отчет управляющего
за II отчетный период 2025 года

ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ

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.

31 июля 2025

# ЗПИФ недвижимости «РД 2»

## ФОНД СЕГОДНЯ

сформирован в 2021 г.

**7 384**
пайщиков в фонде**

**15,0** млрд руб.
сумма чистых активов фонда

**3 340** м²
общая площадь помещений в БЦ Skylight

**18 379** м²
общая площадь здания БЦ Primium

**109 802** м²
общая площадь складов СК OZON Волхонка

**10,50%** годовых
составил выплаченный доход от расчетной стоимости пая[2]

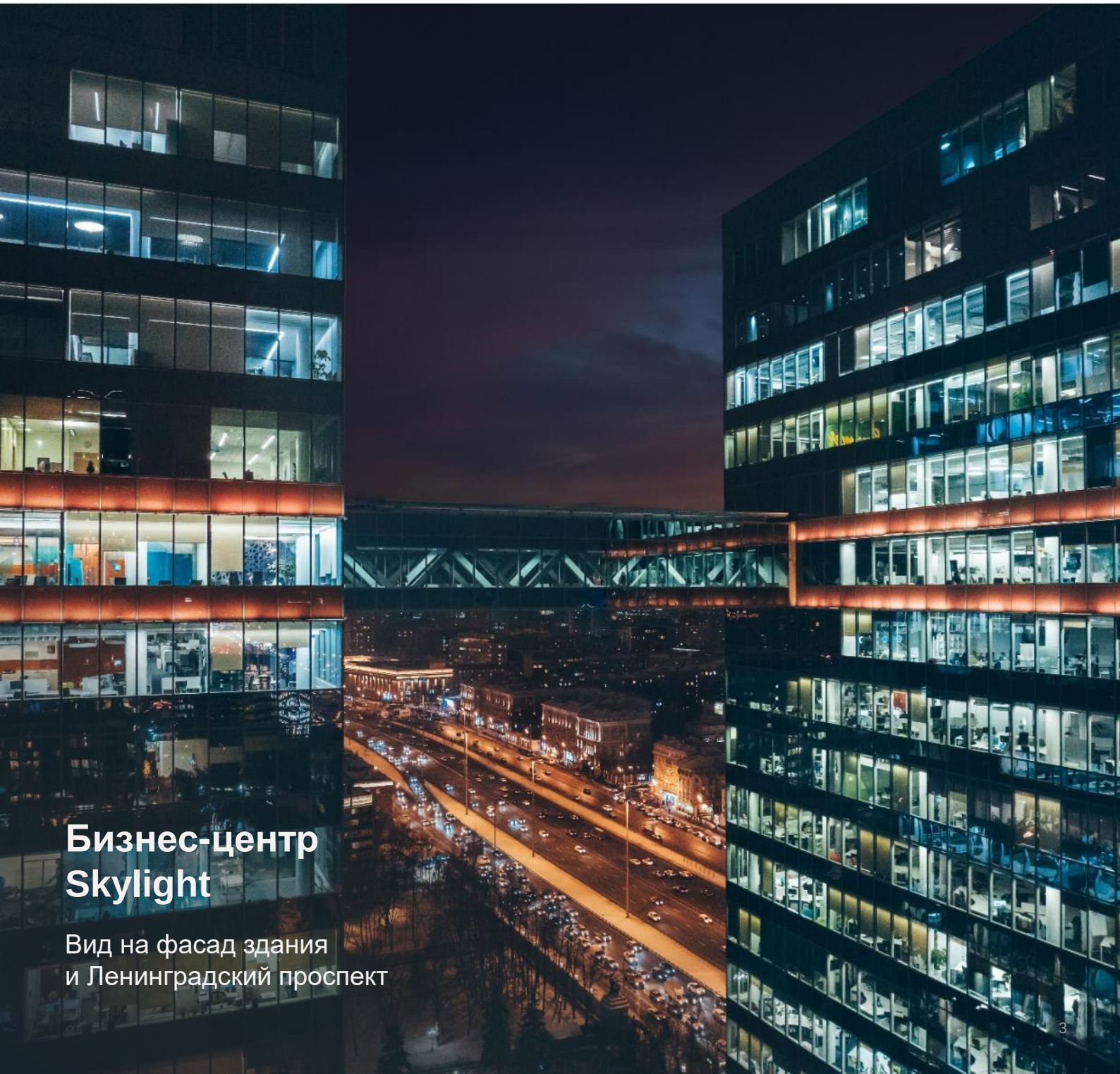
**3 135,08** руб.
по итогам II отчетного периода 2025 г. выплачено на пай, выплата дохода состоялась в августе 2025 г.

**22,01%** годовых
составил доход с учетом выплат и изменения расчетной стоимости пая за последние 12 месяцев[2]

*Примечания к слайду см. на стр. 32

**на дату составления списка лиц, имеющих право на выплату дохода (на 05.08.2025)
Информация представлена по состоянию на 31.07.2025

# Основные результаты инвестирования и комментарии



**Бизнес-центр Skylight**

Вид на фасад здания и Ленинградский проспект

# Комментарий управляющего

- В 2025 году мы продолжаем активное развитие и расширение фонда «РД 2». Привлечение новых денежных средств в фонд позволит приобрести новые высококлассные объекты и даст возможность текущим пайщикам нарастить участие в фонде с уже сформированным портфелем недвижимости. Привлеченные денежные средства размещаются на высокодоходных депозитах до момента покупки объектов, что может положительно сказаться на выплате дохода пайщикам в 2025 году.

