонда

Здание застраховано
в одной из крупнейших
российских страховых
компаний с рейтингом
финансовой надежности
ruAAA (по данным
Эксперт РА)⁷



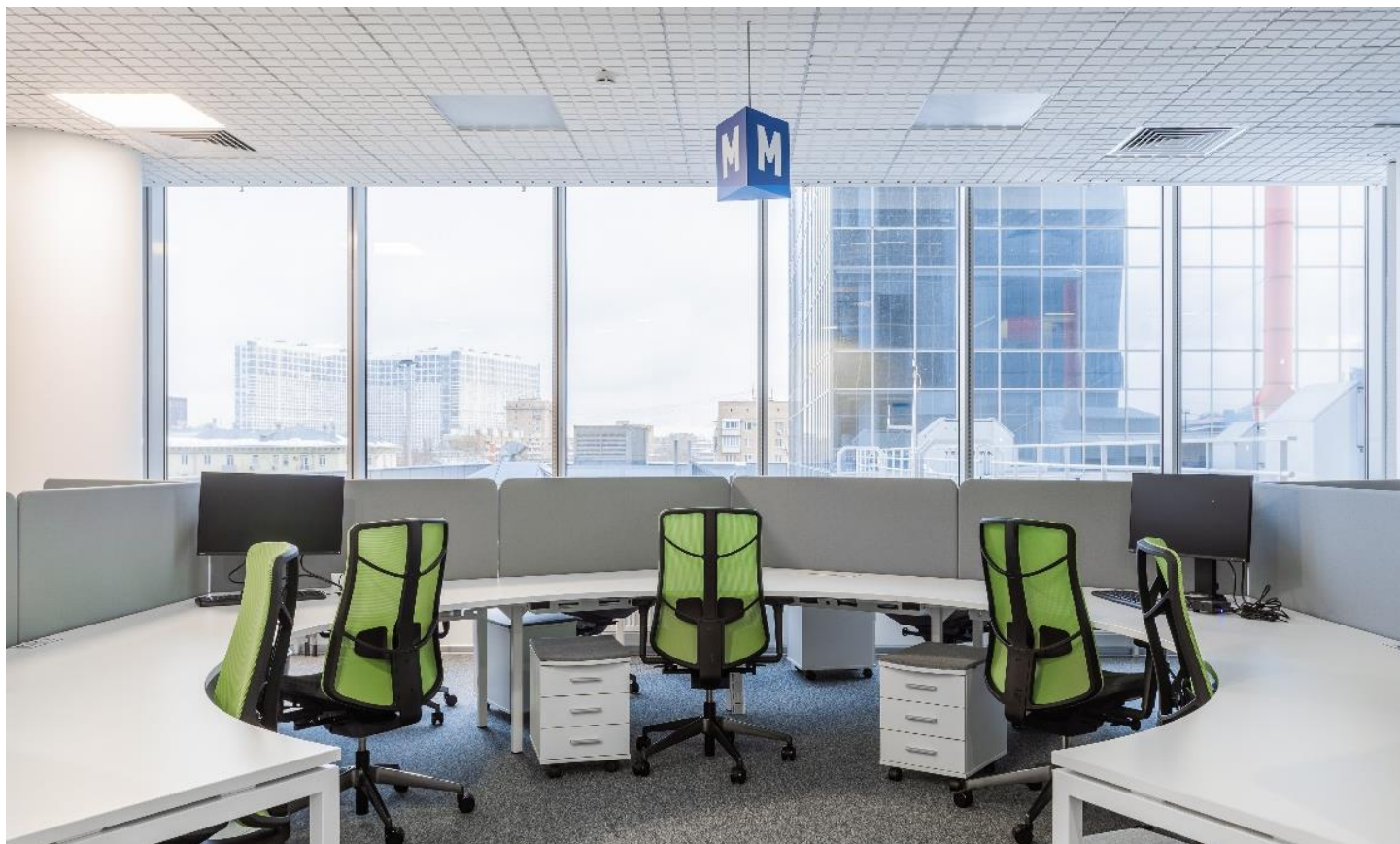
Галерея фотографий

БЦ Skylight | Фасады



Галерея фотографий

БЦ Skylight | Внутренние помещения





**Бизнес-центр
Primium**

Фасад здания

Бизнес-центр Primium

ОФИСНЫЙ ЦЕНТР
КЛАССА «А» ПО
МЕЖДУНАРОДНОЙ
КЛАССИФИКАЦИИ
KNIGHT FRANK

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

11 038 м²

арендуемая площадь
офисов⁵

111

машино-мест

166 тыс. руб./м²

СТОИМОСТЬ⁶ по
состоянию на 30.01.26

Ключевые
арендаторы



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)⁷

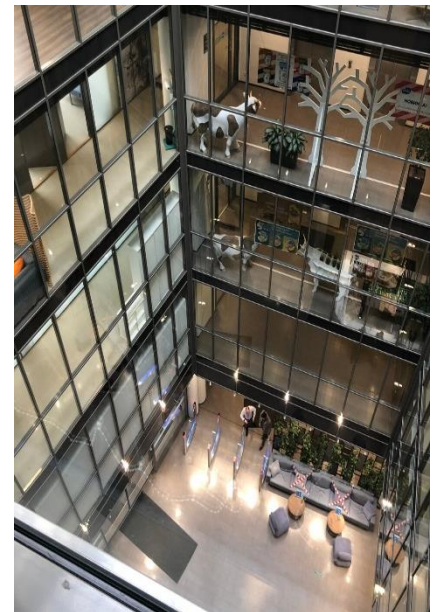


Санкт-Петербург
Приморский проспект,
54, корп. 1

до метро Старая
Деревня, Беговая –
1,5 км,

до ЗСД - 150 м,

до аэропорта
Пулково – 34 км



