

отчет управляющего  
за IV отчетный период  
2025 года



---

ЗПИФ I КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД

# «Рентный доход ПРО»

---

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.

30 ноября 2025

# 1 356

пайщиков в фонде  
в настоящий момент

# ФОНД СЕГОДНЯ

сформирован в 2021 г.

# 3,4 млрд руб.

сумма чистых  
активов фонда

# 31,17 руб.

по итогам IV отчетного периода  
2025 г.\* выплачено на пай, выплата  
дохода состоялась в декабре 2025 г.

# 8 216 м<sup>2</sup>

общая площадь БЦ  
«Бульварное кольцо»\*\*\*

# 8,4% ГОДОВЫХ

составил выплаченный доход при  
расчете от биржевой цены пая<sup>3</sup>

# 26 376 м<sup>2</sup>

общая площадь мульти-  
температурного складского  
комплекса «Адмирал»

# 30,0% ГОДОВЫХ\*\*

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

Информация представлена по состоянию на 30.11.2025 | Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

\* I отчетный период 2023 г. – с 1 декабря 2022 г. по 28 февраля 2023 г.; II отчетный период 2023 г. – с 1 марта 2023 г. по 31 мая 2023 г.; III отчетный период 2023 г. – с 1 июня 2023 г. – 31 августа 2023 г.; IV отчетный период 2023 г. – с 1 сентября 2023 г. – 30 ноября 2023 г.; I отчетный период 2024 г. – с 1 декабря 2023 г. по 29 февраля 2024 г.; II отчетный период 2024 г. – с 1 марта 2024 г. по 31 мая 2024 г.; III отчетный период 2024 г. – с 1 июня 2024 г. – 31 августа 2024 г.; IV отчетный период 2024 г. – с 1 сентября 2024 г. – 30 ноября 2024 г.; I отчетный период 2025 г. – с 1 декабря 2024 г. – 28 февраля 2025 г.; II отчетный период 2025 г. – с 1 марта 2025 г. по 31 мая 2025 г.; III отчетный период 2025 г. – с 1 июня 2025 г. по 31 августа 2025 г.; IV отчетный период 2025 г. – с 1 сентября 2025 г. – 30 ноября 2025 г.

\*\* Годовые доходности рассчитаны в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу на [стр. 31](#)). 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

\*\*\* В составе имущества фонда – 100% долей ООО «ПФ-Инвест», которое владеет 100% акций АО «Колизей-3», на балансе которого находится БЦ «Бульварное кольцо»

Примечания к слайду см. [стр. 30](#)

Фонд «Рентный доход ПРО» добивается высоких результатов благодаря инвестированию в растущие сегменты офисной и складской недвижимости, успешному перезаключению большинства офисных контрактов на существенно более выгодных условиях и эффективной работе с заемным финансированием. Фонд показывает опережающие результаты, жесткость денежного и финансового рынков ослабевает, рынок офисной аренды растет, и мы не исключаем пересмотра прогноза выплат дохода в следующих периодах.

## Основные результаты инвестирования

- > В IV отчетном периоде 2025 года пайщики получили **31,17 руб.** дохода в расчете на 1 пай, что составило **8,4% годовых** в пересчете на биржевую стоимость пая<sup>3</sup>.
- > Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 12 месяцев составила **30,05% годовых** (в т.ч. доходность от выплат – **7,15% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – **22,9% годовых**).
- > **Накопленная доходность пая** с учетом выплаченного дохода с момента создания фонда составила **242%**.

## Прогноз выплат дохода

- > Средний ожидаемый нами уровень дохода с 2025 года до конца 2030 года – **около 214 рублей / пай в год**. Рост доходности выплат будет постепенно положительно сказываться как на расчетной стоимости пая, так и на биржевой цене.

## Основные события в Фонде

- > Проведена индексация арендной ставки с компаниями ЕФСР и «Сислей Косметикс», а также увеличена арендуемая площадь текущих арендаторов : ООО «Орбита» и ЕФСР.

**Алексей Стрелецкий** | Начальник управления фондов недвижимости ООО ВИМ Сбережения

# Основные результаты инвестирования и комментарии



**БИЗНЕС-ЦЕНТР  
БУЛЬВАРНОЕ КОЛЬЦО**

Терраса 7 этажа  
Офис Российского  
аукционного дома

# Основные результаты инвестирования<sup>10</sup>

ПРИРОСТ СТОИМОСТИ ПАЯ НА 30.11.2025  
определяется в соответствии с Указанием ЦБ  
РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У<sup>1</sup>



# 30,05%

12 месяцев  
01.12.2024 – 30.11.2025

в годовых<sup>2</sup>

# 37,44%

36 месяцев  
01.12.2022 – 30.11.2025

прирост за период

# 112,32%

36 месяцев  
01.12.2022 – 30.11.2025

Информация представлена по состоянию на 30.11.2025 |  
Информация предназначена только для квалифицированных  
инвесторов

Примечания к слайду см. [стр. 30](#)

Отчетные периоды и график выплат<sup>4</sup>

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: 01.12.2024 – 30.11.2025**

выплата на пай

# 118,34 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСП<sup>2</sup> – 7,15% годовых  
Доходность от биржевой цены<sup>3</sup> –  
14,4% годовых

## IV

отчетный  
период  
2025

выплата на каждый пай

# 31,17 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСП<sup>2</sup>  
– 6,0% годовых.  
Доходность от биржевой цены<sup>3</sup>  
– 8,4% годовых

## III

отчетный  
период  
2025

выплата на каждый пай

# 31,17 руб.<sup>1</sup>

## II

отчетный  
период  
2025

выплата на каждый пай

# 28,00 руб.<sup>1</sup>

## I

отчетный  
период  
2025

выплата на каждый пай

# 28,00 руб.<sup>1</sup>

# Финансовая отчетность и результаты фонда



**БИЗНЕС-ЦЕНТР  
БУЛЬВАРНОЕ КОЛЬЦО**  
Вид с Чистопрудного бульвара

# Баланс фонда



отчет о стоимости чистых активов, млн руб.

