
ЗПИКФ I КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД
«ВИМ Недвижимость»

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.

ФОНД СЕГОДНЯ

сформирован в 2025 г.

>4 ТЫС.
пайщиков

в фонде в настоящий момент

13,21% ГОДОВЫХ

составил выплаченный доход
от расчетной стоимости пая²
за I квартал

28,72 млрд
руб.

сумма чистых
активов фонда

41,23 руб.

по итогам I квартала 2026 г.
выплачено на пай, выплата дохода
состоялась в январе, феврале и
марте 2026 г.

25 115 м²

общая площадь
БЦ «Delta Plaza»

26,79% ГОДОВЫХ*

составил доход с учетом выплат
и изменения расчетной стоимости
пая за последние 6 месяцев

Информация представлена по состоянию на 31.03.2026 | Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

- Годовые доходности рассчитаны в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу на [стр. 20](#)). 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
- Примечания к слайду см. [стр. 20](#)

Фонд «ВИМ Недвижимость» сохраняет стратегический фокус на динамично развивающемся сегменте офисной недвижимости. Фонд демонстрирует впечатляющие результаты, по мере того как жёсткость денежно-кредитных и финансовых условий постепенно ослабевает.

Основные результаты инвестирования

- > В I квартале 2026 года пайщики получили **41,23 руб.** дохода в расчете на 1 пай.
В том числе:
В январе – 20,52 руб. (Выплата за декабрь и январь)
В феврале – 10,41 руб.
В марте – 10,30 руб.
- > Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 6 месяцев составила **26,79% годовых** (в т.ч. доходность от выплат – **7,34% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – **19,46% годовых**).
- > **Накопленная доходность пая** с учетом выплаченного дохода с момента создания фонда составила **127,4%**.

Основные события в Фонде

- > Индексация арендных ставок с «ГКС», «Райнсет», Swatch и «Ямаха Мюзик» в БЦ Delta Plaza
- > Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме

Основные результаты инвестирования и комментарии



БИЗНЕС-ЦЕНТР
DELTA PLAZA

Основные результаты инвестирования⁸

ПРИРОСТ СТОИМОСТИ ПАЯ НА 31.03.2026 определяется в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У¹



26,79%

6 месяцев
01.10.2025 – 31.03.2026



Информация представлена по состоянию на 31.03.2026 |
Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

Все выплаты указаны до удержания НДФЛ;

Примечания к слайду см. [стр. 20](#)

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.

3 месяца: 01.01.2026 – 31.03.2026

выплата на пай

41,23 руб.

Доходность от РСП² – 13,21% годовых

Март

III отчетный период
2026

выплата на каждый пай

10,30 руб.

Февраль

II отчетный период
2026

выплата на каждый пай

10,41 руб.

Январь

I отчетный период
2026

выплата на каждый пай

20,52 руб.

Финансовая отчетность и результаты фонда



**БИЗНЕС-ЦЕНТР
DELTA PLAZA**

Баланс фонда

отчет о стоимости чистых активов, млн руб.

БАЛАНСОВАЯ СТАТЬЯ	ОПИСАНИЕ	I квартал 2026	IV квартал 2025	Δ% изменение
Денежные средства	На расчетных счетах	240	0	-
Дебиторская задолженность	Преимущественно средства, размещенные в биржевом РЕПО	21 047	11 496	83,1%
Финансовые вложения	Займ, выданный ООО «Интерпродресурс»	3 743	813	360,5%
Доли в уставном капитале обществ	100% долей ООО «Интерпродресурс» (компания-балансодержатель БЦ «Delta Plaza»)	3 986	3 986	0%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	(288)	(14)	2000,5%
Сумма чистых активов фонда		28 728	16 281	76,4%
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период ⁹ , млн руб.		19 661	7 568	159,8%

Результаты фонда

отчет о стоимости имущества, млн руб.