* Примечания к слайду см. на стр. 36

Состав арендаторов

БЦ Primum



11 038 м²

площадь помещений⁵

111 м/м

количество машиномест
в подземном паркинге

7 975 м²

площадей занято

84 м/м

машиномест
занято

3 063 м²

площадей вакантно

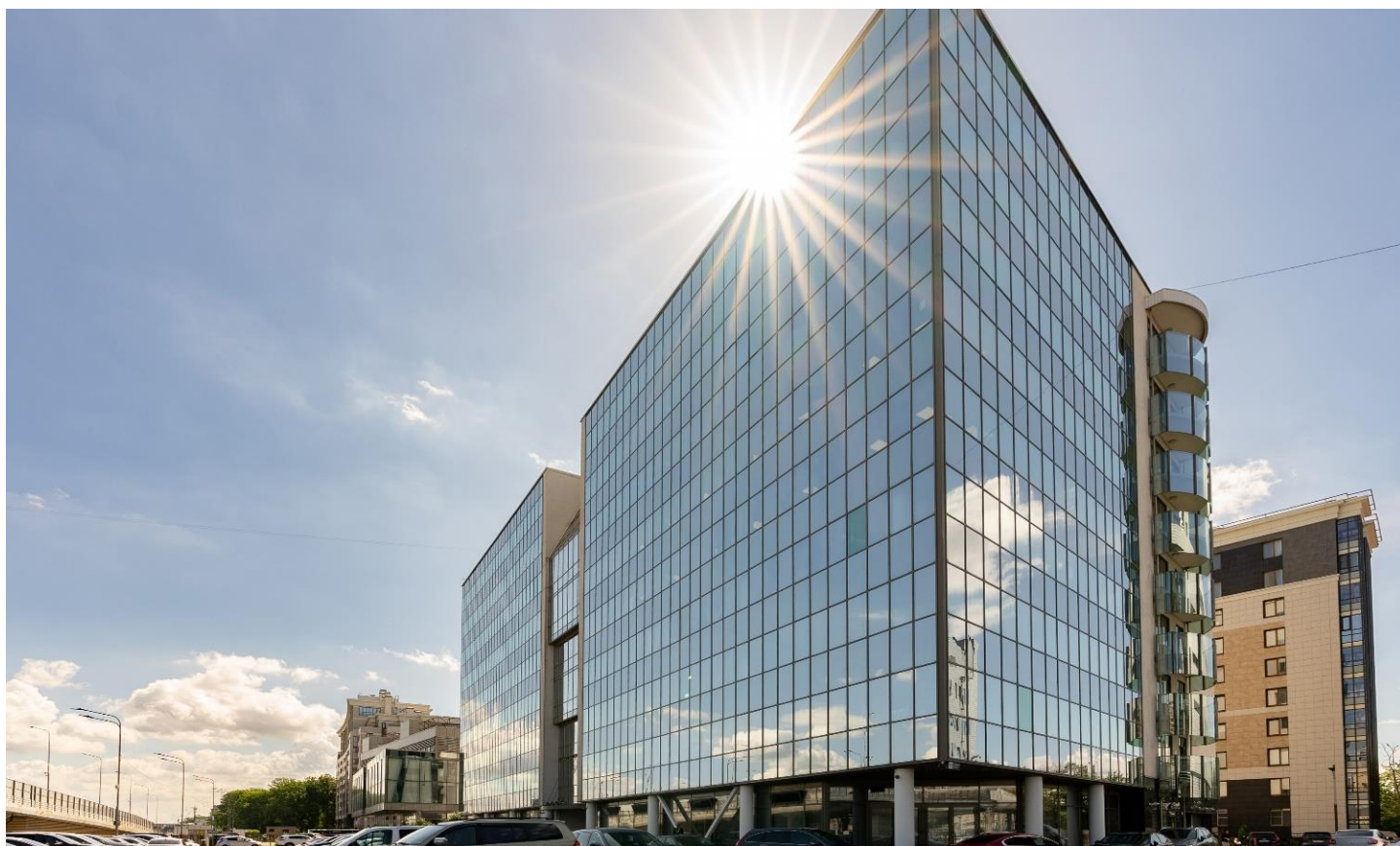
27 м/м

машиномест
вакантно

Этаж 9	Свободная площадь – 1 263,2 м ²			
Этаж 8	Свободная площадь – 1 278,7 м ²			
Этаж 7	Tele2 – 1 279,1 м ²			
Этаж 6	Tele2 – 1 287,8 м ²			
Этаж 5	Tele2 – 1 267,6 м ²			
Этаж 4	Tele2 – 303,7 м ²	ГКС – 445,1 м ²	Элмек – 460,5 м ²	
Этаж 3	ПИК – 1 284,0 м ²			
Этаж 2	ПИК – 1 269,0 м ²			
Этаж 1	Tele2 – 43,2 м ²	Нотариус – 20,1 м ²	Свободная площадь – 411,2 м ²	Арена – 311,8 м ²
Этаж -1	ГКС – 10,3 м ²	Свободная площадь – 109,8 м ²		Элмек – 12,3 м ²
Паркинг	Подземный паркинг – 84 м/м			Подземный паркинг (вакансия) – 27 м/м