**Основные результаты инвестирования**

- В II отчетном периоде 2025 г. пайщики получили 3 135,08 руб. дохода в расчете на 1 пай, что составило 10,50% годовых в пересчете на расчетную стоимость пая
- Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 12 месяцев составила 22,01% годовых (в т.ч. доходность от выплат – 12,17% годовых, от роста расчетной стоимости пая – 9,84% годовых)
- Накопленная доходность пая с момента создания фонда составила 160%[3]

**Основные события в Фонде**

- Проведена плановая переоценка БЦ «Skylight». За последние 3 мес. прирост составил +5,2%*
- Проведена плановая индексация договоров аренды в БЦ «Primium» в Санкт-Петербурге

**Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона по итогам I пол. 2025**

- Снижение уровня вакантных площадей ведет к существенному росту ставки аренды:
  - С начала года ставки аренды** в классе А выросли на 14,1% – до 31 300 руб./м$^2$/год
  - Показатель доли вакантных площадей с начала года снизился вследствие активного интереса к офисной недвижимости – до 6,9%

**Обзор рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I пол. 2025**

- Рост ставки аренды*** не смотря на увеличение доли вакантных площадей:
  - Показатель доли вакантных площадей с начала года вырос – до 3,9% в классе А
  - Не смотря на рост вакансии, с начала года ставки аренды*** в классе А выросли на 10,0% – до 3 150 руб./м$^2$/мес. преимущественно за счет ограниченного предложения и дефицита качественных офисных площадей

**Обзор рынка складской недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I пол. 2025**

  - С начала года ставки аренды** в классе А выросли на 1,9% – до 11 000 руб./м$^2$/мес.
  - С учетом площадей, сдающихся в субаренду, доля вакантных площадей достигает 4,2%, что сопоставимо с уровнем 2018 г.

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

---

Информация представлена по состоянию на 31.07.2025. Обзор рынка выполнен на данных NF Group Research

* Стоимость объекта БЦ «Skylight» в Фонде недвижимости на 31.07.2025 составила 1 572 млн руб., на 30.04.2025 - 1 495 млн руб., согласно отчетам оценщиков

** 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. 32

# Основные результаты инвестирования

ПРИРОСТ СТОИМОСТИ ПАЯ НА 31.07.2025
определяется в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У[1]

## 22,01%

12 месяцев
01.08.2024 – 31.07.2025

в годовых[2]

## 17,28%

36 месяцев
01.08.2022 – 31.07.2025

прирост за период

## 51,84%

36 месяцев
01.08.2022 – 31.07.2025

Информация представлена по состоянию на 31.07.2025
****Примечания к слайду см. на стр. 32

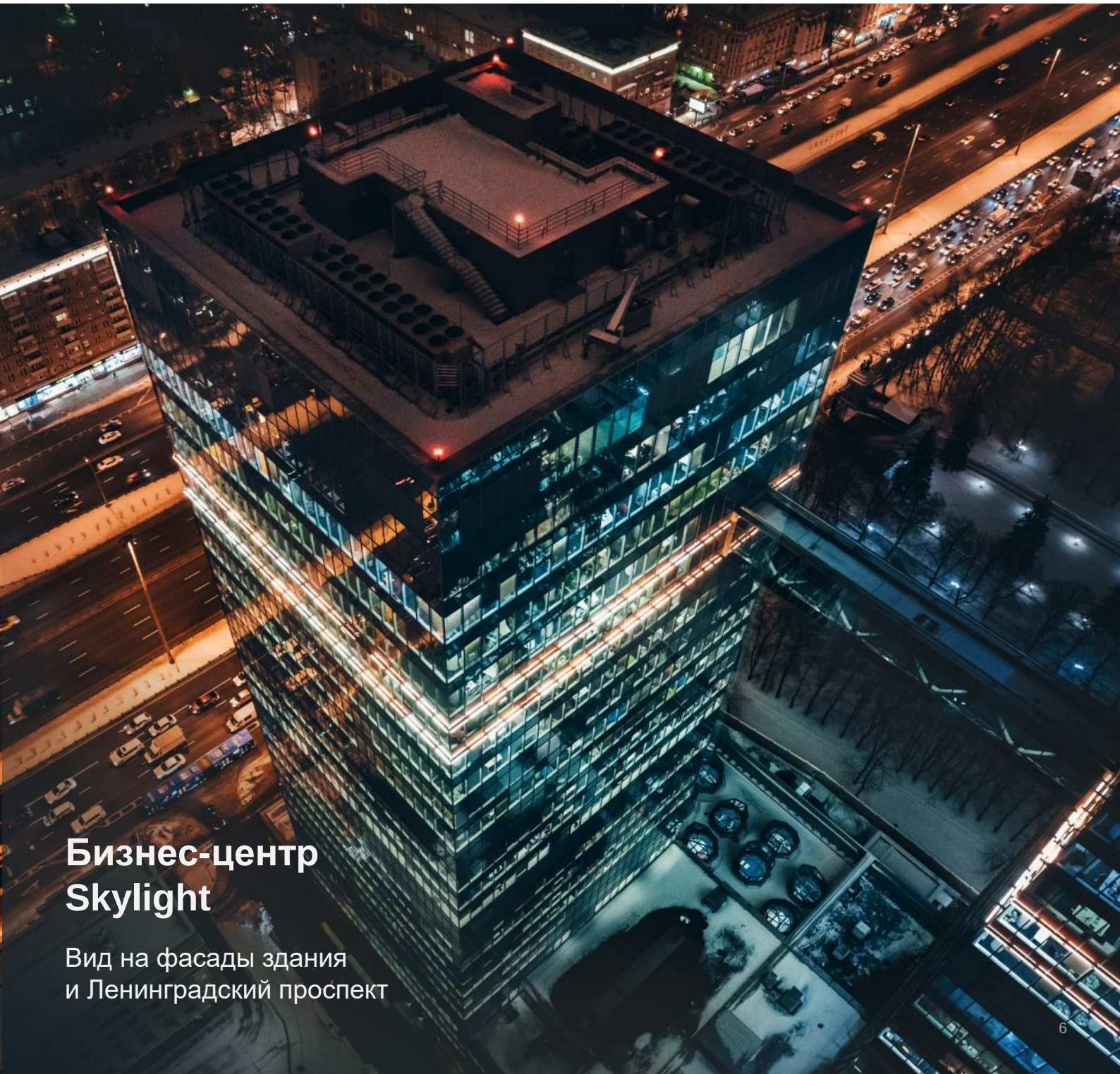
### Отчетные периоды и график выплат[9]

