
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.

>5 ТЫС.
пайщиков

в фонде в настоящий момент

9,91% ГОДОВЫХ

составил выплаченный доход
от расчетной стоимости пая²
за II квартал

38,3 млрд
руб.

сумма чистых
активов фонда

30,54 руб.

по итогам II квартала 2026 г.
выплачено на пай

25 115 м²

общая площадь
БЦ «Delta Plaza»

19,00% ГОДОВЫХ*

составил доход с учетом выплат
и изменения расчетной стоимости
пая за последние 9 месяцев

Информация представлена по состоянию на 30.06.2026 | 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. 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
- Примечания к слайду см. [стр. 20](#)

Основные результаты инвестирования

- > В II квартале 2026 года пайщики получили **30,54 руб.** дохода в расчете на 1 пай.
В том числе:
В апреле – 10,30 руб.
В мае – 10,12 руб.
В июне – 10,12 руб.
- > Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 9 месяцев составила **19,00% годовых** (в т.ч. доходность от выплат – **8,52% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – **10,48% годовых**).
- > **Накопленная доходность пая** с учетом выплаченного дохода с момента создания фонда составила **128,4%**.

Основные события в Фонде

- > Индексация арендных ставок с «Пирелли», «Банк Санкт-Петербург», Smith+Nephew и другими арендаторами БЦ Delta Plaza
- > Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме
- > Переоценка бизнес-центра Delta Plaza

Основные результаты инвестирования и комментарии



БИЗНЕС-ЦЕНТР
DELTA PLAZA

Основные результаты инвестирования⁸

ПРИРОСТ СТОИМОСТИ ПАЯ НА 30.06.2026
определяется в соответствии с Указанием ЦБ
РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У¹



19,00%

9 месяцев
01.10.2025 – 30.06.2026



Информация представлена по состоянию на 30.06.2026 |
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: 01.04.2026 – 30.06.2026

выплата на пай

30,54 руб.

Доходность от РСП² – 9,91% годовых

Июнь

VI отчетный
период 2026

выплата на каждый пай

10,12 руб.

Май

V отчетный
период 2026

выплата на каждый пай

10,12 руб.

Апрель

IV отчетный
период 2026

выплата на каждый пай

10,30 руб.

Финансовая отчетность и результаты фонда



БИЗНЕС-ЦЕНТР
DELTA PLAZA

Баланс фонда

отчет о стоимости чистых активов, млн руб.

БАЛАНСОВАЯ СТАТЬЯ	ОПИСАНИЕ	II квартал 2026	I квартал 2026	Δ% изменение
Денежные средства	На расчетных счетах	320	240	33,3%
Дебиторская задолженность	Преимущественно средства, размещенные в биржевом РЕПО	31 379	21 047	40,1%
Финансовые вложения	Займ, выданный ООО «Интерпродресурс»	3 427	3 743	-8,4%
Доли в уставном капитале обществ	100% долей ООО «Интерпродресурс» (компания-балансодержатель БЦ «Delta Plaza»)	3 576	3 986	-10,3%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	(386)	(288)	34,0%
Сумма чистых активов фонда		38 317	28 728	33,4%
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период ⁹ , млн руб.		28 728	19 661	46,1%

Результаты фонда

отчет о стоимости имущества, млн руб.