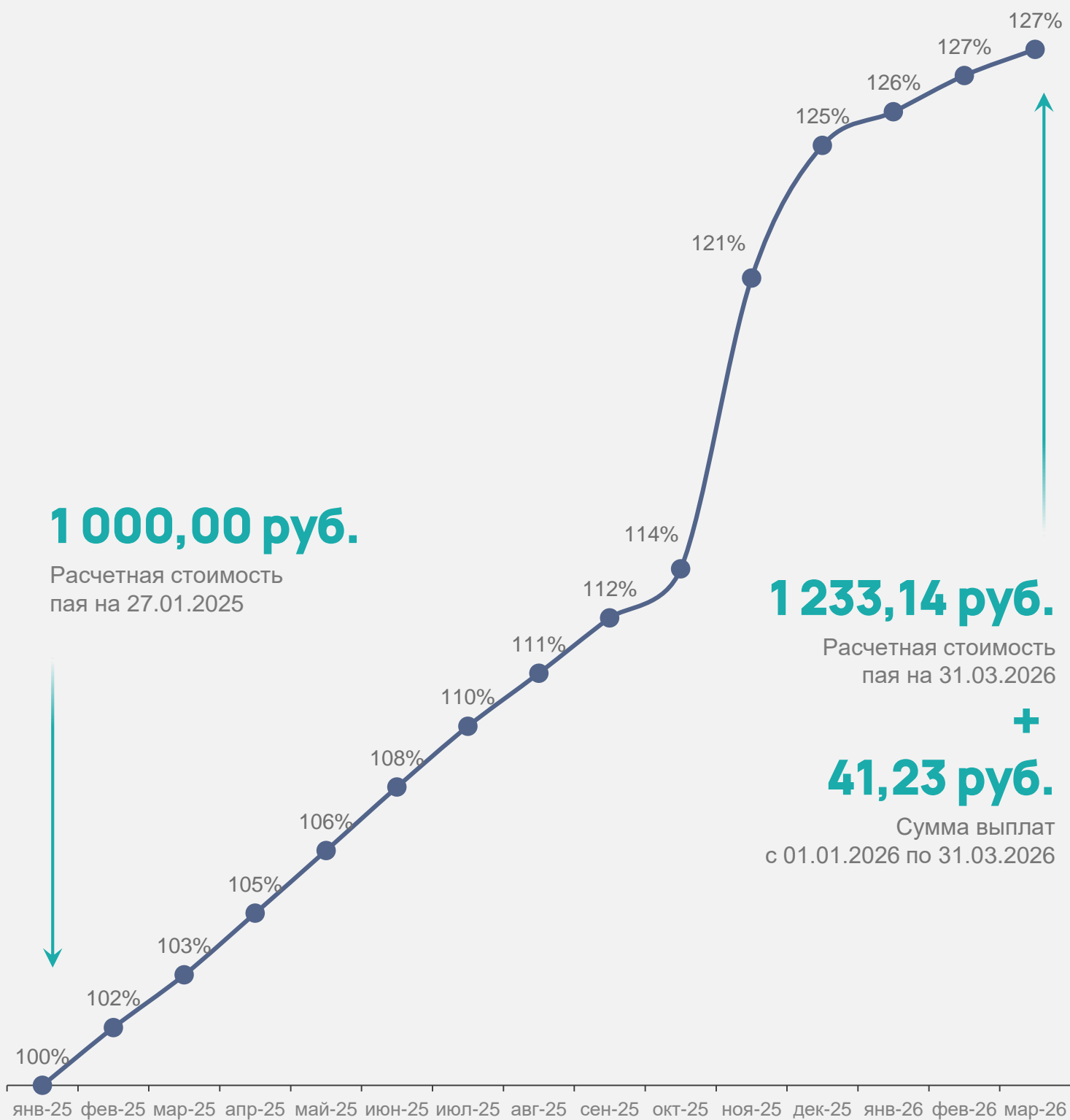
ПОКАЗАТЕЛЬ	I квартал 2026	IV квартал 2025	Δ% изменение
Доходы от размещения свободных денежных средств	652	349	86,6%
Расходы на содержание имущества фонда	(22)	(27)	-20,1%
Проценты по займу полученные*	141	-	
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(252)	(198)	27,3%
управляющей компании	(249)	(195)	27,8%
специализированному депозитарию	(3)	(3)	-9,3%
Итого чистые доходы Фонда	519	124	317,8%
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(746)	-	
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	41	-	
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды, финансовых вложений и долговых обязательств	(87)	1 186	-107,3%
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	12 760	10 700	19,3%
Прирост стоимости имущества за квартал	12 447	12 010	3,6%
расчетная стоимость 1 пая на начало квартала, руб.	1 249	1 124	11,1%
расчетная стоимость 1 пая на конец квартала, руб.	1 233	1 249	-1,3%
Прирост/уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁴, руб.	(16)	125	-1,3%