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: 01.08.2024 – 31.07.2025**
выплата на пай
**13 322,44 руб.[1]**
Доходность от РСП[2] – 12,17% годовых

| | |
|---|---|
| II отчетный период 2025 | выплата на каждый пай **3 135,08 руб.[1]** Доходность от РСП[2] – 10,50% годовых |
| I отчетный период 2025 | выплата на каждый пай **3 060,65 руб.[1]** |
| IV отчетный период 2024 | выплата на каждый пай **3 061,03 руб.[1]** |
| III отчетный период 2024 | выплата на каждый пай **4 065,68 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 | II период 2025[9] | I период 2025[9] | Δ% |
|---|---|---|---|---|
| Денежные средства | Преимущественно средства, размещенные на депозитах | 2 946 | 1 632 | **80,5%** |
| Дебиторская задолженность | Преимущественно средства, размещенные в биржевом РЕПО, НДС к возмещению по сделке приобретения СК OZON Волхонка | 1 940 | 1 696 | **14,4%** |
| Объекты недвижимости | БЦ Skylight, БЦ Primium, СК OZON Волхонка | 11 055 | 10 978 | **0,7%** |
| Кредиторская задолженность | Преимущественно расчеты по сделке приобретения СК OZON Волхонка | (920) | (1 096) | **(16,1%)** |
| Прочие обязательства | Резерв на выплату вознаграждений УК, спец. депозитарию и др. | (30) | (15,4) | **95,7%** |
| **Сумма чистых активов фонда** | | **14 991** | **13 194** | **13,6%** |
| Средневзвешенная стоимость чистых активов за период[10], млн руб. | | 13 708 | 11 635 | **17,8%** |

Информация представлена по состоянию на 31.07.2025. Показатели представлены на конец отчетного периода.

Примечания к слайду см. на стр. 32

# Результаты фонда

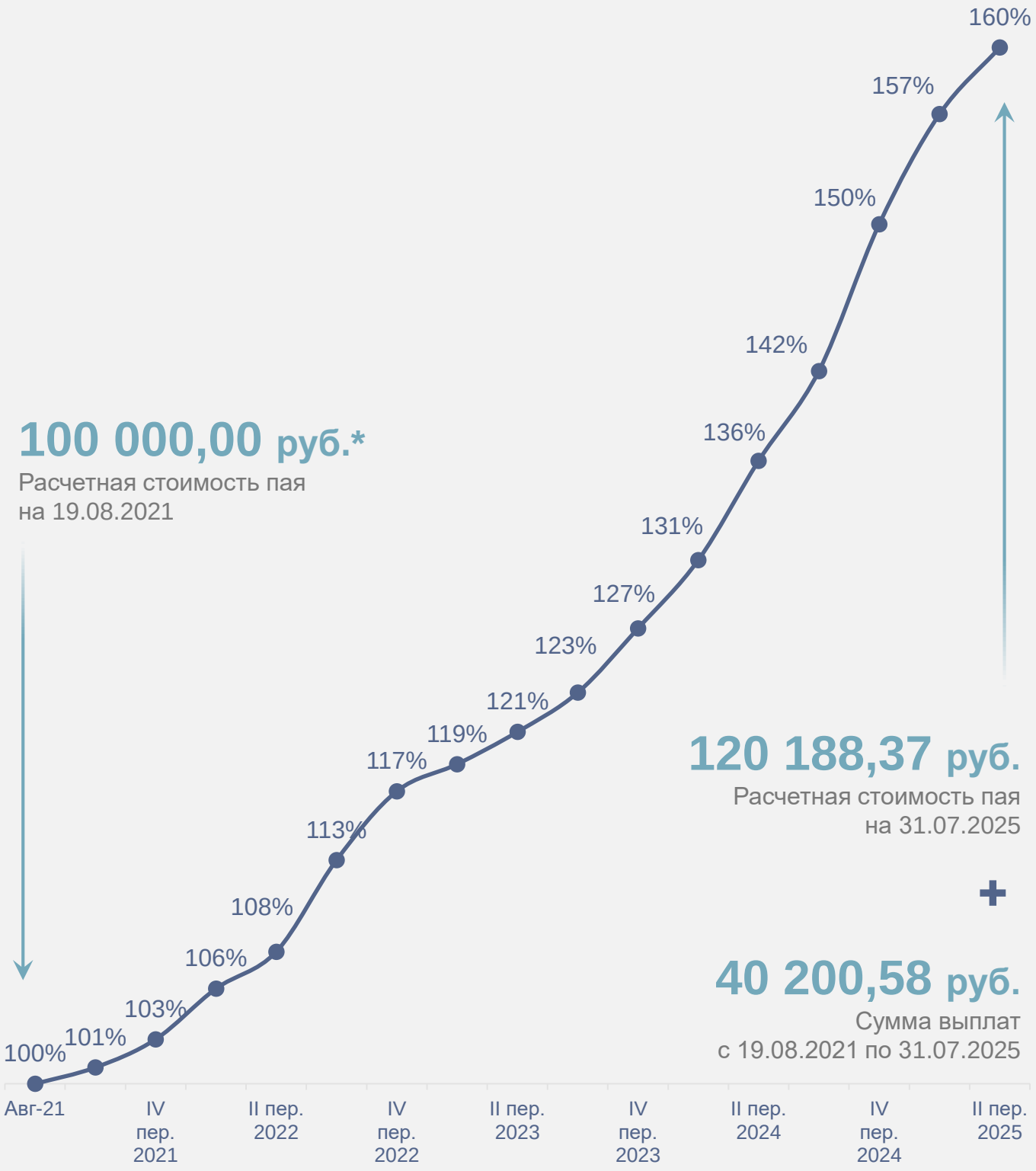
отчет об изменении стоимости имущества, млн руб.