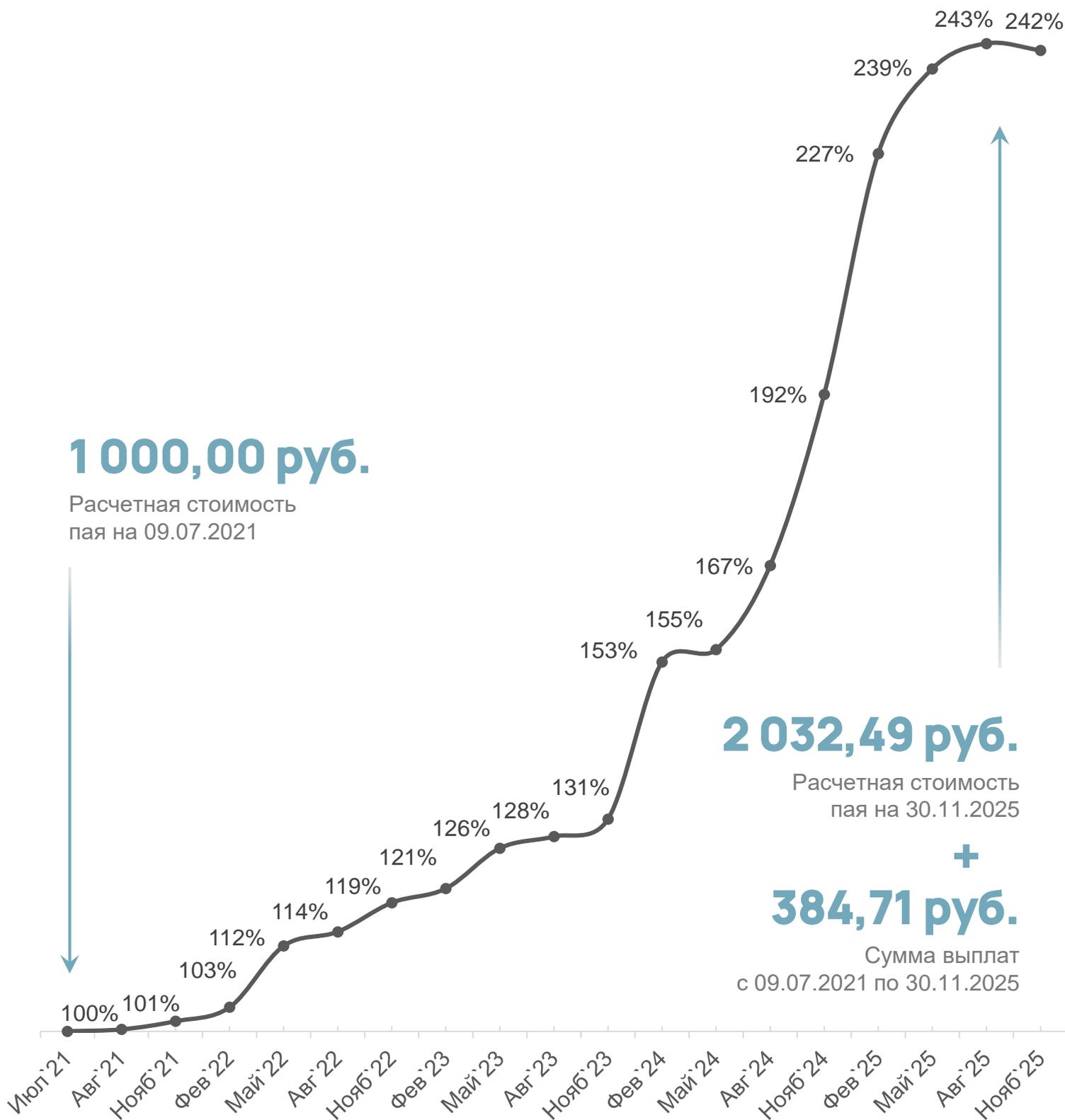
БАЛАНСОВАЯ СТАТЬЯ	ОПИСАНИЕ	IV период 2025 <sup>4</sup>	III период 2025 <sup>4</sup>	Δ%
Денежные средства	На расчетных счетах	58	58	0,0%
Дебиторская задолженность	Преимущественно средства, размещенные в биржевом РЕПО	64	68	-5.5%
Финансовые вложения	Займ, выданный на АО "Колизей-3"	174	188	-7.8%
Объекты недвижимости	СК «Адмирал»	2 426	2 426	0,0%
Доли в уставном капитале обществ	100% долей ООО «ПФ-Инвест» и 100% акций АО «Колизей-3» (БЦ «Бульварное кольцо»)	1 440	1 440	0,0%
Долгосрочные обязательства	Кредит в банке «ВТБ» и накопленные проценты, переоцененные по справедливой стоимости	(709)	(661)	+ 7,3%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	(75)	(73)	+ 2,7%
<b>Сумма чистых активов фонда</b>		<b>3 377</b>	<b>3 445</b>	<b>- 2,0%</b>
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период <sup>12</sup> , млн руб.		3 386	3 372	+ 0,4%

# Результаты фонда

отчет о стоимости имущества, млн руб.

ПОКАЗАТЕЛЬ	IV период 2025	III период 2025	Δ% изменение
Доходы от аренды недвижимого имущества	64	62	2,7%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(16)	(12)	40,9%
<b>Чистый операционный доход от недвижимости</b>	<b>47</b>	<b>50</b>	<b>-6,2%</b>
Доходы от долей участия в уставном капитале дочерних обществ	35	35	0,0%
Доходы от размещения свободных денежных средств	3	3	-17,2%
Проценты по займам полученные	9,1	10,0	-9,5%
Проценты и комиссии по займам уплаченные	(42)	(33)	26,7%
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(15)	(15)	-2,8%
управляющей компании	(14)	(14)	1,3%
специализированному депозитарию	(0,6)	(1,2)	-48,0%
<b>Итого чистые доходы Фонда</b>	<b>38</b>	<b>51</b>	<b>-25,8%</b>
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(52)	(52)	0,0%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	31,17	31,17	0,0%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды, финансовых вложений и долговых обязательств	(54)	10	-621,8%
<b>Прирост стоимости имущества за отчетный период</b>	<b>(68)</b>	<b>9</b>	<b>-845,9%</b>
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	2 074	2 068	0,3%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	2 032	2 074	-2,0%
<b>Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай, руб.</b>	<b>(41)</b>	<b>6</b>	<b>-846,3%</b>