*Проценты по займу, выданного компании ООО «Интерпродресурс», балансодержателю БЦ Delta Plaza

Информация представлена по состоянию на 31.03.2026 | Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

Примечания к слайду см. на [стр. 20](#)

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



Основные события фонда



БИЗНЕС-ЦЕНТР
DELTA PLAZA

События в фонде

Коммерческое управление



- > Индексация арендных ставок с «ГКС», «Райнсет», Swatch и «Ямаха Мюзик»
- > Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме

**БИЗНЕС-ЦЕНТР
DELTA PLAZA**

БИЗНЕС-ЦЕНТР DELTA PLAZA



Бизнес-центр Delta Plaza

Бизнес-центр класса «А»

- > Диверсифицированный пул арендаторов
- > Двухуровневый подземный паркинг
- > Здание застраховано в одной из крупнейших российских страховых компаний с рейтингом финансовой надежности ruAAA (по данным Эксперт РА)⁷

22 179 м²

арендуемая площадь
офисных помещений⁶

163

машино-мест

346 тыс. руб./м²

стоимость⁵ по состоянию
на 31.10.2025

100%

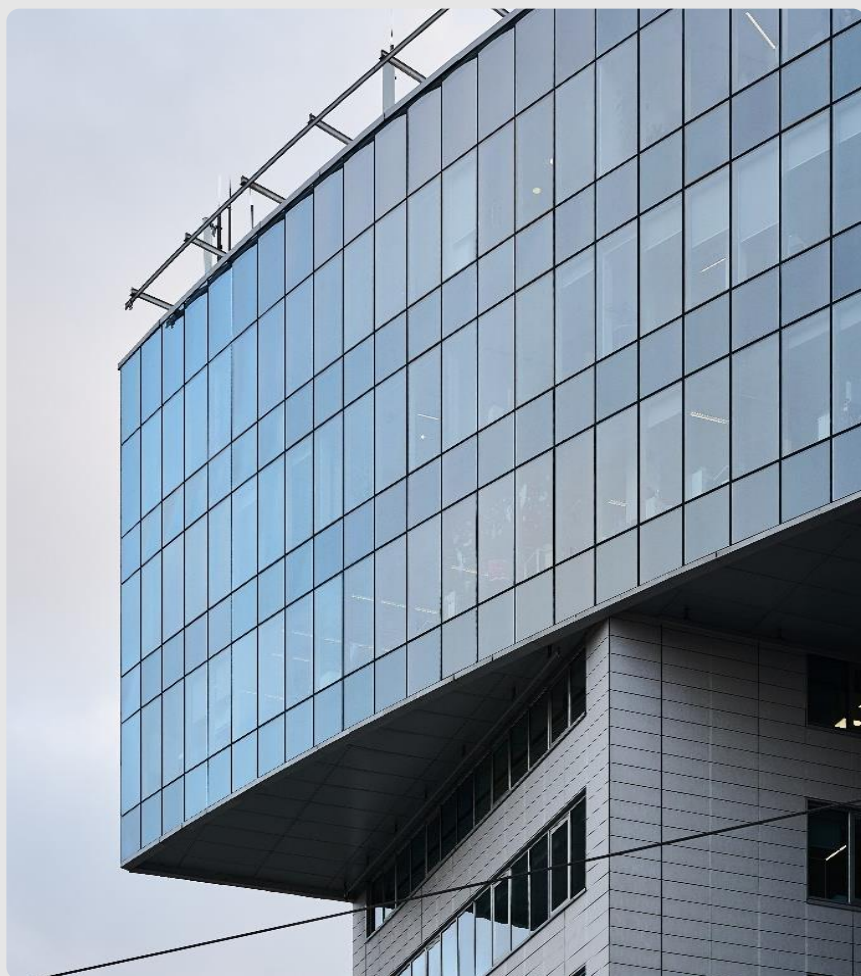
Заполняемость
площадей на сегодня

Основные арендаторы
известные международные и российские компании



Москва,
2-й Сыромятнический переулок, д.1

Отличная транспортная доступность общественным транспортом. В 300 метрах от Садового кольца. В пешей доступности находятся станции метро "Курская" и "Чкаловская"



* Примечания к слайду см. на [стр. 20](#)