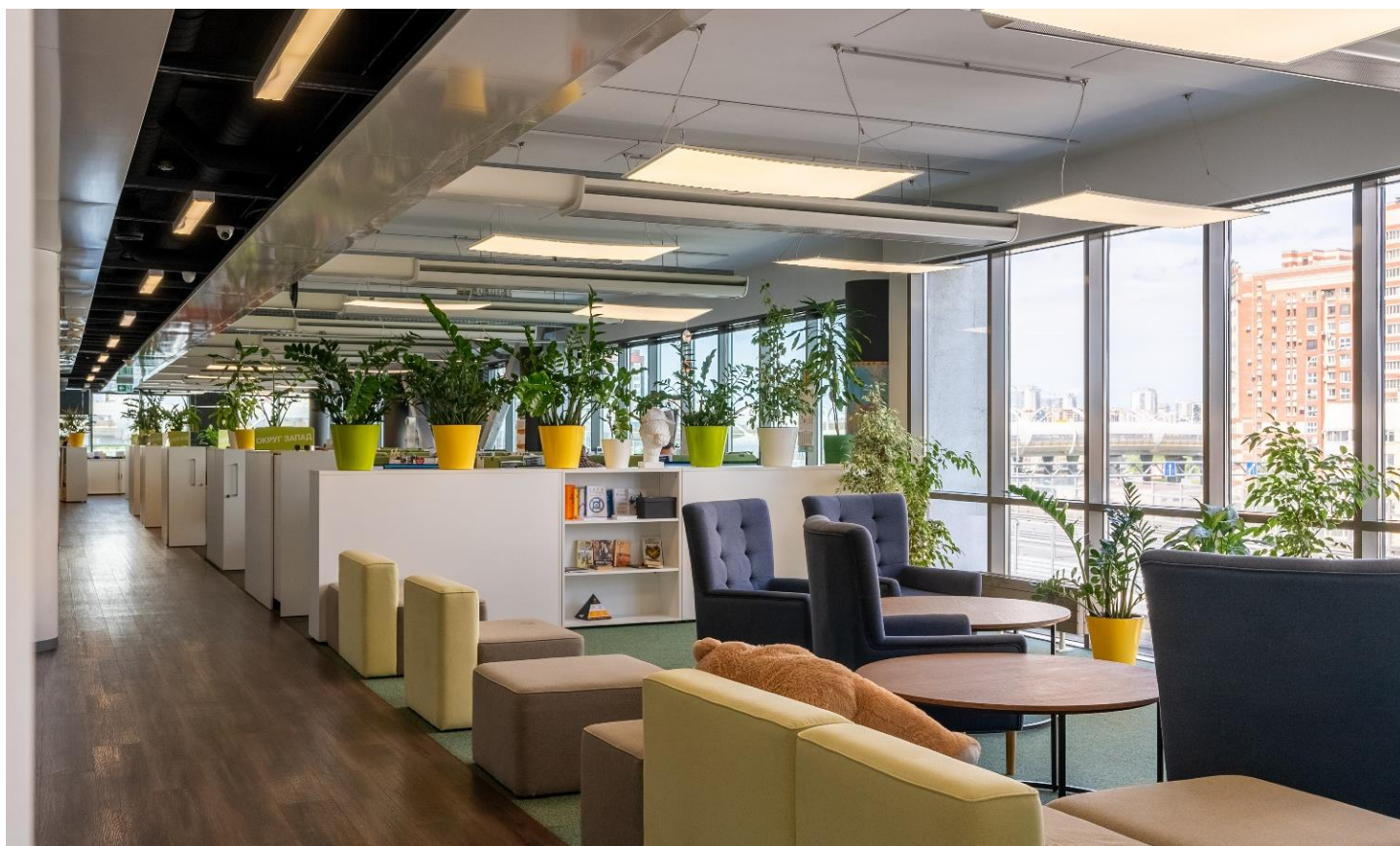
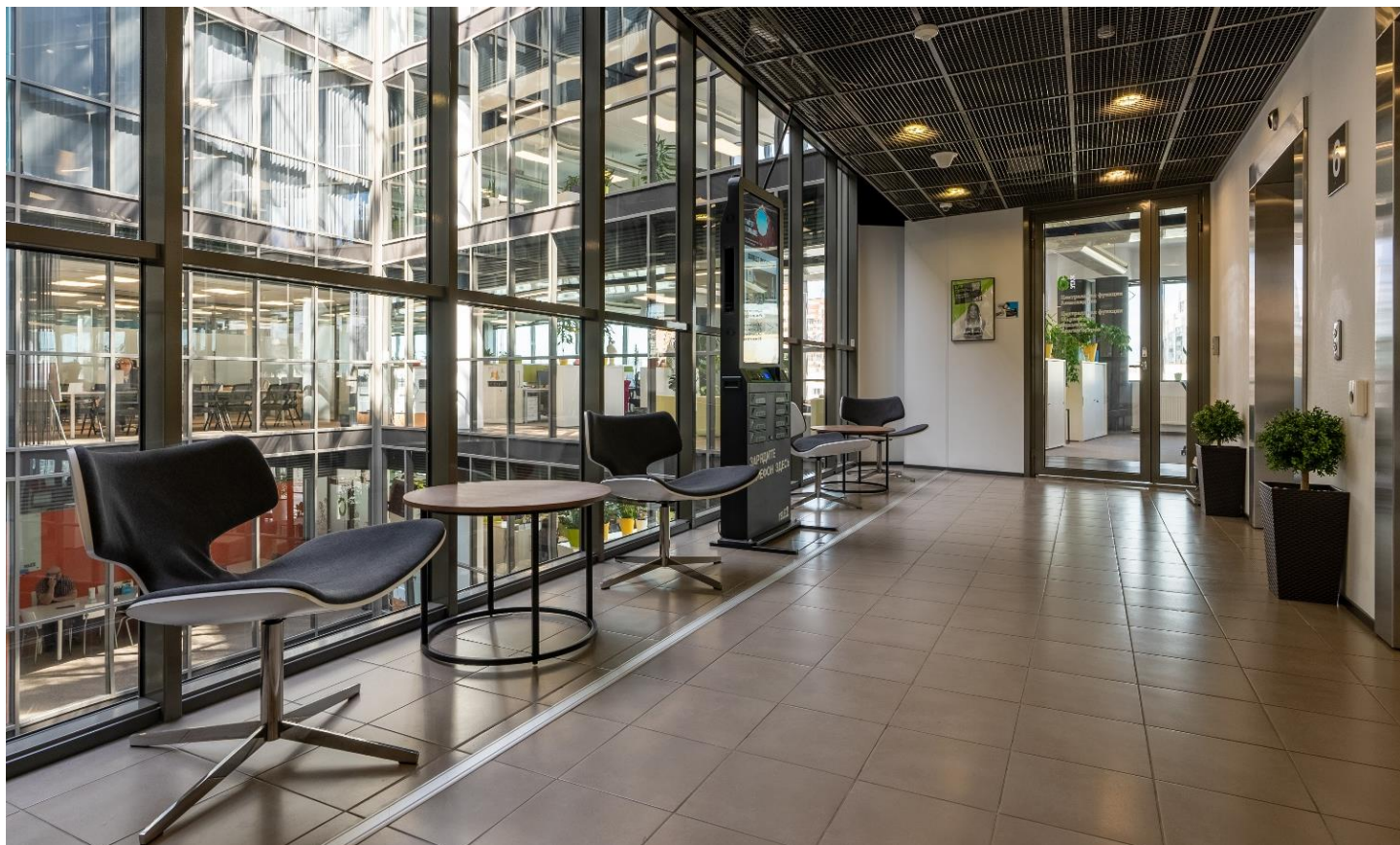
Галерея фотографий