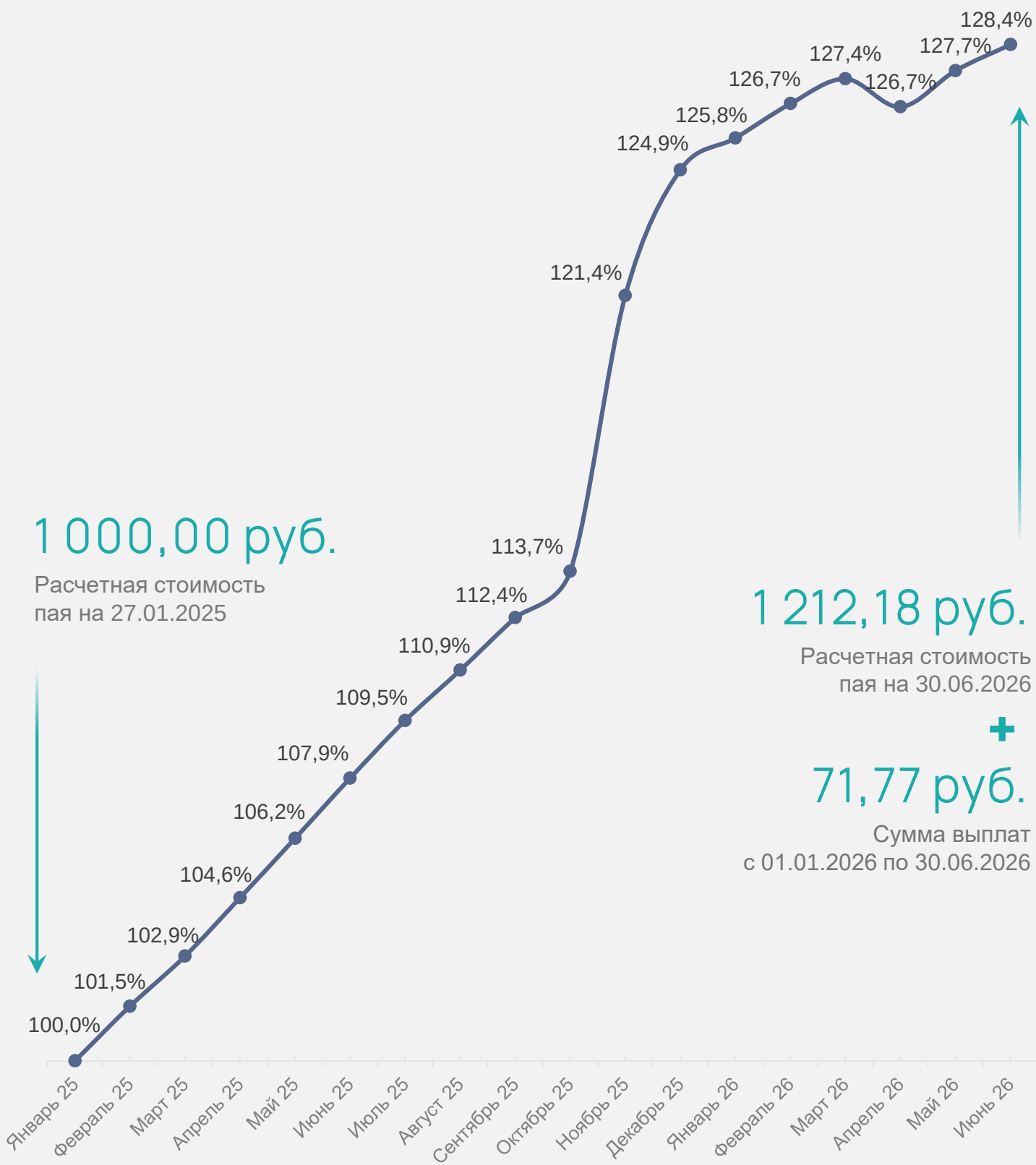
ПОКАЗАТЕЛЬ	II квартал 2026	I квартал 2026	Δ% изменение
Доходы от размещения свободных денежных средств	962	652	47,6%
Расходы на содержание имущества фонда	(41)	(22)	88,6%
Проценты по займу полученные*	268	141	90,2%
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(180)	(252)	-28,6%
управляющей компании	(175)	(249)	-30,0%
специализированному депозитарию	(5)	(3)	102,2%
Итого чистые доходы Фонда	1 010	519	94,4%
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(895)	(746)	20,0%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	72	41	74,1%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды, финансовых вложений и долговых обязательств	(726)	(87)	735,1%
Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев	12 200	12 760	-4,4%
Прирост стоимости имущества за квартал	11 589	12 447	-6,9%
расчетная стоимость 1 пая на начало квартала, руб.	1 233	1 249	-1,3%
расчетная стоимость 1 пая на конец квартала, руб.	1 212	1 233	-1,7%
Прирост/уменьшение стоимости имущества на 1 пай⁴, руб.	(21)	(16)	32,8%