| ПОКАЗАТЕЛЬ | II период 2025[9] | I период 2025[9] | Δ% |
|---|---|---|---|
| Доходы от аренды недвижимого имущества | 370 | 346 | **7,1%** |
| Расходы на содержание недвижимого имущества | (118) | (97) | **21,6%** |
| **Чистый операционный доход от недвижимости** | **253** | **249** | **1,4%** |
| Доходы от размещения свободных денежных средств | 167 | 73 | **127,2%** |
| Прочие доходы | 90 | 75 | **19,1%** |
| Прочие расходы | (67) | (60) | **12,4%** |
| **Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:** | **(52)** | **(47)** | **10,5%** |
| управляющей компании | (50) | (45) | **12,4%** |
| специализированному депозитарию | (2,0) | (2,6) | **-22,3%** |
| **Итого чистые доходы Фонда** | **390** | **291** | **34,0%** |
| **Сумма начисленного дохода по инвест. паям фонда** | **(404)** | **(343)** | **17,7%** |
| Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб. | 3 135,08 | 3 060,65 | **2,4%** |
| Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды | 77 | 336 | **(77,1%)** |
| Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев | 1 734 | 2 197 | **(21,1%)** |
| **Прирост стоимости имущества за отчетный период** | **1 797** | **2 481** | **(27,6%)** |
| расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб. | 119 438 | 116 088 | **2,9%** |
| расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб. | 120 188 | 119 438 | **0,6%** |
| **Прирост/уменьшение стоимости имущества на 1 пай[4], руб.** | **750** | **3 350** | **(77,6%)** |

Информация представлена по состоянию на 31.07.2025

Примечания к слайду см. на стр. 32

# 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. 32

# Состав портфеля недвижимости

## СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ФОНДЕ, МЛН РУБ.

### БЦ Skylight

14%

| 28.02.2024 | 31.07.2025 | +5,2% |
|---|---|---|
| 1 495 | 1 572 | |

### БЦ Primium**

16%

| 31.08.2024 | 28.02.2025 | +0,8% |
|---|---|---|
| 1 695 | 1 708 | |

### СЛ OZON Волхонка***

70%

| 31.01.2025 | 28.02.2025 | +3,2% |
|---|---|---|
| 7 535 | 7 775 | |

*Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе «Оценка активов»

**Объект вошел в состав имущества фонда в июле 2024 г.

**Здания вошли в состав имущества фонда в декабре 2024 г. и январе 2025 г.

# Основные события фонда

**Бизнес-центр Primium**

Зона ресепшн

# События в фонде

## Коммерческое управление

- Произведена плановая индексация арендной ставки по договорам с VK, Т2. Продлен договор с арендатором ГКС с индексацией ставки. Заключены новые договоры аренды машиномест в БЦ «Primium»

## Переоценка

- В II отчетном периоде 2025 г. Управляющая компания провела плановую переоценку БЦ «Skylight»
- Прирост стоимости объекта составил +5,2% за последний отчетный период
- Отчет об оценке объекта доступен на сайте Управляющей компании в на странице фонда

* Примечания к слайду см. на стр. 32

**Бизнес-центр Primium**

Лаунж-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 офисов[5]