# Накопленная доходность пая с учетом выплаченного дохода 4,5



# Структура финансирования и прогноз выплат дохода

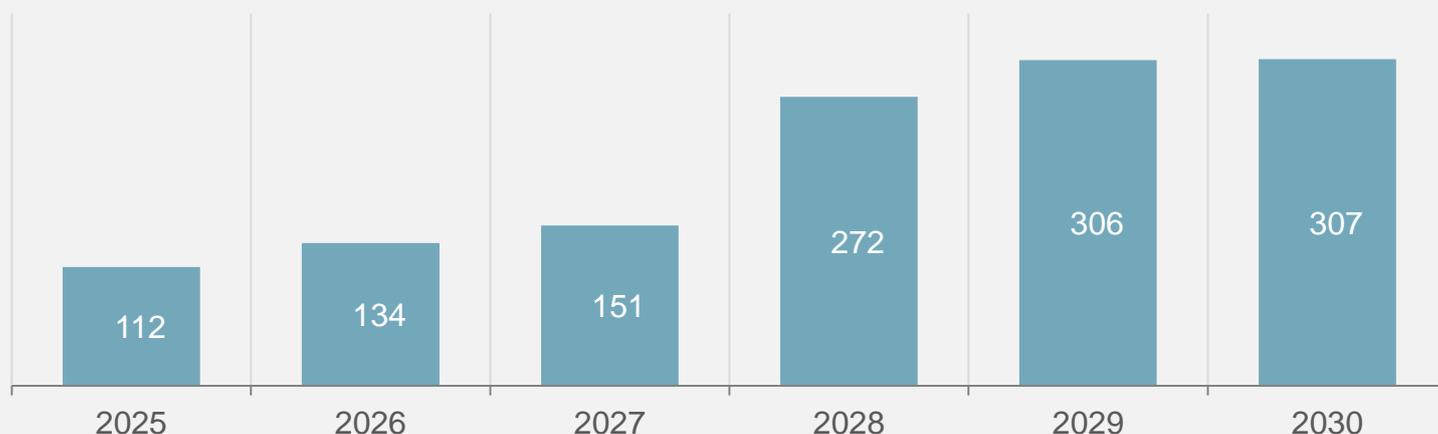


**СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС  
АДМИРАЛ**

Зона разгрузки

# Прогноз выплат дохода на пай до 2030 г.

Выплаты дохода на пай, руб.



## ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОГНОЗЕ

- > Договоры аренды будут перезаключаться на рыночных условиях
- > Количество паев стабильно на протяжении прогнозного периода (не предполагается дополнительной выдачи инвестиционных паев)
- > Налоговая база и ставки по расчету налога на имущество и земельных платежей на основе актуальной на дату отчета редакции налогового кодекса
- > Значение ключевой ставки будет изменяться в соответствии с прогнозом аналитиков УК

## ПРИНЦИПЫ И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОХОДА

- > Детали по выплате дохода по инвестиционным паям представлены в [Правилах доверительного управления фонда](#), а также в [Приложении](#).
- > Ключевые даты выплат дохода:
  - I отчетный период 2025 (с декабря по февраль)** – доход выплачивается в третьей декаде марта
  - II отчетный период 2025 (с марта по май)** – доход выплачивается в третьей декаде июня
  - III отчетный период 2025 (с июня по август)** – доход выплачивается в третьей декаде сентября
  - IV отчетный период 2025 (с сентября по ноябрь)** – доход выплачивается в третьей декаде декабря

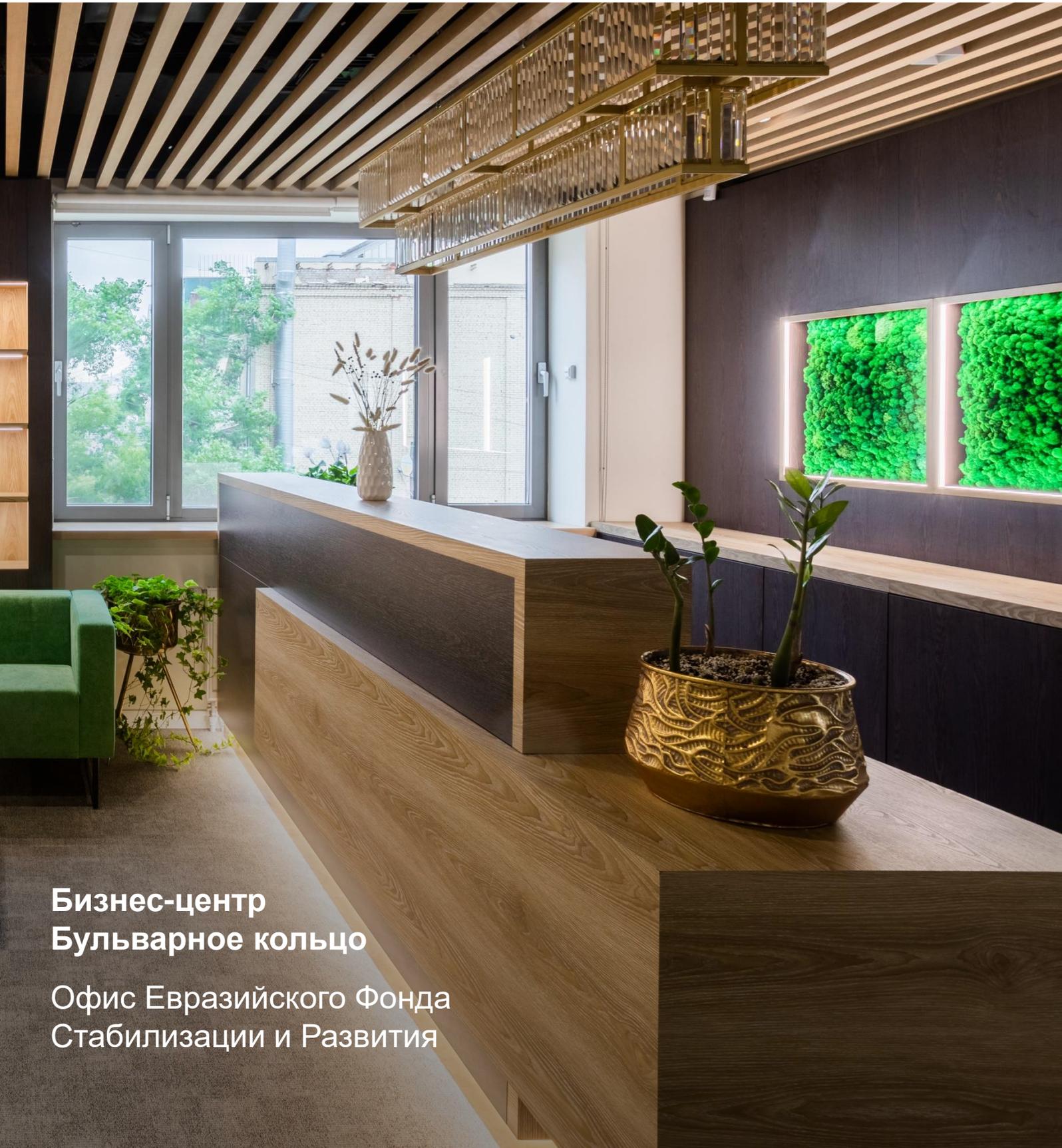
- > Общая долговая нагрузка фонда – 1 682 млн руб. (LTV<sup>11</sup> – 34,7%)  
Уровень кредитной нагрузки комфортный. Значительная доля кредита по фиксированной ставке страхует от рисков роста ключевой ставки ЦБ РФ
- > Структура заемного финансирования фонда представлена на схеме ниже



\* ключевая ставка ЦБ РФ

\*\* остаток тела долга по кредитам в номинальном выражении – сумма может отличаться от балансовой стоимости кредита, указанной на [стр. 7](#), в результате его переоценки по справедливой стоимости в соответствии с [Правилами определения стоимости и чистых активов фонда](#)

# Основные события фонда



**Бизнес-центр  
Бульварное кольцо**

**Офис Евразийского Фонда  
Стабилизации и Развития**



## Бизнес-центр «Бульварное кольцо»\*

- > Индексация арендных ставок с ЕФСР и ООО Орбита
- > Заключение новых договоров по расширению арендуемой площади текущих арендаторов.