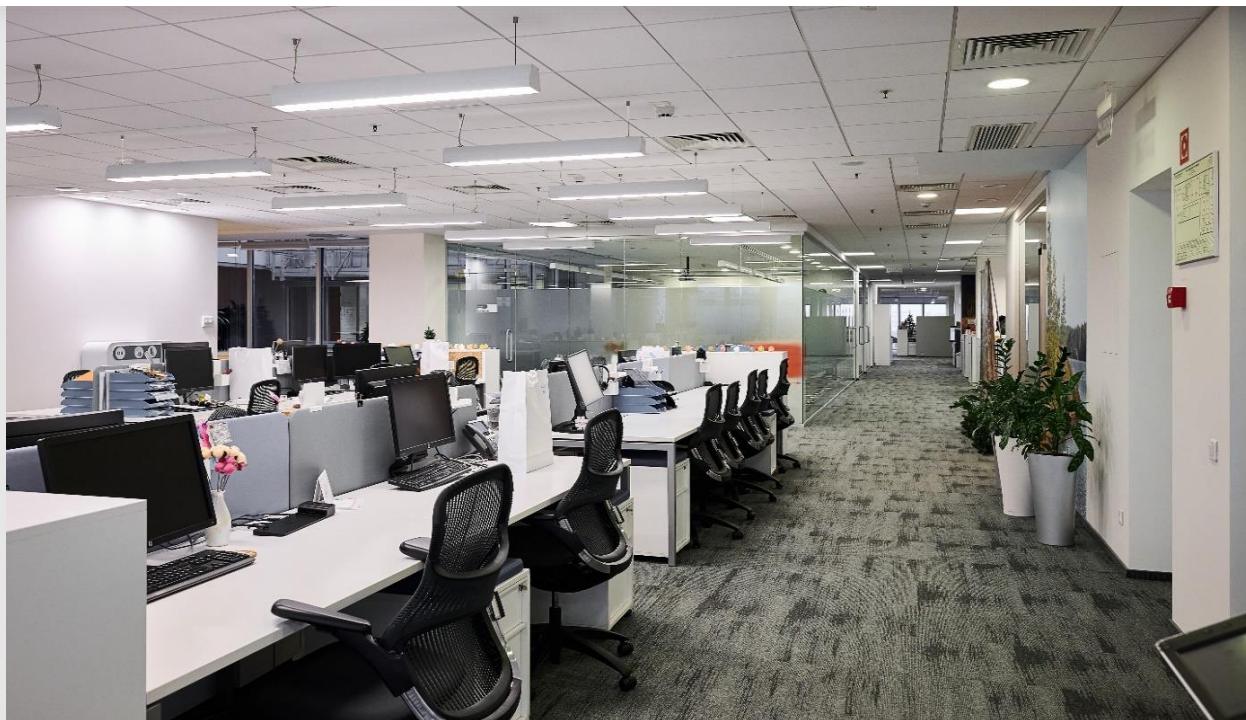
Галерея фотографий

БЦ Delta Plaza | Входная группа



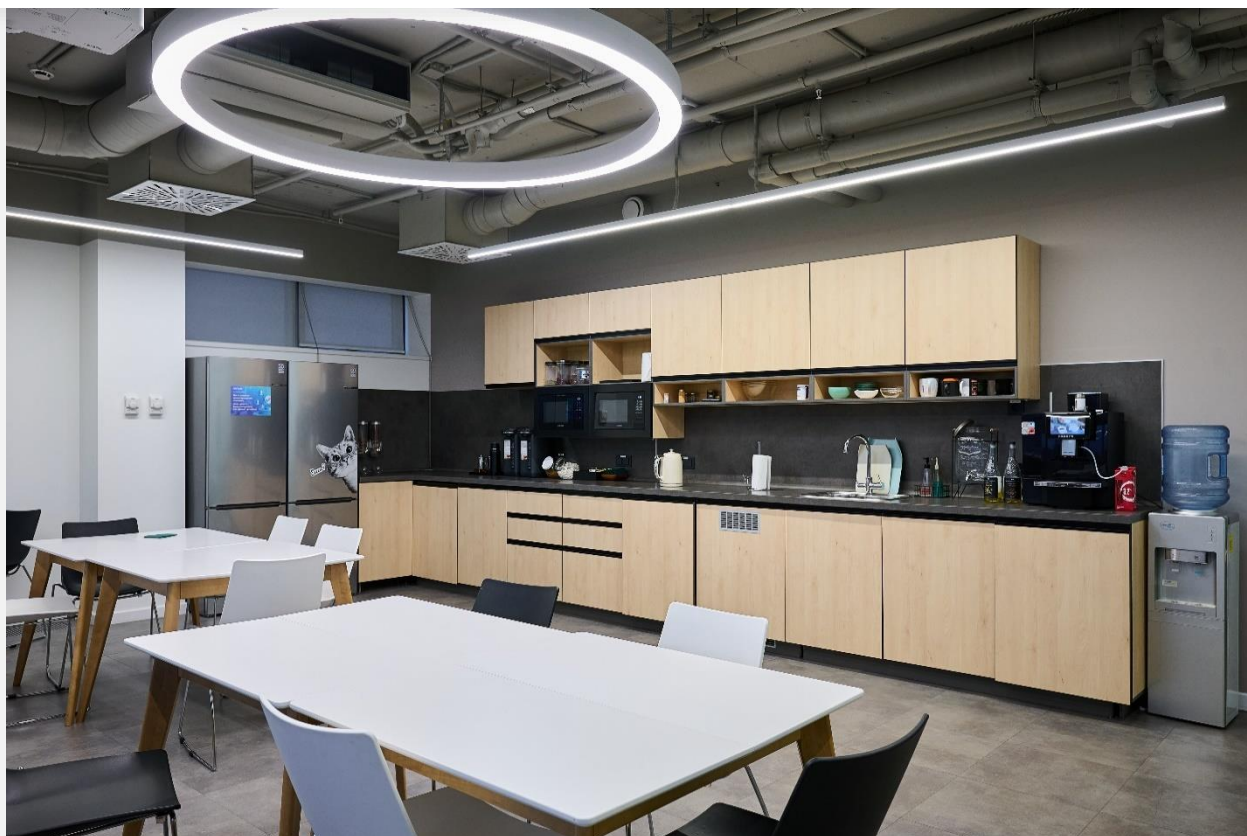
Галерея фотографий

БЦ Delta Plaza | Офисные помещения



Галерея фотографий

БЦ Delta Plaza | Внутренние помещения



Галерея фотографий

БЦ Delta Plaza |



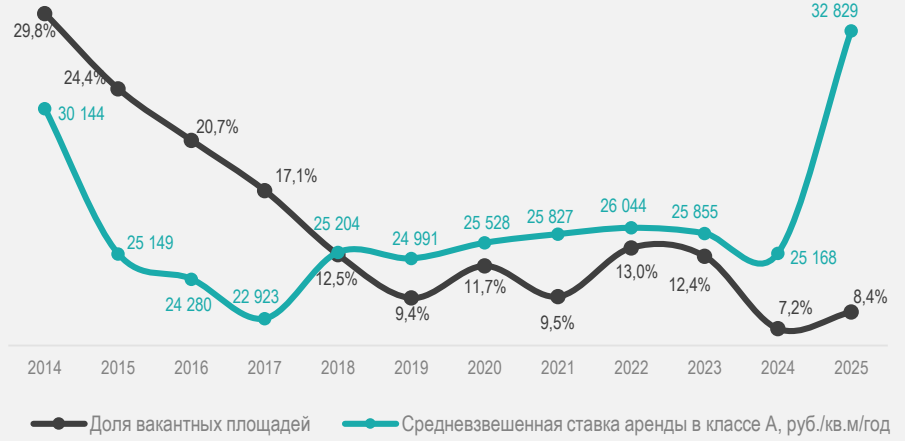
Спрос

- Объем чистого поглощения за 2025 г. составил 611,4 тыс. м², что на 38,9% ниже аналогичного показателя за 2024 г. (1 млн. м²).
- За 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали ТМТ-компании (22%), компании сферы «банки/финансы/инвестиции» (21%), на третьем месте – производственные предприятия (14%).
- С начала года средневзвешенные ставки аренды* в классе А выросли на 30,4% – до 32 829 руб./м²/год, в классе В – на 17,3%, до 24 739 руб./м²/год. Причина продолжения роста ставок – Появлением нового предложения класса А, так и активным спросом в условиях низкой вакантности и вымыванием более бюджетного предложения.