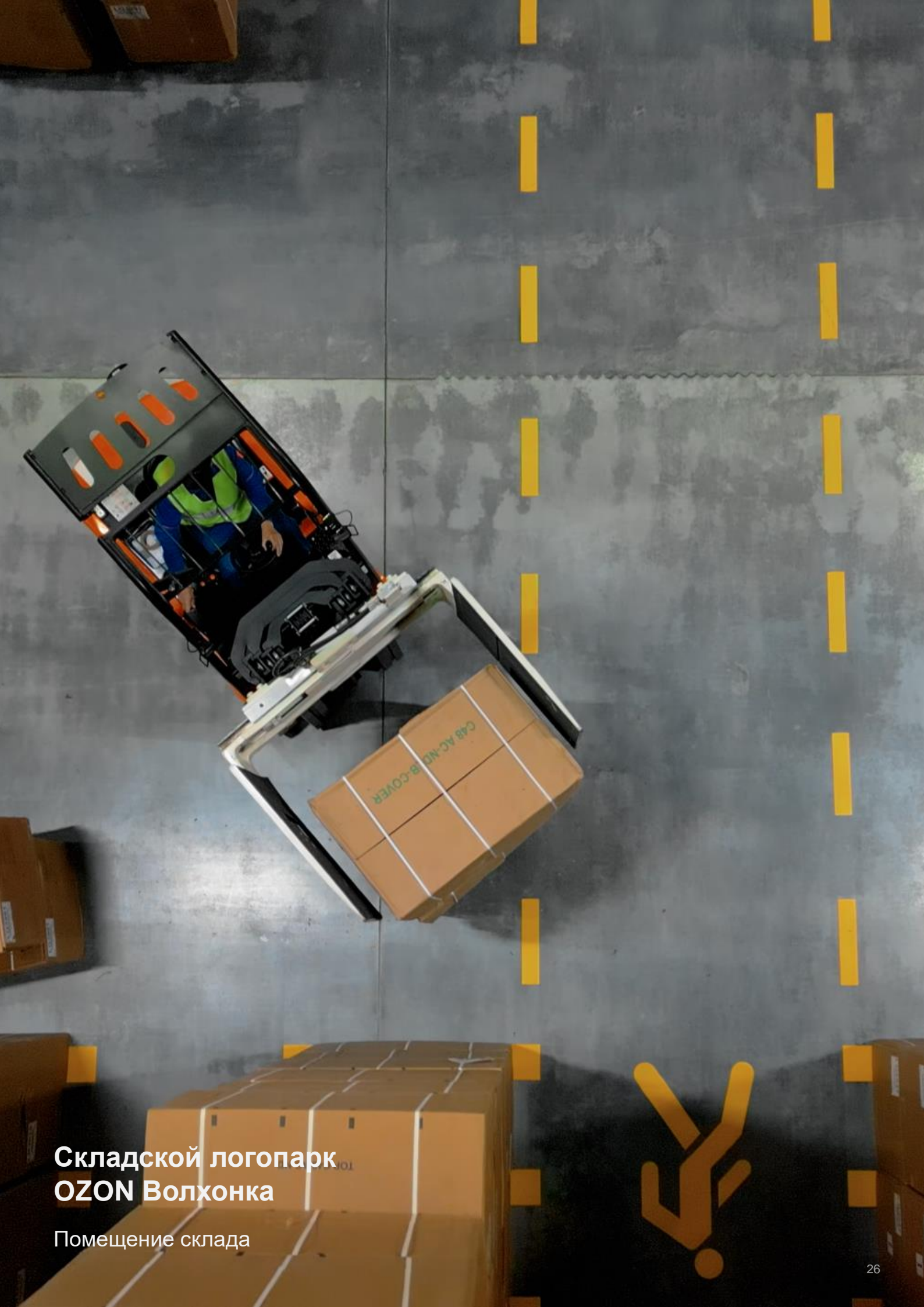
Бизнес-центр Primum | Фасады



Галерея фотографий

Бизнес-центр Primum | Внутренние помещения





**Складской логотип
OZON Волхонка**

Помещение склада

СК OZON Волхонка

СКЛАДСКОЙ
ЛОГОПАРК
КЛАССА «А»

Все корпуса логотарка представляют собой классический «сухой» склад, что обеспечивает универсальность его применения и ликвидность на рынке

108 149 м²

арендуемая площадь складского логотарка⁵

141

машино-место

76 тыс.
руб./м²

СТОИМОСТЬ⁶ по
состоянию на 30.01.26

OZON

100%

площадей арендует компания **OZON** – Одна из крупнейших e-commerce платформ России

2-е место рейтинга самых дорогих компаний Рунета с оценочной стоимостью \$8 000 млн – 2025 (Forbes)



Санкт-Петербург

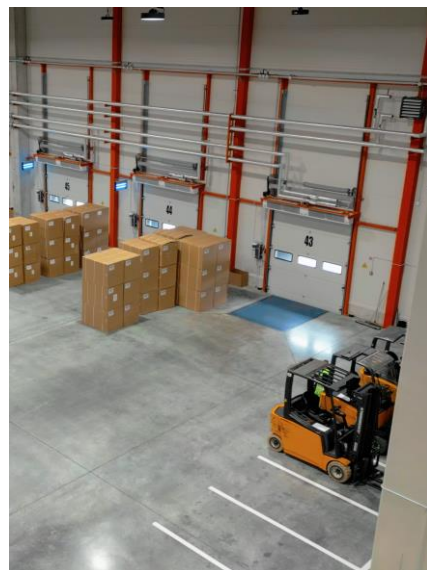
25 км от центра города, на пересечении Волхонского ш., КАД и Таллинского ш., 5 км от аэропорта Пулково