## Складской комплекс «Адмирал»

- > Со стороны арендаторов нет запросов на отсрочку платежей, задержки по оплате отсутствуют

\*В составе имущества фонда – 100% долей ООО «ПФ-Инвест», которое владеет 100% акций АО «Колизей-3», на балансе которого находится БЦ «Бульварное кольцо»

Информация представлена по состоянию на 30.11.2025. Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

# БИЗНЕС-ЦЕНТР БУЛЬВАРНОЕ КОЛЬЦО\*

Фрагмент фасада

\*В составе имущества фонда – 100% долей ООО «ПФ-Инвест», которое владеет 100% акций АО «Колизей-3», на балансе которого находится БЦ «Бульварное кольцо»



# Бизнес-центр Бульварное кольцо

Бизнес-центр класса «А»

- > Средняя площадь этажа – 850 м<sup>2</sup>. Стандартный блок 250 – 600 м<sup>2</sup>. Во всех помещениях выполнена отделка
- > Инфраструктура Объекта включает собственную котельную, систему центрального кондиционирование, два независимых источника электропитания
- > Здание застраховано в одной из крупнейших российских страховых компаний с рейтингом финансовой надежности ruAAA (по данным Эксперт РА)<sup>9</sup>

## 6 986 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь  
офисных помещений<sup>8</sup>

## 74

машино-мест\*\*

## 345,7 тыс. руб./м<sup>2</sup>

СТОИМОСТЬ<sup>7</sup> по состоянию  
на 30.11.2025

**Основные  
арендаторы**  
– известные  
международные  
и российские  
компании:

 | РОССИЙСКИЙ  
АУКЦИОННЫЙ ДОМ

 Евразийский фонд  
стабилизации и развития



Челябинский  
электрометаллургический  
комбинат

В конце 2024 г. был завершен ремонт 2-го этажа, а в 1-м периоде 2025 г. этаж был **полностью заполнен** новым арендатором. С начала 2025 г. и помещения, и парковочные места в БЦ полностью сданы. Со всеми офисными арендаторами заключены долгосрочные договоры аренды, ставки аренды регулярно индексируются. В IV периоде 2025 года заключены новые договоры по расширению арендуемой площади текущих арендаторов.



Москва,  
исторический  
центр

Уникальное местоположение в центре  
Москвы на Чистопрудном бульваре, д. 17

Отличная транспортная доступность  
общественным транспортом. 550 м от  
метро Чистые пруды, Сретенский  
бульвар, Тургеневская



\* Примечания к слайду см. на [стр. 30](#)