Предложение

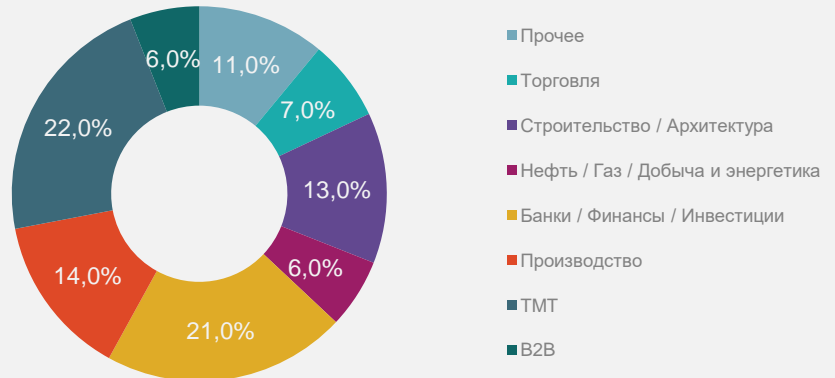
- Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2025 г. составил 19,4 млн м², из них 6,8 млн м² относятся к классу А и Prime, а 12,7 млн м² – к классу В.
- В 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 20 объектов совокупной арендуемой площадью 704,1 тыс. м², что является рекордом за последние 10 лет.
- Прогнозируемый ввод новых площадей на весь 2026 г. заявлен на уровне ~1 млн м². Однако с учетом переноса сроков фактический ввод не превысит 700-800 тыс. м². Учитывая, что в ожидаемых ко вводу объектов в 2026 г., более половины площадей уже реализовано в аренду/продажу, вакантность будет оставаться до конца года на невысоком уровне.

Снижение уровня вакантных площадей ведет к росту ставки аренды*



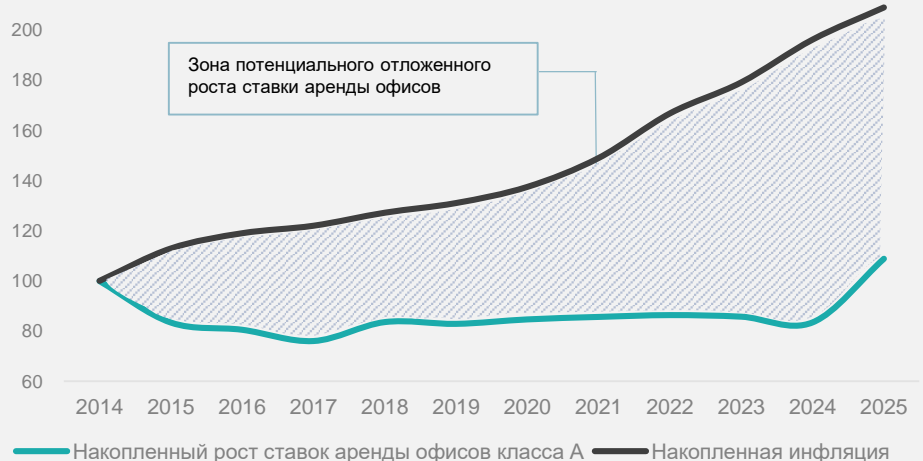
Источник: NF Group Research, I кв. 2026

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

Правила определения инвестиционного дохода

На основании п.34 Правил Доверительного Управления (далее - ПДУ) размер подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода по инвестиционным паям равен сумме 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 5 000 000 (Пяти миллионов) рублей

Доход по Инвестиционным паям выплачивается владельцам Инвестиционных паев по итогам отчетного периода 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 банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев Инвестиционных паев. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода по Инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода

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. 21](#)); 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;

³ Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 27 января 2025 г. по 31 марта 2026 г.;

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 Балансовая 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;

⁶ По стандарту BOMA;

⁷ Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (<https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc>) по состоянию на 31 марта 2026 г.;

⁸ Доходность фонда на 31.03.2026:

за 1 месяц (с 01.03.2026 по 31.03.2026) – 6,74% годовых (прирост за период – 0,56%);

за 3 месяца (с 01.01.2026 по 31.03.2026) – 8,15% годовых (прирост за период – 2,04%);

За 6 месяцев (с 01.10.2025 по 31.03.2026) – 26,79% годовых (прирост за период – 13,40%);

за 12 месяцев (с 01.04.2025 по 31.03.2026) – 23,81% годовых;

До удержания НДФЛ;

⁹ 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](#)

[Страница фонда на сайте](#)

[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:

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

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);

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: ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» (сведения о Фонде внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 25.10.2024, № 6600-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 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 +7 495 725-52-54, по адресам агентов или в сети Интернет по адресам www.wimsavings.ru.