Хорошая доступность легковым и грузовым транспортом, несколько подъездных путей

ПЛОЩАДИ НА 100%
СДАНЫ В АРЕНДУ

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)⁷



* Примечания к слайду см. на стр. 36

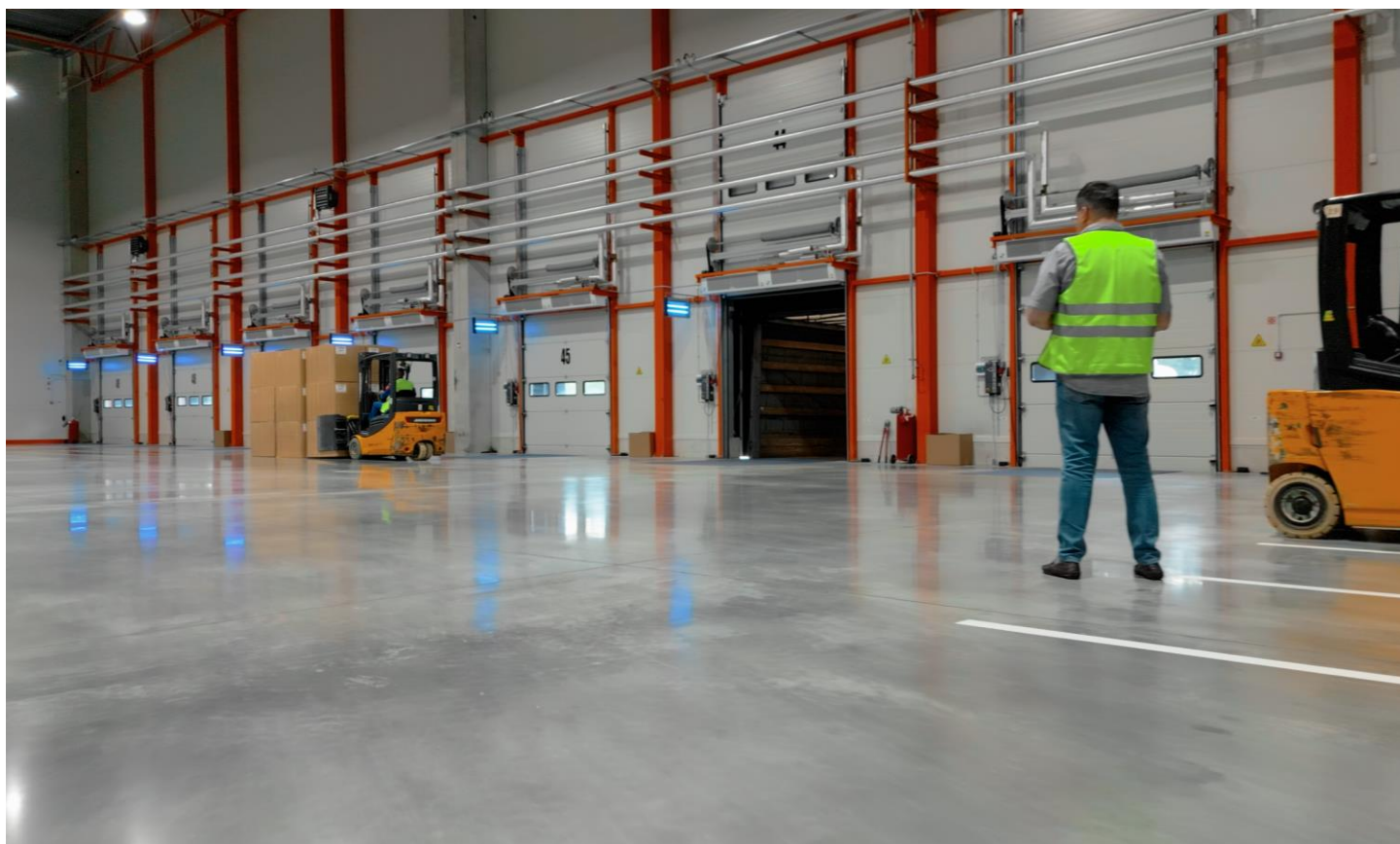
Галерея фотографий

складской комплекс OZON Волхонка | Фасады



Галерея фотографий

складской логотарк OZON Волхонка | Внутренние помещения



Приложения



**Бизнес-центр
Primum**

Вид на ГазпромАрену

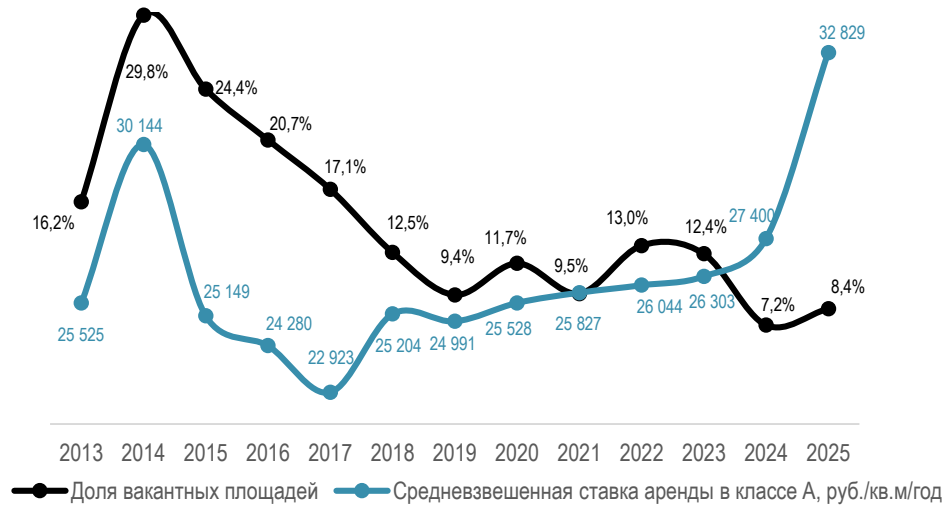
Спрос

- > По итогам 2025 г. объем чистого поглощения офисных площадей в Москве составил 611,4 тыс. м², что на 39% ниже результата 2024 г. (1 млн м²). Общий объем сделок достиг 1,3 млн м², при этом 59% пришлось на продажу, 41% — на аренду.
- > Лидерами спроса стали компании сферы технологий/медиа/телекоммуникаций (22%), банки/финансы/инвестиции (21%) и производственные предприятия (14%).
- > Средневзвешенная ставка аренды в классе А выросла на 30,4% с начала года — до 32 829 руб./м²/год, в классе В — на 17,3%, до 24 739 руб./м²/год.
- > Рост обусловлен дефицитом свободных площадей, вымыванием бюджетного предложения и выходом нового inventory по высоким ставкам..