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

Информация представлена по состоянию на 30.06.2026 | 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



- > Индексация арендных ставок с «Пирелли», «Банк Санкт-Петербург», Smith+Nephew и другими арендаторами
- > Оплата по договорам аренды со стороны арендаторов происходит своевременно и в полном объеме
- > Переоценка бизнес-центра Delta Plaza

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

335 тыс. руб./м²

стоимость⁵ по состоянию
на 30.04.2026

100%

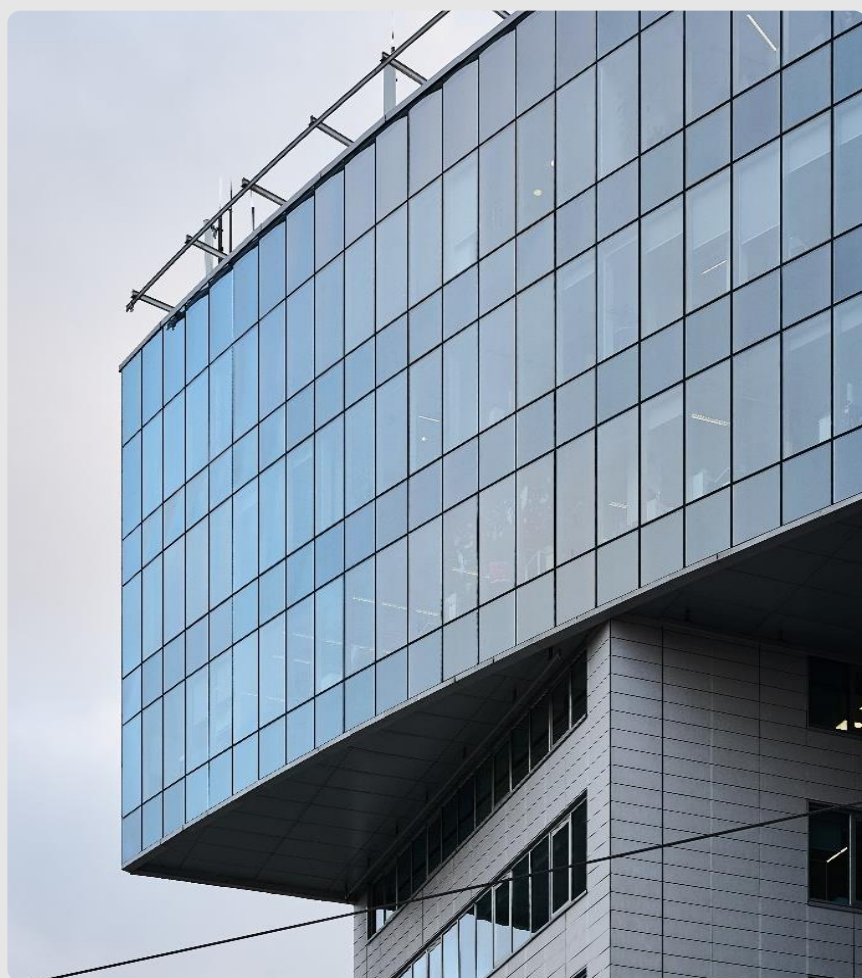
Заполняемость