**36**

машино-мест

**414** тыс. руб./м²

стоимость[6] по состоянию на 31.07.25

**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.**

## 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]

Москва
Ленинградский пр. 39

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

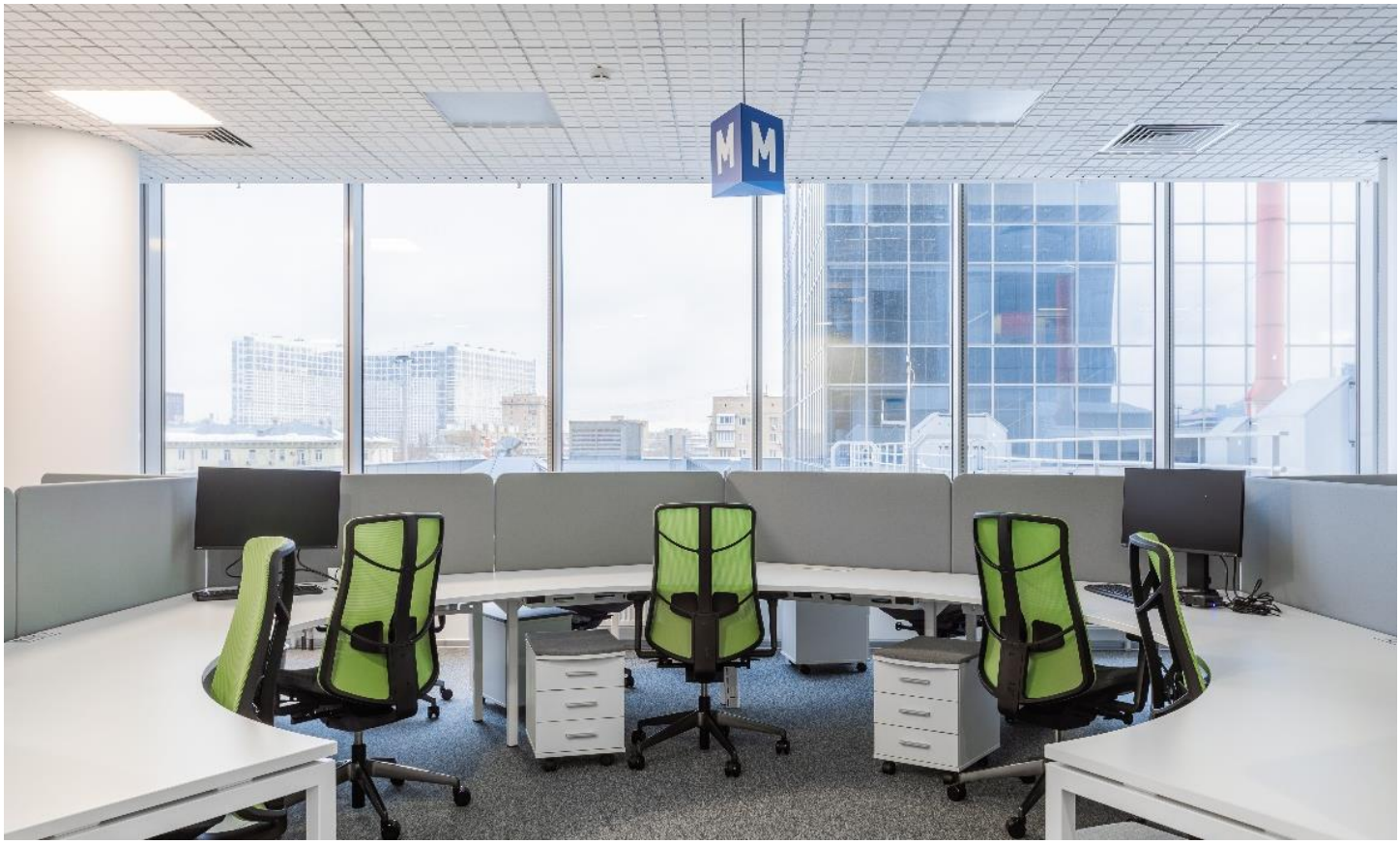
* Примечания к слайду см. на стр. 32

# 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 офисов[5]

**111**

машино-мест

**155** тыс. руб./м²

стоимость[6] по состоянию на 31.07.25

**Ключевые арендаторы**

ПИК

t2

ЭТАЛОН

## ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ

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

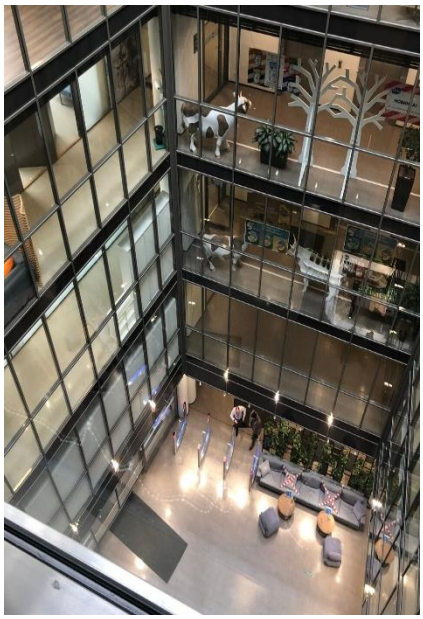
Здание застраховано в одной из крупнейших российских страховых компаний с рейтингом финансовой надежности ruAAA (по данным Эксперт РА)[7]

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. 32

# Состав арендаторов

БЦ Primium

**11 038** м²

площадь помещений[5]