Предложение

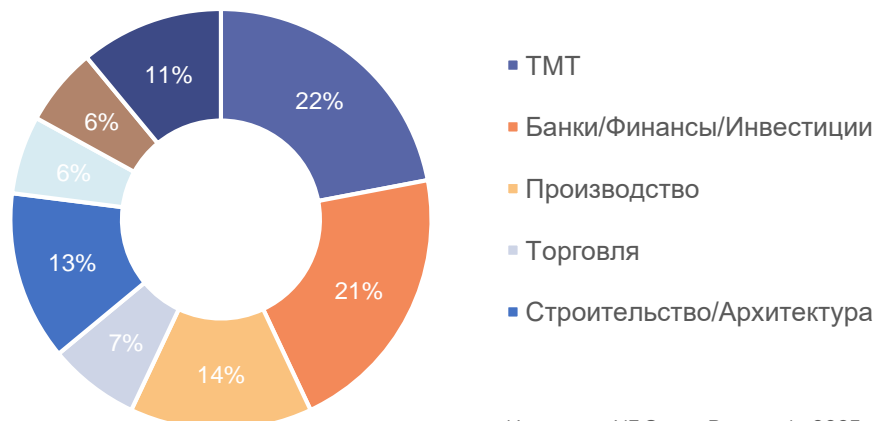
- > Объем ввода офисных площадей по итогам 2025 г. составил рекордные 704,1 тыс. м² — максимум с 2015 г. Разрешение на ввод получили 20 объектов, 94% нового объема пришлось на класс А.
- > Доля вакантных площадей в классе А выросла на 1,2 п. п. (до 8,4%), в классе В снизилась на 0,4 п. п. (до 4,8%). Общая вакантность сохраняется на историческом минимуме — 6%. В 2026 г. заявлен ввод около 1 млн м², однако с учетом переносов реальный объем не превысит 700–800 тыс. м², при этом 71% нового предложения будет реализован в формате продажи

Снижение ставок аренды на фоне возросшей



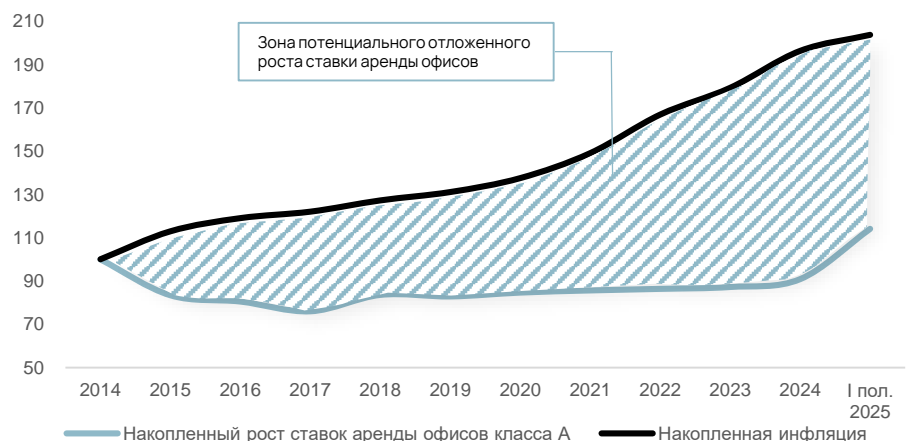
Источник: NF Group Research, 2025

Распределение арендованных и приобретенных офисных площадей по профилю компании



Источник: NF Group Research, 2025

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



Источник: Аналитика ООО ВИМ Сбережения

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

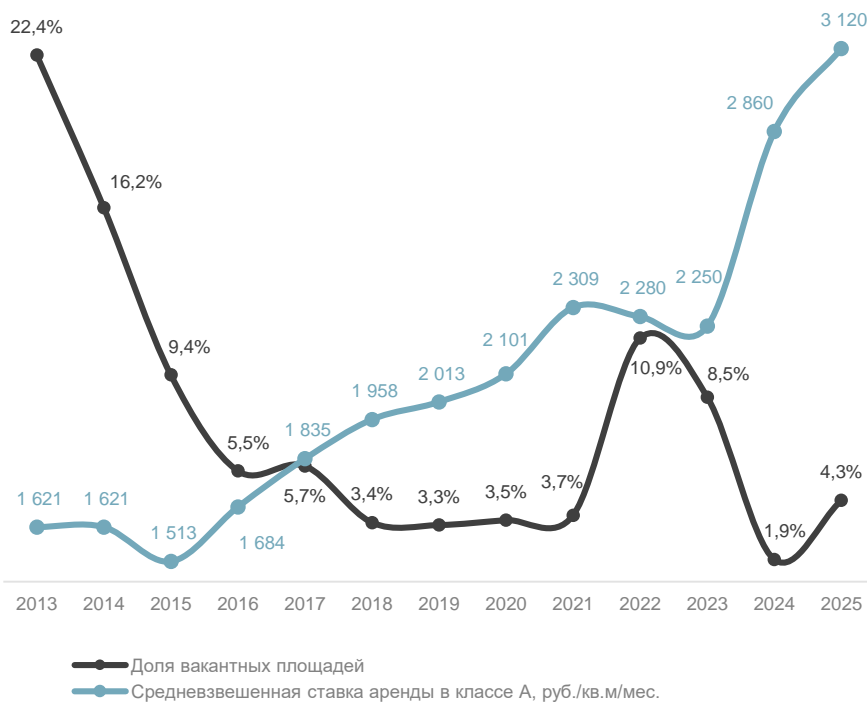
Спрос

- > По итогам 2025 года спрос был ориентирован как на здания класса А (41%), так и на здания класса В (59%). Годовой объем сделок аренды и покупки для собственных нужд сократился более чем в 2 раза по сравнению с 2024 годом ввиду ограниченного объема предложения. Объем чистого поглощения составил 87 тыс. м², что более чем в 2 раза ниже уровня 2023–2024 гг. и является одним из наименьших значений за последние 10 лет.
- > В структуре спроса лидировали государственные структуры (18,4%), ресурсодобывающие компании (17,6%) и IT-компании (14,6%). Наибольший объем поглощения продемонстрировали Центральный, Московский, Приморский, Адмиралтейский и Петроградский районы.