площадей на сегодня

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



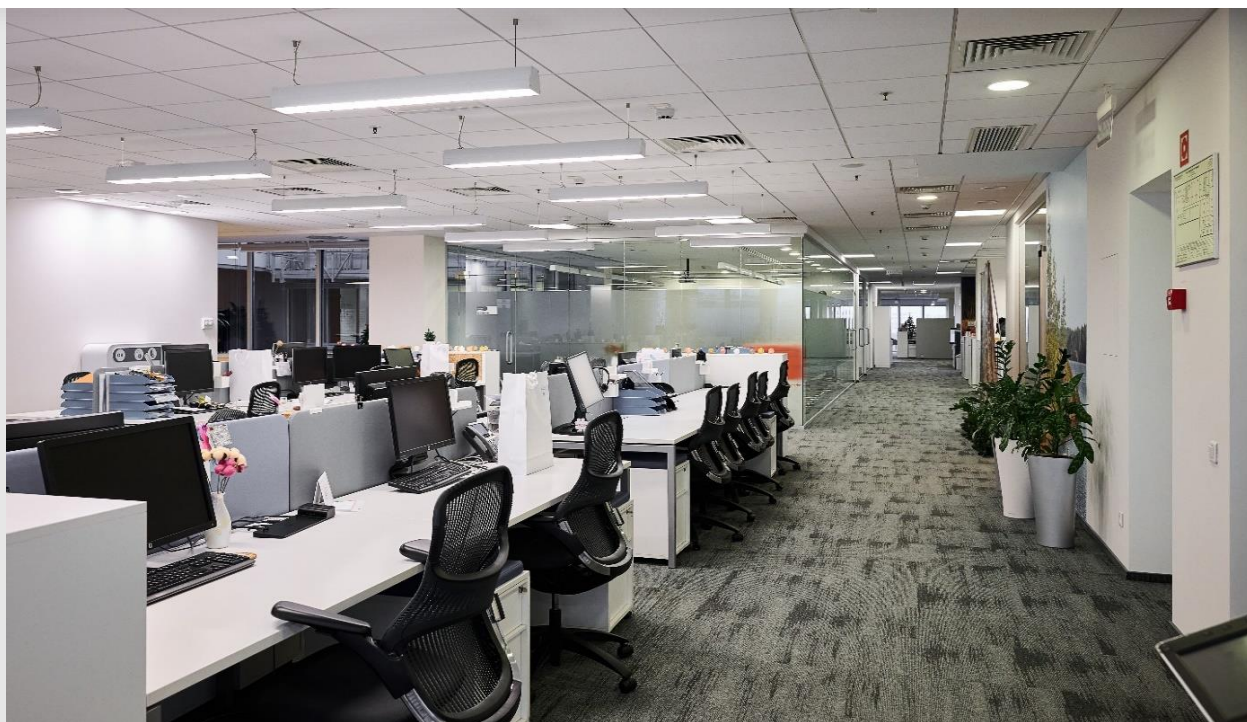
Галерея фотографий

БЦ Delta Plaza | Входная группа



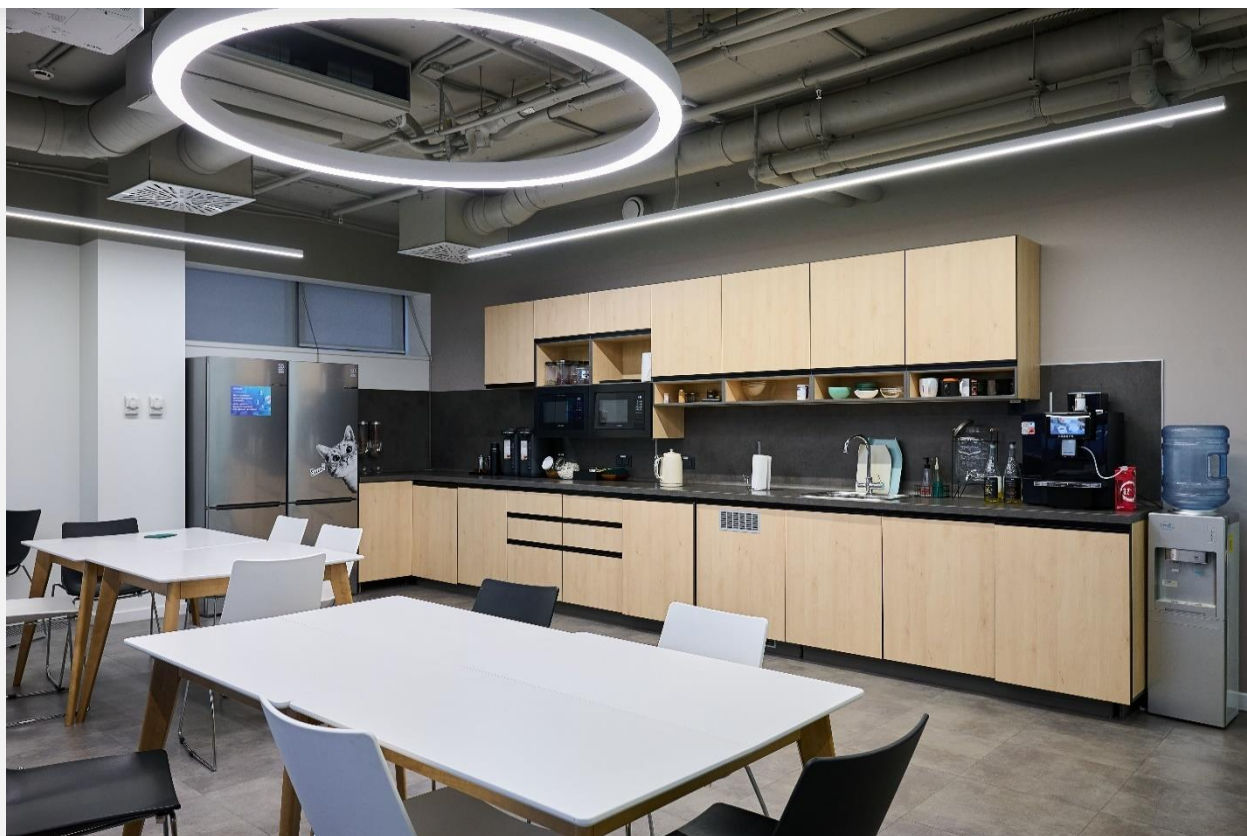
Галерея фотографий

БЦ Delta Plaza | Офисные помещения



Галерея фотографий

БЦ Delta Plaza | Общие пространства



Рынок офисной недвижимости

Москва, I кв. 2026 года



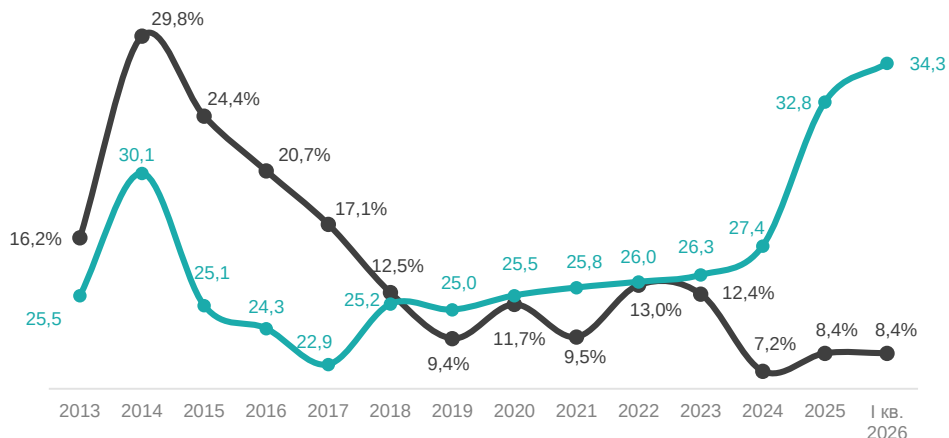
Спрос

- > Общий объем сделок в Москве за I кв. 2026 составил 162 тыс. м² из которых 121,5 тыс. м² пришлось на продажу, а 40,5 тыс. м² на сделки аренды.
- > Значительную долю спроса составили компании из строительной и архитектурной области (26%), компании банковского и финансового сектора (21%) и компании из сферы технологий и телекоммуникаций (13%).
- > Средневзвешенная ставка аренды в классе А выросла на 4,5% с начала года — до 34,3 тыс. руб./м²/год, в классе В — на 6,4%, до 26,3 тыс. руб./м²/год.
- > Рост ставок сохранился на фоне дефицита качественных площадей в аренду. Рост показателей формируется как за счет роста запрашиваемых ставок в давно введенных объектах, так и выходом на рынок новых площадей.