**111** м/м

количество машиномест в подземном паркинге

**11 038** м²

площадей занято

**0** м²

площадей вакантно

**92** м/м

машиномест занято

**19** м/м

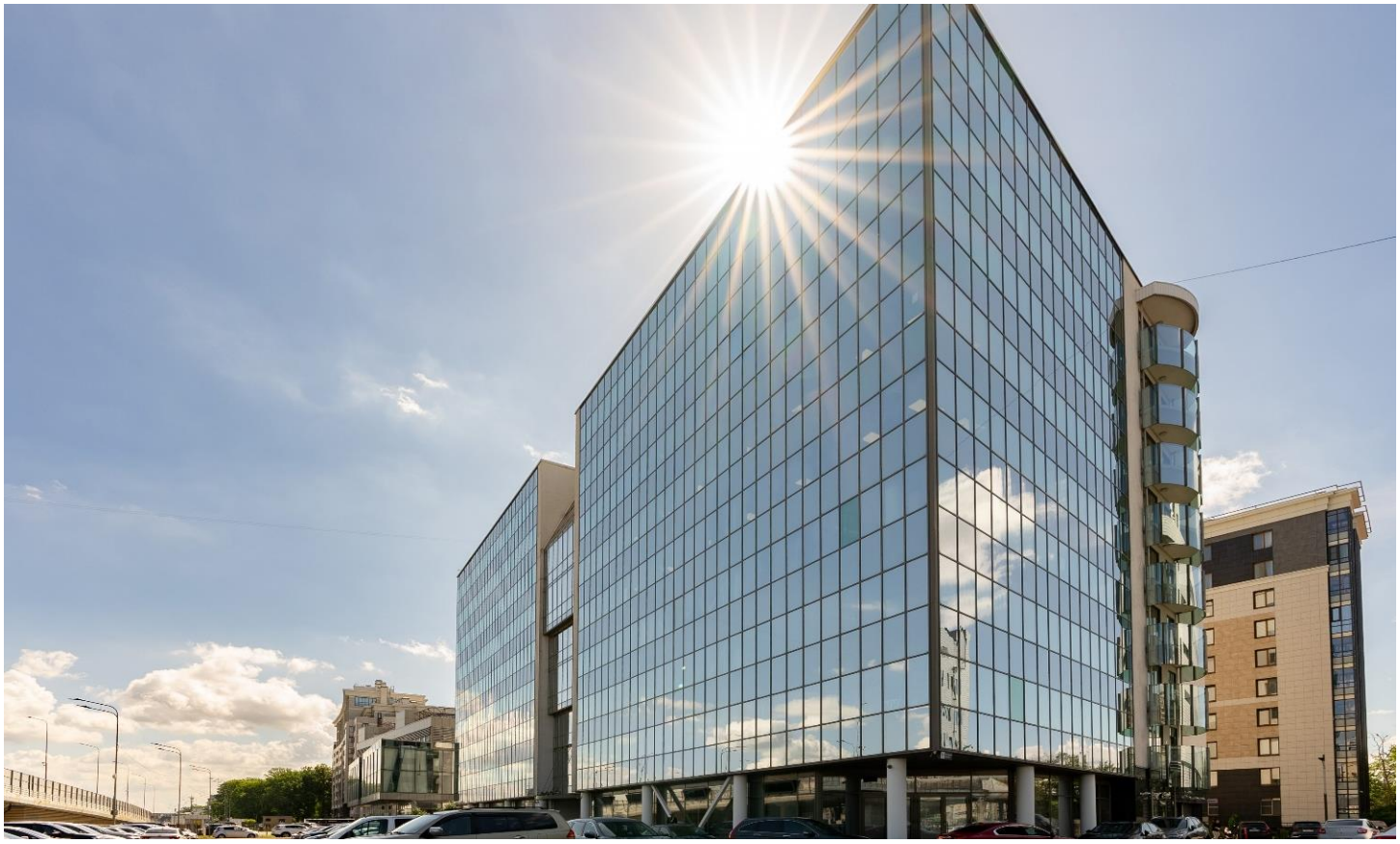
машиномест вакантно

| | |
|---|---|
| Этаж 9 | Эталон – 1 263,2 м² |
| Этаж 8 | Эталон – 1 278,7 м² |
| Этаж 7 | Tele2– 1 279,1 м² |
| Этаж 6 | Tele2 – 1 287,8 м² |
| Этаж 5 | Tele2 – 1 267,6 м² |
| Этаж 4 | Tele2 – 303,7 м² / ГКС – 445,1 м² / Элмек – 460,5 м² |
| Этаж 3 | ПИК – 1 284,0 м² |
| Этаж 2 | ПИК – 1 269,0 м² |
| Этаж 1 | Tele2 – 43,2 м² / Эталон – 411,2 м² / Арена – 311,8 м² |
| Этаж -1 | ГКС – 10,3 м² / Эталон – 109,8 м² / Элмек – 12,3 м² |
| Паркинг | Подземный паркинг – 92 м/м |