\*\* 64 машино-места в подземном паркинге и 10 в наземном

# Состав арендаторов

БЦ Бульварное кольцо

## 6 986 м<sup>2</sup>

составляет площадь  
объекта по ВОМА

## 74 м/м

Количество  
машиномест

## 6 986 м<sup>2</sup>

площадей занято

## 74 м/м

машиномест  
занято

## 0 м<sup>2</sup>

площадей вакантно

## 0 м/м

машиномест  
вакантно

Этаж 8

Карнелутти Руссия ООО – 440 м<sup>2</sup>

ЕФСР – 401,7 м<sup>2</sup>

Этаж 7

АО "РАД" – 1 123,9 м<sup>2</sup>

Этаж 6

ЕФСР – 741,2 м<sup>2</sup>

ООО Хаб Шиппинг – 422,4 м<sup>2</sup>

Этаж 5

Конфиденциальн  
о – 226,7 м<sup>2</sup>

ЕФСР – 930,4 м<sup>2</sup>

Этаж 4

ЕФСР – 670,1 м<sup>2</sup>

УК Восхождение – 485,3 м<sup>2</sup>

Этаж 3

ЧЭМК – 637,6 м<sup>2</sup>

ООО «Юг-Пласт» –  
360,4 м<sup>2</sup>

«Сислей  
Косметикс» -  
125,6 м<sup>2</sup>

Колизей -3  
– 32,8 м<sup>2</sup>

Этаж 2

Орбита – 388,0 м<sup>2</sup>

Паркинг

Паркинг (ареновано) – 74 м/м

# Галерея фотографий

БЦ Бульварное кольцо | Фасад



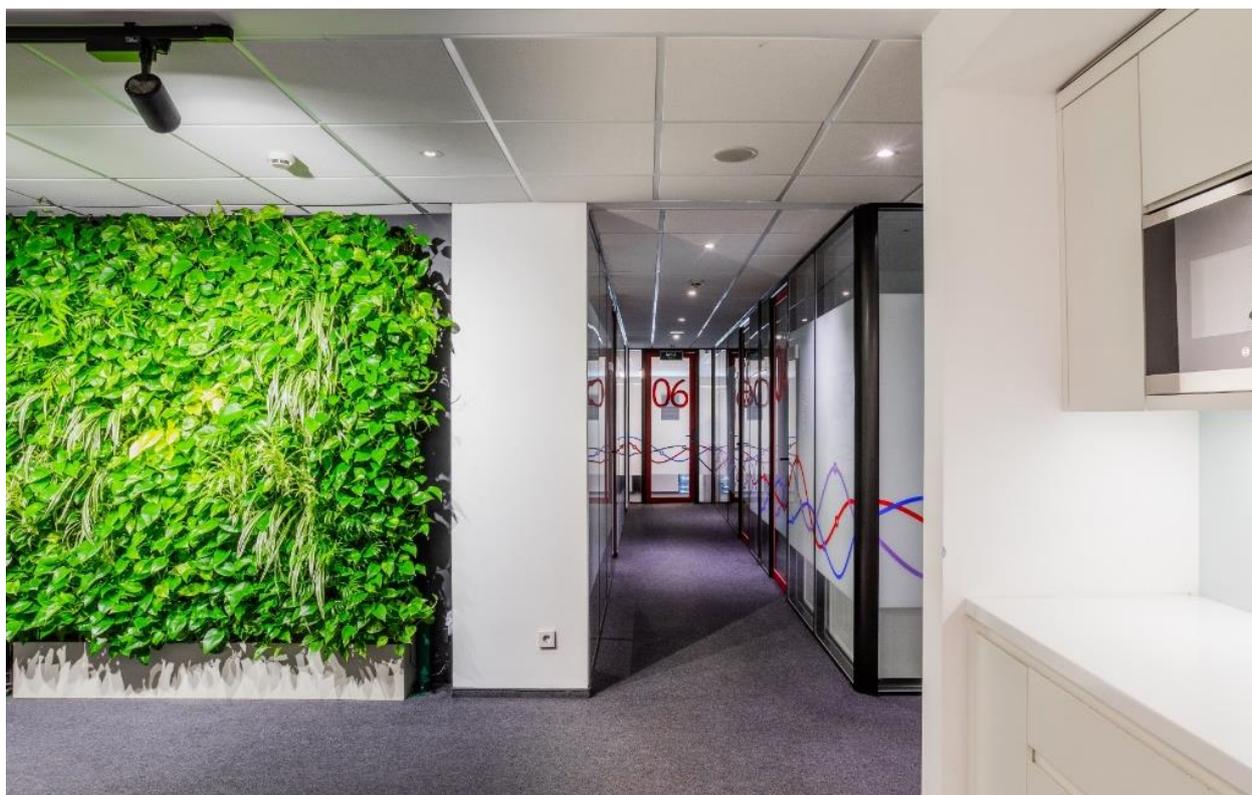
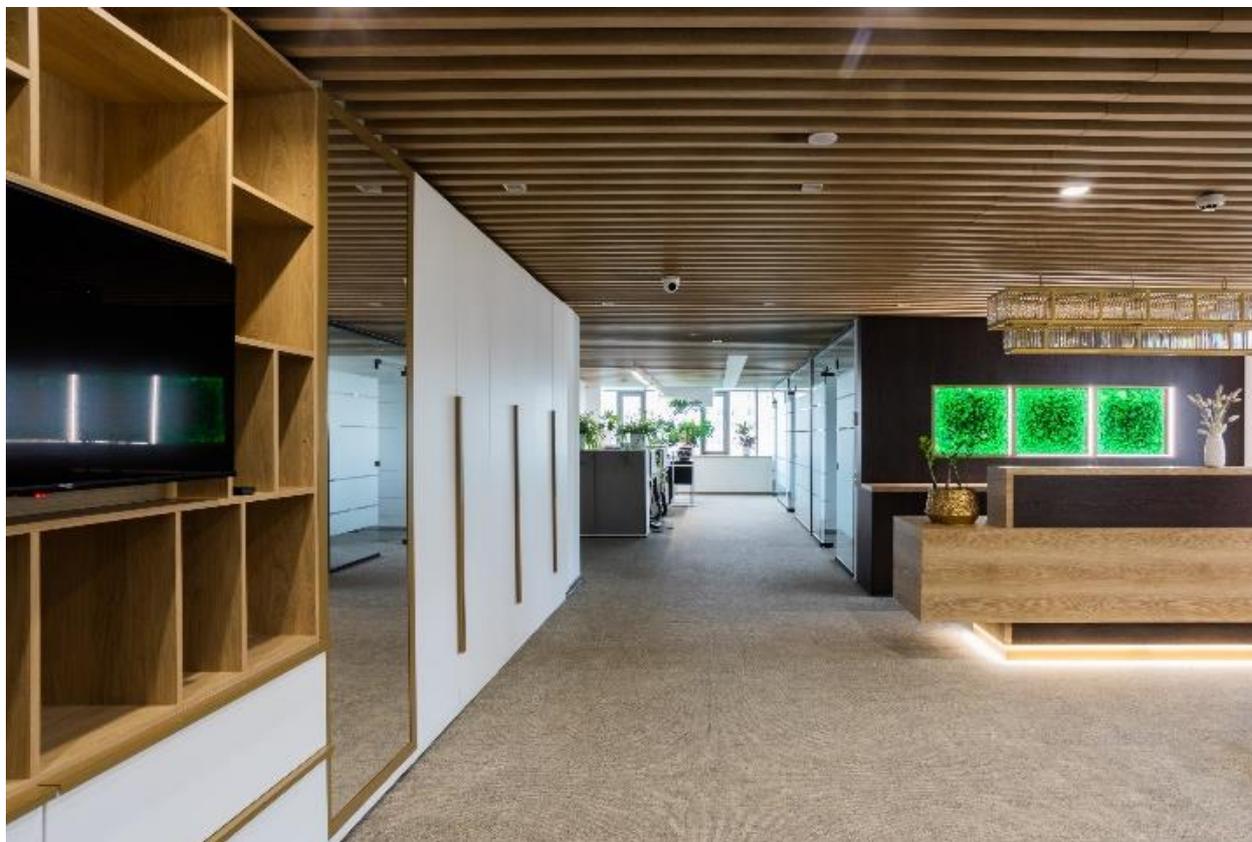
# Галерея фотографий

БЦ Бульварное кольцо | 1 этаж



# Галерея фотографий

БЦ Бульварное кольцо | Внутренние помещения



# Галерея фотографий

БЦ Бульварное кольцо | Терраса 7 этажа



5

# СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС АДМИРАЛ

Высотные стеллажи

# Складской комплекс Адмирал

Мульти-температурный складской комплекс класса «А» по международной классификации Cushman&Wakefield

- > Высота потолков 14 м позволяет разместить дополнительный ярус стеллажей
- > Высокая нагрузка и ровность пола увеличивают вариативность использования склада

## 26 376 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь складских помещений<sup>8</sup>

## 110

машино-мест\*\*

## 92,0 тыс. руб./м<sup>2</sup>

стоимость<sup>7</sup> по состоянию на 30.11.2025



Логистическая группа с многолетним опытом присутствия на российском рынке.

Предоставляет весь комплекс логистических услуг: от доставки и адресного хранения до управления заказами и отслеживания движения товаров (морские, автомобильные перевозки, таможенное оформление, консалтинг и др.)