Предложение

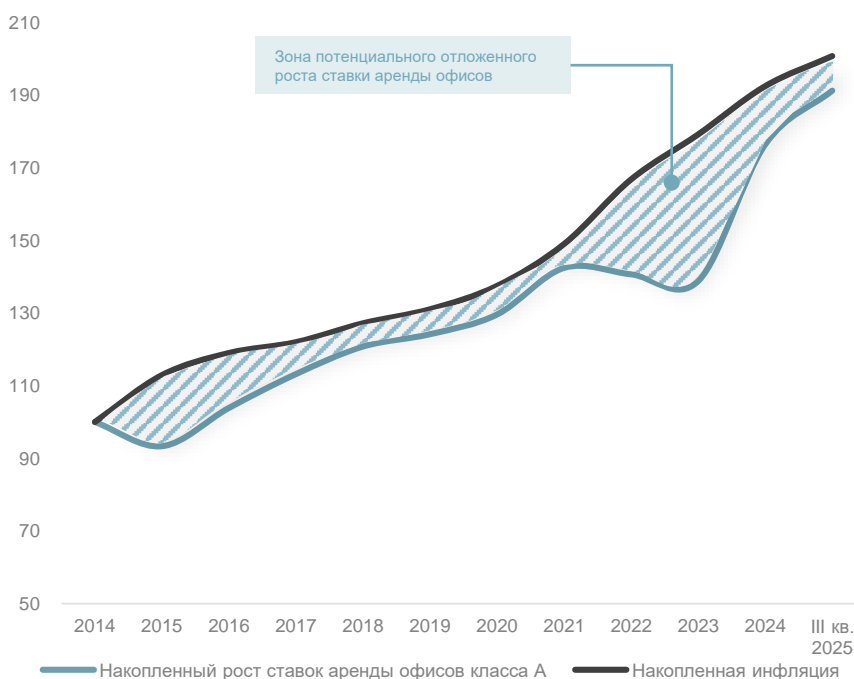
- > За 2025 год в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию и завершено реконструкцией 134 тыс. м² офисных площадей, что почти в три раза больше по сравнению с 2024 годом. Большая часть нового предложения представлена офисами класса А в двух зданиях — «Невская Ратуша» и «Северная Пальмира». В структуре ввода преобладают проекты реконструкции (10 из 12 объектов), доля которых превышает новое строительство третий год подряд.
- > Доля свободных площадей выросла до 4,6% (+1 п. п. за год), при этом локальный рост вакантности зафиксирован в зоне Пулковое (до 20%).

Ставка аренды растет, несмотря на повышение доли свободных площадей*



Источник: NF Group Research, 2025

Отсутствие недооценки: накопленный рост ставок аренды достиг накопленного уровня инфляции



Источник: Аналитика ООО ВИМ Сбережения

* Средневзвешенные ставки аренды офисов класса А включая НДС и операционные расходы

Спрос

- > Общий объем сделок по итогам 2025 года составил 323 тыс. м², что сопоставимо с уровнем 2024 года.
- > Основную часть спроса сформировали компании розничной торговли (36%) и транспортно-логистического сектора (20%), тогда как доля e-commerce продолжила снижаться и по итогам года достигла 13%, что на 42 п. п. ниже прошлогодних значений. Доля производственных компаний в структуре спроса составила 21%, дистрибьюторов — 10%.
- > По типам сделок рынок сохраняет преимущественную ориентацию на аренду (63%), при этом BTS-сделки обеспечили 27% объема, а на спекулятивные продажи пришлось 10% (впервые с 2020 года доля продаж достигла рекордных 37% в совокупности)..

Предложение

- > Общий объем качественных складских площадей достиг 6,09 млн м², а ввод за 2025 год составил 455 тыс. м², что на 37% ниже рекордного уровня 2024 года. В структуре ввода преобладают объекты для собственного использования (42%) и проекты формата build-to-suit (45%), тогда как доля спекулятивных площадей снизилась до 13%, что в пять раз меньше, чем годом ранее.

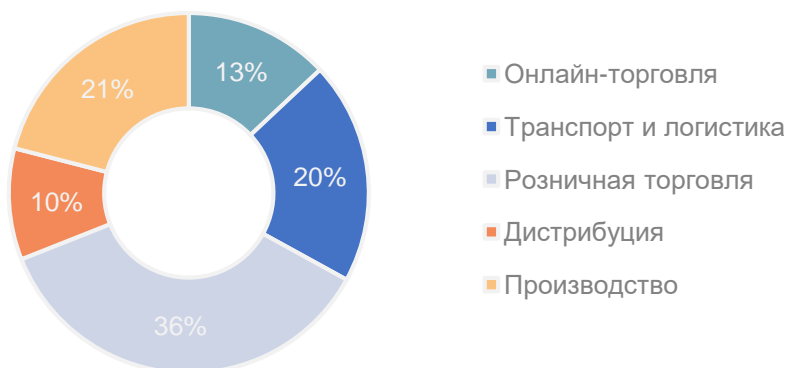
* Запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Рынок складов стабилизируется: ставка аренды 11 тыс. руб./м²/год, вакансии на уровне 1,8%