Подземный паркинг (вакансия) – 19 м/м

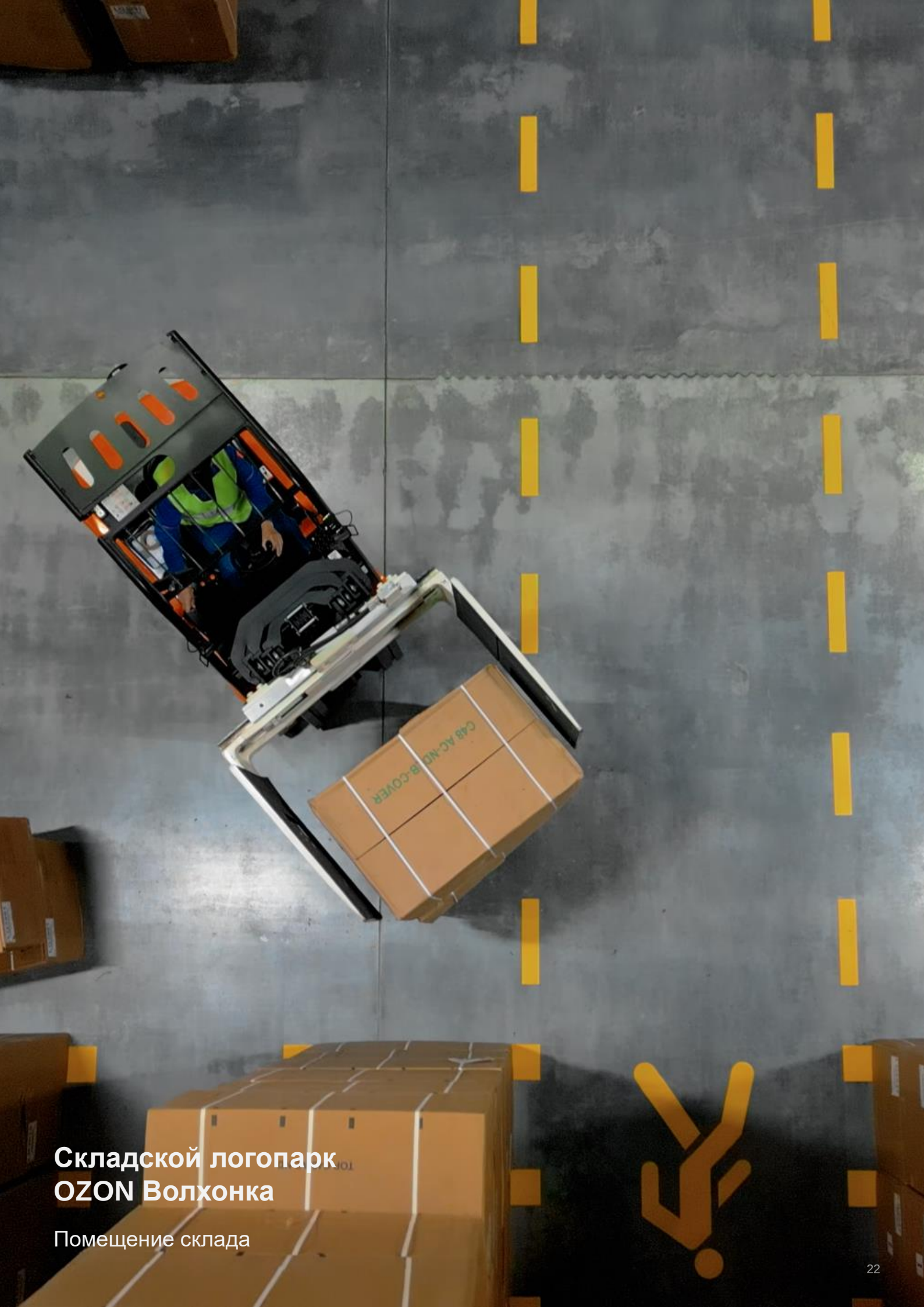
# Галерея фотографий

Бизнес-центр Primium | Фасады



# Галерея фотографий

Бизнес-центр Primium | Внутренние помещения



**Складской логопарк OZON Волхонка**

Помещение склада

# Складской логопарк OZON Волхонка

СКЛАДСКОЙ ЛОГОПАРК КЛАССА «А»

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

**108 149** м²

арендуемая площадь складского логопарка[5]

**141**

машино-место

**72** тыс. руб./м²

стоимость[6] по состоянию на 31.07.25

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)

## ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ

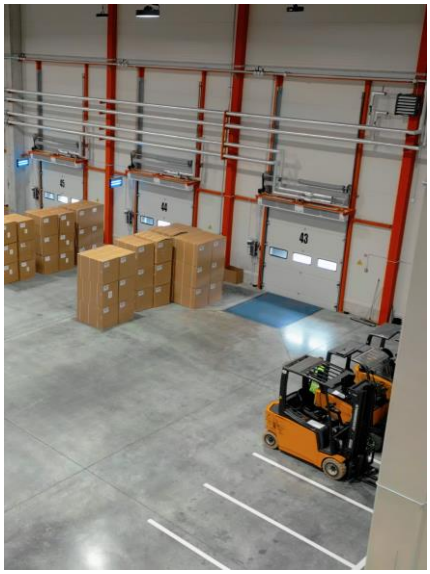
Заключен долгосрочный договор аренды, позволяющий прогнозировать доходы от владения объектом на срок жизни фонда