**100% ПЛОЩАДЕЙ СДАНЫ В АРЕНДУ ГРУППЕ «АДМИРАЛ»**

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)<sup>9</sup>



Московская область

10 км от МКАД в южном направлении (трасса М4-Дон)

Хорошая доступность легковым и грузовым транспортом, несколько подъездных путей



\* Примечания к слайду см. на [стр. 30](#)

\*\* 80 грузовых и 30 легковых машино-мест

# Галерея фотографий

Складской комплекс Адмирал | Фасады

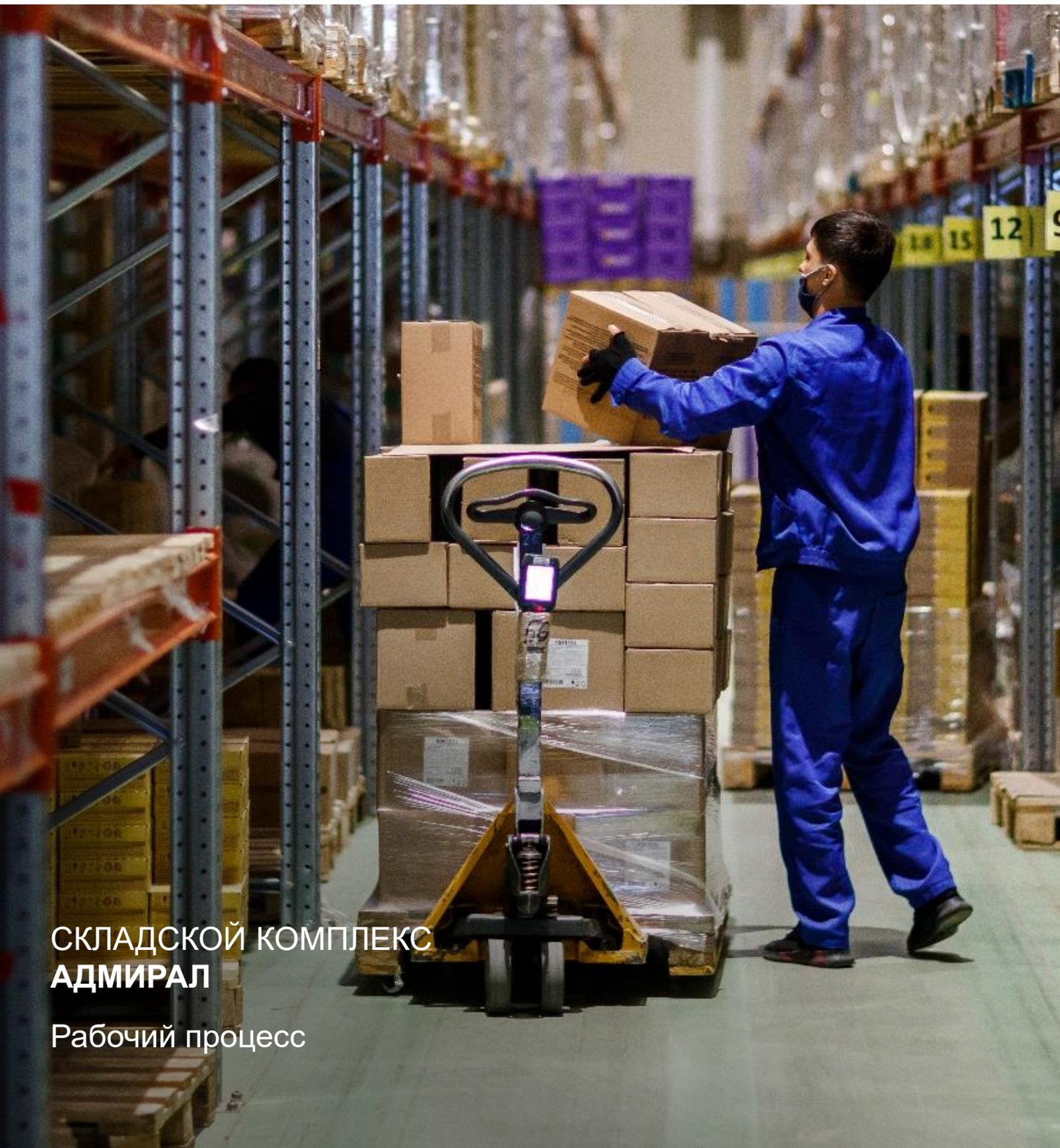


# Галерея фотографий

Складской комплекс Адмирал | Внутренние помещения



# Приложения



СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС  
АДМИРАЛ

Рабочий процесс

# Рынок складской недвижимости

Московский регион, III кв. 2025 года



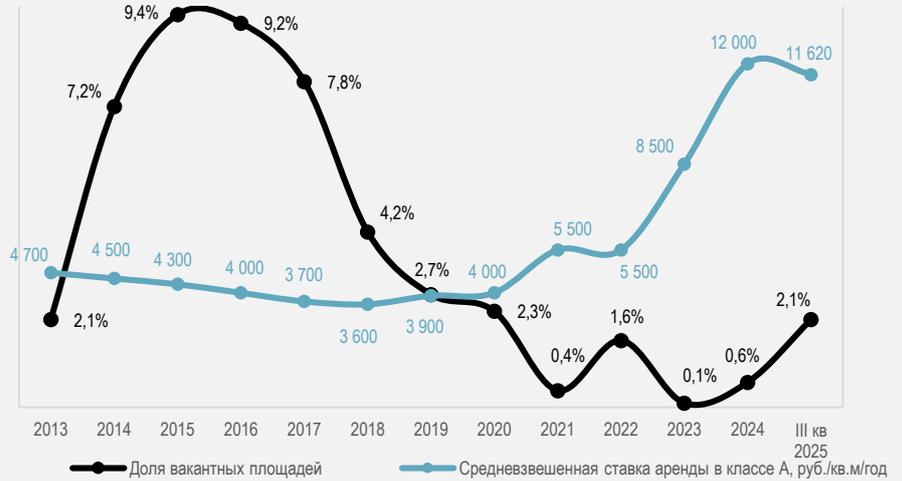
## Спрос

- По итогам 9 месяцев 2025 года объём сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 947 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,5 раза ниже результата аналогичного периода прошлого года.
- Спрос со стороны e-commerce составил 34% от общего объёма, однако на производственные компании пришлось 65% от всего объёма сделок, что сделало их ключевым драйвером рынка.
- К концу III кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды\* достигла 11 620 руб. за кв. м / год – снижение на 5% за квартал, что отражает реакцию рынка на рост вакантности и увеличение спекулятивного предложения.