Предложение

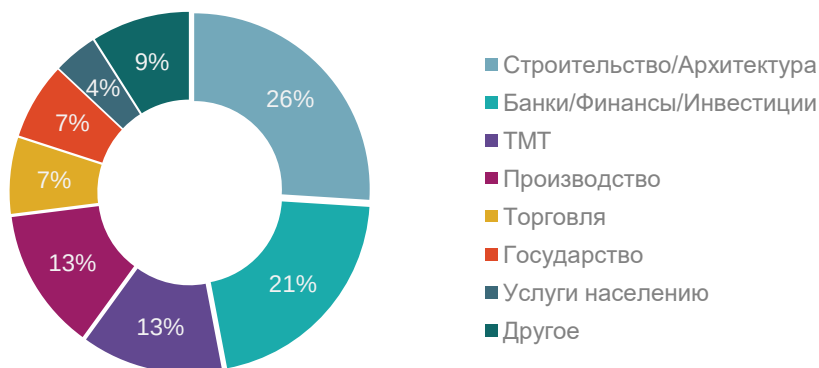
- > Объем ввода офисных площадей по итогам I кв. 2026 г. составил рекордные 116,6 тыс. м², что существенно превышает показатель за аналогичной период прошлого года — 4,7 тыс. м². 80% введенных площадей относятся к классу А, 19% к классу В.
- > Появление новых площадей не привело в увеличению доли свободных площадей. В рынок вышли только 36% нового объема.

Ставки аренды сохраняют рост, доля вакантных площадей стабилизируется



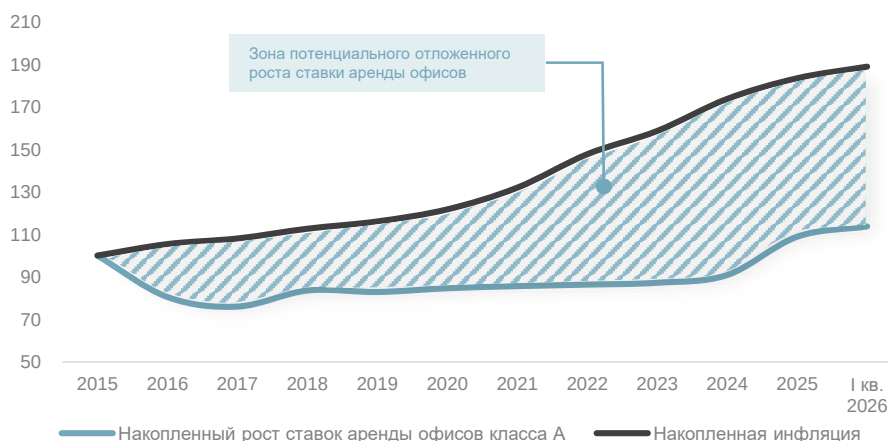
Источник: NF Group Research, I кв. 2026

Распределение арендованных и приобретенных офисных площадей по профилю компании



Источник: NF Group Research, I кв. 2026

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 30 июня 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 30 июня 2026 г.;

⁸ Доходность фонда на 30.06.2026:

за 1 месяц (с 01.06.2026 по 30.06.2026) – 7,21% годовых (прирост за период – 0,56%);

за 3 месяца (с 01.03.2026 по 30.06.2026) – 3,11% годовых (прирост за период – 2,04%);

За 6 месяцев (с 01.01.2025 по 30.06.2026) – 5,61% годовых (прирост за период – 13,40%);

за 12 месяцев (с 01.07.2025 по 30.06.2026) – 18,99% 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 ВМ 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 ВМ 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 или намерение ООО ВМ Сбережения предоставить услуги инвестиционного советника. ООО ВМ 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 ВМ 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 ВМ Сбережения: ЗПИ комбинированный фонд «ВМ 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 ВМ 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.