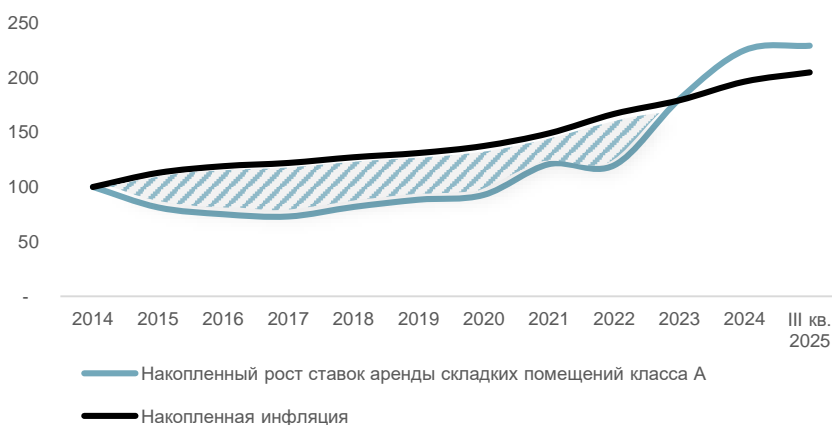
Источник: NF Group Research, 2025

Распределение по профилю арендаторов/покупателей (%)



Источник: NF Group Research, 2025

Отсутствие недооценки: накопленный рост ставок аренды обогнал накопленный уровень инфляции



Источник: Аналитика ООО ВИМ Сбережения



Одна из крупнейших российских технологических компаний, среди брендов группы: **ВКонтакте**, **Mail.ru**, **«ЮЛА»**, **«Одноклассники»**, **ВКонтакте**, **Mail.ru**, **«ЮЛА»**, **«Одноклассники»**, **VK Видео**, **VK Музыка** и др.



Одна из крупнейших российских компаний в сфере девелопмента и строительства, реализующая проекты в Москве, Московской области и регионах России. Компания специализируется на проектах в сегменте доступного жилья



Одна из крупнейших российских телекоммуникационных компаний, предоставляющая услуги мобильной связи, фиксированной телефонии и интернета. Компания предлагает широкий спектр услуг, включая мобильную связь, интернет и цифровые сервисы для частных и корпоративных клиентов



Один из крупнейших онлайн-ритейлеров в России, предоставляющий спектр товаров и услуг разных категорий и обладающий развитой логистической сетью, сортировочными центрами, а также дарксторами общей площадью более 1,7 млн кв. м



Один из крупнейших федеральных девелоперов России с эффективной долгосрочной стратегией роста, специализирующийся на строительстве жилой недвижимости. Компания работает на рынке более 38 лет и представлена в 10 регионах РФ.

Правила определения инвестиционного дохода

На основании п.35 Правил Доверительного Управления (далее – ПДУ), подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода по инвестиционным паям равен 95 (девяноста пяти) 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 10 000 000 (десяти 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 последний рабочий день 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 и др.), и в течение дополнительных 5 (пяти) рабочих дней профессиональные участники рынка проводят распределение дохода среди владельцев инвестиционных паев.

¹ Все выплаты указаны до удержания НДФЛ

² Годовые доходности рассчитаны в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу на [стр. 33](#)) с учетом количества дней в расчетном периоде. Под доходностью инвестиций понимается доходность от роста расчетной стоимости инвестиционного пая и выплаты по инвестиционному паю. Под расчетной дивидендной доходностью понимается доходность от выплаты по инвестиционному паю. До удержания НДФЛ

³ Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 14 января 2020 г. по 30 января 2026 г.

Накопленная доходность в % определяется по формуле:

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

Δ - накопленная доходность;

C_H - расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда на начало периода, за который определяется прирост (на 14.01.2020);

C_K - расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда на конец периода, за который определяется прирост;

D - сумма доходов от доверительного управления имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, в расчете на один инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда, начисленных за период, за который определяется прирост;

⁴ 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

⁵ 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

⁶ Балансовая стоимость в пересчете на 1 м² по стандарту BOMA

⁷ Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (ссылка: <https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc>) по состоянию на 30.01.2026

⁸ Паевой инвестиционный фонд под управлением ООО ВИМ Сбережения: ЗПИФ недвижимости «РД 2» (правила Фонда зарегистрированы Банком России 19.07.2021, №4508). Доходность фонда на 30.01.2026: за 1 месяц (с 01.01.2026 по 30.01.2026) – 15,19% годовых (прирост за период – 1,27%); за 3 месяца (с 01.11.2025 по 30.01.2026) – 13,05% годовых (прирост за период – 3,26%); за 6 месяцев (с 01.08.2025 по 30.01.2026) – 17,72% годовых (прирост за период – 8,86%); за 1 год (с 01.02.2025 по 30.01.2026) – 18,04% годовых; за 3 года (с 01.02.2023 по 30.01.2026) – 16,78% годовых (прирост за период – 50,34%). До удержания НДФЛ

⁹ I отчетный период 2023 г. – с 1 февраля 2023 г. по 30 апреля 2023 г.; II отчетный период 2023 г. – с 1 мая 2023 г. по 31 июля 2023 г.; III отчетный период 2023 г. – с 1 августа 2023 г. – 31 октября 2023 г.; IV отчетный период 2023 г. – с 1 ноября 2023 г. – 31 января 2024 г.; I отчетный период 2024 г. – с 1 февраля 2024 г. по 30 апреля 2024 г.; II отчетный период 2024 г. – с 1 мая 2024 г. по 31 июля 2024 г.; III отчетный период 2024 г. – с 1 августа 2024 г. – 31 октября 2024 г.; IV отчетный период 2024 г. – с 1 ноября 2024 г. – 31 января 2025 г.; I отчетный период 2025 г. – с 1 февраля 2025 г. по 30 апреля 2025 г.; II отчетный период 2025 г. – с 1 мая 2025 г. по 31 июля 2025 г.; III отчетный период 2025 г. – с 1 августа 2025 г. – 31 октября 2025 г.; IV отчетный период 2025 г. – с 1 ноября 2025 г. – 30 января 2026 г.

¹⁰ 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 и доходность фонда](#)

[Отчеты управляющей компании](#)

[Отчеты об оценке активов фонда](#)

[Информация для владельцев инвестиционных паев](#)

[Ключевой информационный документ](#)

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:

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

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 (1 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 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).

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.