## Предложение

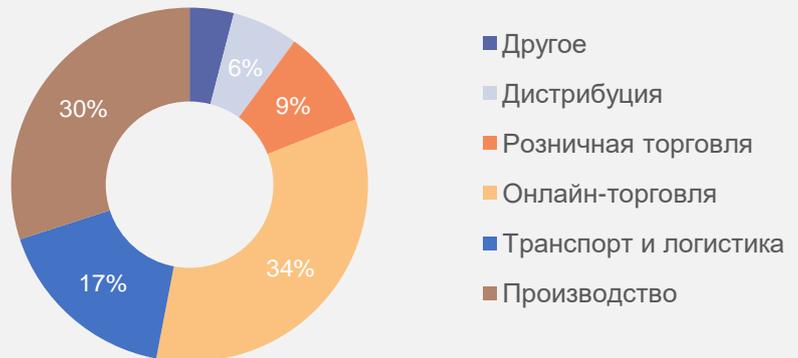
- По итогам 9 месяцев 2025 года объём ввода площадей составил 874 тыс. м<sup>2</sup>, что превысило показатель аналогичного периода прошлого года в 1,9 раза.
- Всего в 2025 году ожидается ввод 2,7 млн м<sup>2</sup>, что станет абсолютным рекордом за всю историю наблюдений.
- Вследствие выхода на рынок рекордного объёма предложения доля вакантных площадей (с учётом субаренды) выросла до 3,0%, что почти в 4,3 раза превышает уровень конца 2024 года.
- Общий объём качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг к концу III кв. 2025 г. 26,8 млн м<sup>2</sup>.

## Рост ставки аренды скорректировался на фоне возросшей вакансии\*



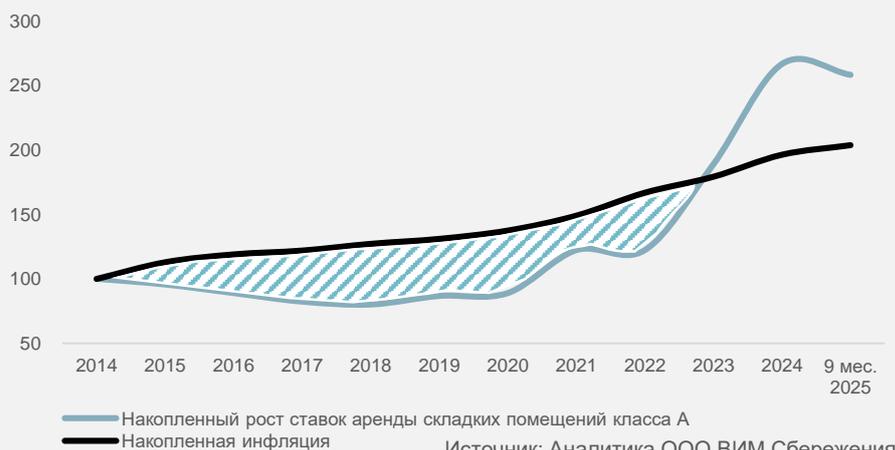
Источник: NF Group Research, III кв. 2025

## Распределение спроса по типам арендаторов.



Источник: NF Group Research, III кв. 2025

## Отсутствие недооценки: накопленный рост ставок аренды превышает накопленный уровень инфляции



Источник: Аналитика ООО ВИМ Сбережения

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

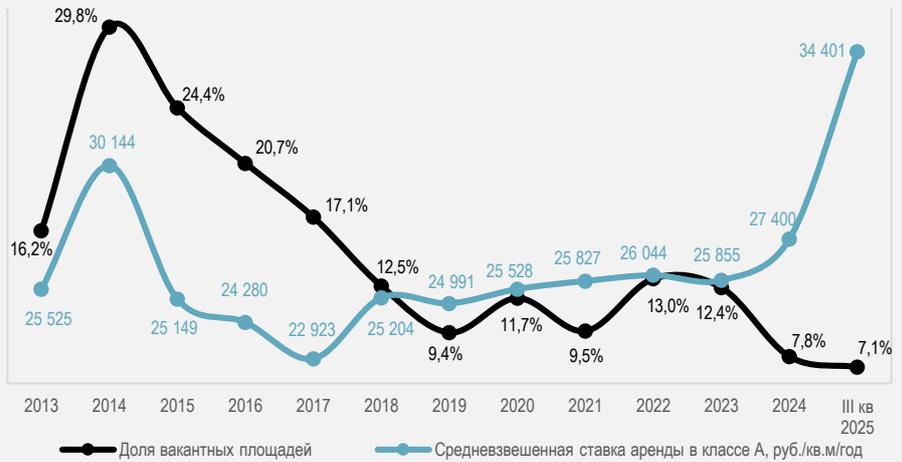
## Спрос

- Объем чистого поглощения за I–III кв. 2025 г. составил 536,6 тыс. м<sup>2</sup>, что на 30,9% ниже аналогичного показателя за I–III кв. 2024 г. (776 тыс. м<sup>2</sup>).
- За 9 мес. 2025 г. наибольшую долю спроса на офисные помещения формировали компании из сферы технологий, медиа и телекоммуникаций (ТМТ) – 21%, компании финансового сектора – 21%, а также компании из сферы производства – 16%.
- С начала года средневзвешенные ставки аренды\* в классе А выросли на 25,6% – до 34 401 руб./м<sup>2</sup>/год, в классе В – на 4,9%, до 22 423 руб./м<sup>2</sup>/год. Причина продолжения роста ставок – активный спрос, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах.

## Предложение

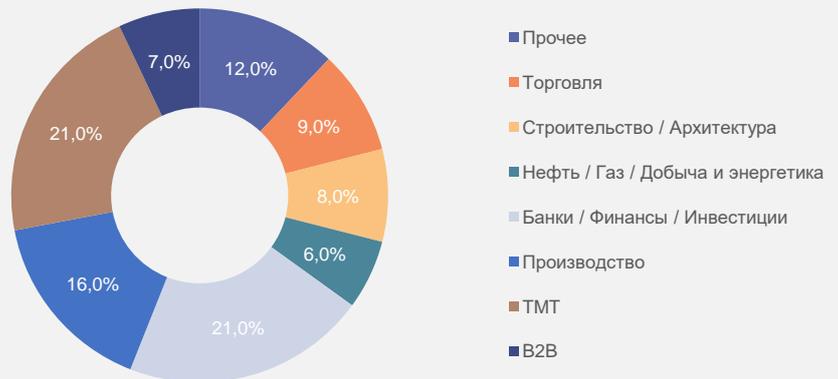
- Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам III кв. 2025 г. составил около 19,3 млн м<sup>2</sup>, из них 6,5 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А и Prime, а 12,8 млн м<sup>2</sup> – к классу В.
- В I–III кв. 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 11 объектов совокупной арендуемой площадью 495,4 тыс. м<sup>2</sup>, что выше итогов аналогичного периода прошлого года почти на 30%.
- Прогнозируемый ввод новых площадей на весь 2025 г. оценивался на уровне ~1,2 млн м<sup>2</sup>. Однако реальный объем ввода за 9 месяцев составил ~500 тыс. м<sup>2</sup>, при этом 87% уже введенных площадей были предварительно арендованы, проданы или построены в формате BTS.

## Снижение уровня вакантных площадей ведет к росту ставки аренды\*



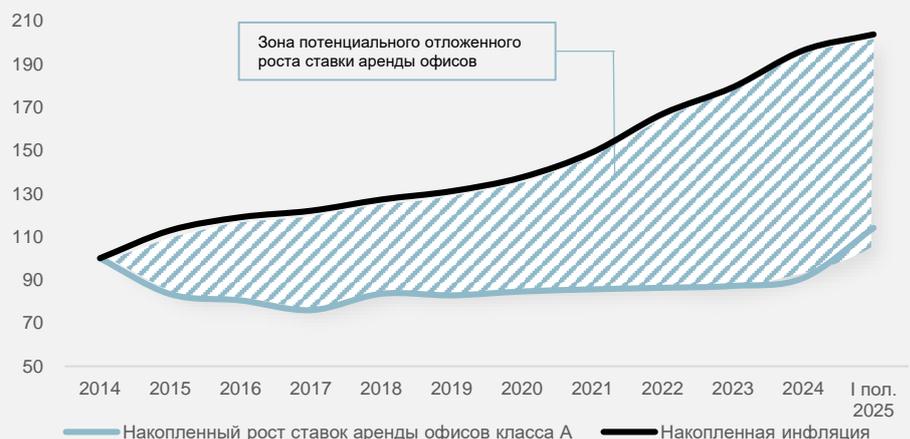
Источник: NF Group Research, III кв. 2025

## Распределение арендованных и приобретенных офисных площадей по профилю компании



Источник: NF Group Research, III кв. 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.36 [Правил Доверительного Управления](#) (далее - ПДУ) размер подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода по инвестиционным паям равен 90 (девяноста) 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 25 000 000 (Двадцати пяти 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 3 (третий) рабочий день первого месяца следующего 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, АО Газпромбанк и др.), и в течение дополнительных 5 (пяти) рабочих дней профессиональные участники рынка проводят распределение дохода среди владельцев инвестиционных паев

<sup>1</sup> Все выплаты указаны до удержания НДФЛ;

<sup>2</sup> Годовые доходности рассчитаны в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу на [стр. 31](#)); 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;

<sup>3</sup> Биржевая дивидендная доходность рассчитана как отношение суммы доходов от доверительного управления имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, начисленной за расчетный период, и биржевой цены закрытия инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда по результатам торгов на ММВБ на предыдущий рабочий день перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (после 31 июля 2023 г.) или на день, предшествующий предыдущему рабочему дню перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (до 31 июля 2023 г.) (см. формулу на [стр. 31](#)). До удержания НДФЛ;

<sup>4</sup> I отчетный период 2023 г. – с 1 декабря 2022 г. по 28 февраля 2023 г.; II отчетный период 2023 г. – с 1 марта 2023 г. по 31 мая 2023 г.; III отчетный период 2023 г. – с 1 июня 2023 г. – 31 августа 2023 г.; IV отчетный период 2023 г. – с 1 сентября 2023 г. – 30 ноября 2023 г.; I отчетный период 2024 г. – с 1 декабря 2023 г. по 29 февраля 2024 г.; II отчетный период 2024 г. – с 1 марта 2024 г. по 31 мая 2024 г.; III отчетный период 2024 г. – с 1 июня 2024 г. – 31 августа 2024 г.; IV отчетный период 2024 г. – с 1 сентября 2024 г. – 30 ноября 2024 г.; I отчетный период 2025 г. – с 1 декабря 2024 г. – 28 февраля 2025 г.; II отчетный период 2025 г. – с 1 марта 2025 г. по 31 мая 2025 г.; III отчетный период 2025 г. – с 1 июня 2025 г. – 31 августа 2025 г., IV отчетный период 2025 г. – с 1 сентября 2025 г. – 30 ноября 2025 г.

<sup>5</sup> Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 9 июля 2021 г. по 31 августа 2025 г.;

<sup>6</sup> 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;

<sup>7</sup> Балансовая стоимость в пересчете на 1 м<sup>2</sup> 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;

<sup>8</sup> По стандарту BOMA;

<sup>9</sup> Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (<https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc>) по состоянию на 31 августа 2025 г.;

<sup>10</sup> Доходность фонда на 30.11.2025:

за 1 месяц (с 01.11.2025 по 30.11.2025) – 26,87% годовых (прирост за период – 2,24%);

за 3 месяца (с 01.09.2025 по 30.11.2025) – -1,92% годовых (прирост за период – -0,48%);

за 6 месяцев (с 01.06.2025 по 30.11.2025) – 2,58% годовых (прирост за период – 1,29%);

за 9 месяцев (с 01.03.2025 по 30.11.2025) – 10,10% годовых (прирост за период – 7,58%);

за 1 год (с 01.12.2024 по 30.11.2025) – 30,05% годовых;

за 3 года (с 01.12.2022 по 30.11.2025) – 37,44% годовых (прирост за период – 112,32%).

До удержания НДФЛ;

<sup>11</sup> Общая долговая нагрузка фонда (LTV – Loan-to-Value) рассчитывается как отношение суммы долгосрочных кредитов (на ЗПИФ «Рентный доход ПРО» в размере 610 000 000 руб. и на АО «Колизей-3» в размере 1 071 829 000 руб.) к стоимости объектов недвижимости (СК «Адмирал» на ЗПИФ «Рентный доход ПРО» в размере 2 426 000 000 руб. и БЦ «Бульварное кольцо» на АО «Колизей-3» в размере 2 415 200 000 руб.);

<sup>12</sup> 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:

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

Биржевая дивидендная доходность в % определяется по формуле:

$$\Delta = \frac{D}{C_6} \times \frac{360}{t} \times 100$$

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

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

$\Delta$  - прирост;

$C_H$  - расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда (стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию) на начало периода, за который определяется прирост;

$C_6$  - биржевая цена закрытия инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда по результатам торгов на ММВБ на предыдущий рабочий день перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (после 31 июля 2023 г.) или на день, предшествующий предыдущему рабочему дню перед датой составления списка владельцев инвестиционных паев фонда (до 31 июля 2023 г.);

$C_K$  - 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 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 настоящем материале, 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 «Рентный доход ПРО» (сведения о Фонде внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 08.06.2021, № 4455-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](http://www.wimsavings.ru).