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

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



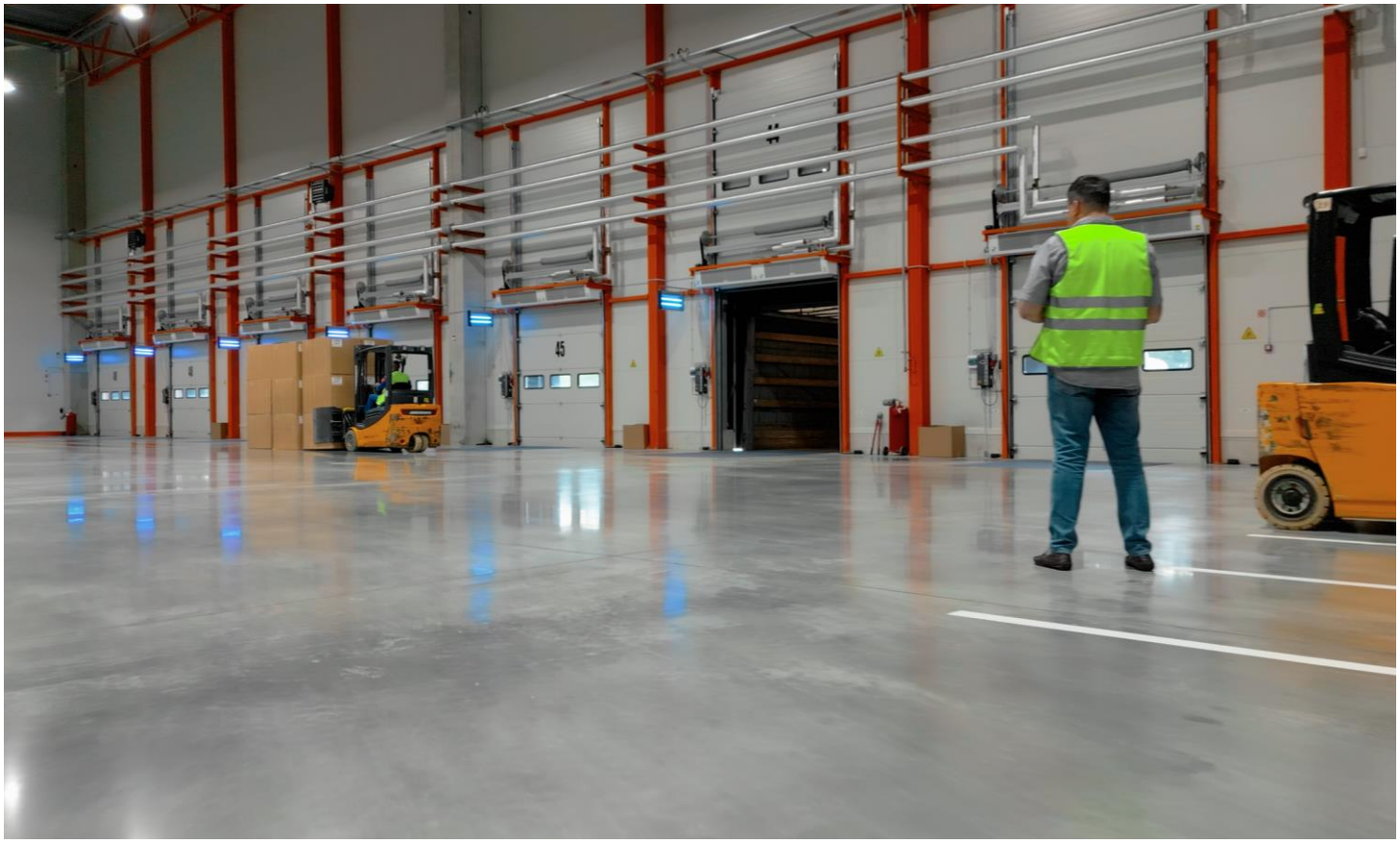
* Примечания к слайду см. на стр. 32

# Галерея фотографий

складской логопарк OZON Волхонка | Фасады

# Галерея фотографий

складской логопарк OZON Волхонка | Внутренние помещения



# Приложения

**Бизнес-центр Primium**

Вид на ГазпромАрену

# Рынок офисной недвижимости

Московский регион, I пол. 2025 года

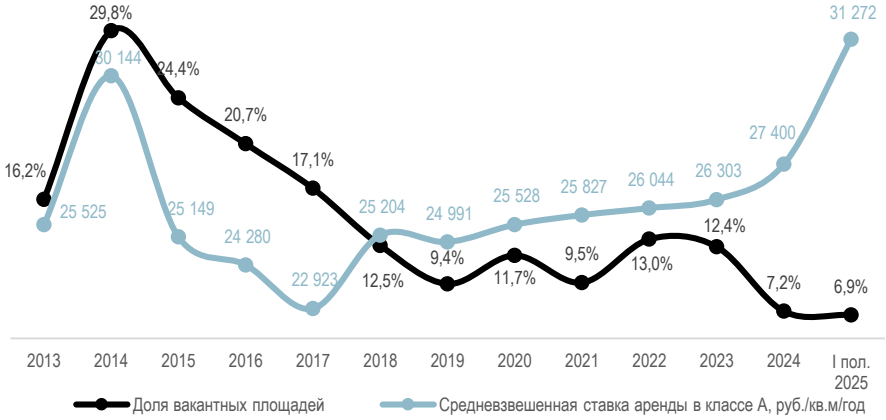
## Спрос

- Объем чистого поглощения за I пол. 2025 г. составил 66,4 тыс. м², что на 89,0% ниже аналогичного показателя за I пол. 2024 г.
- За I пол. 2025 г. наибольшую долю спроса на офисные помещения формировали компании из финансового сектора (18%), производства (16%), а также компании из сферы технологий, медиа и телекоммуникаций (12%).
- С начала года ставки аренды* в классе А выросли на 14,1% – до 31 272 руб./м²/год. Причина продолжения роста ставок – активный спрос, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах.
- При этом рост ставки аренды* за период с 2015 г. существенно отстает от накопленной инфляции, что формирует отложенный рост, который может реализоваться в будущем.

## Предложение

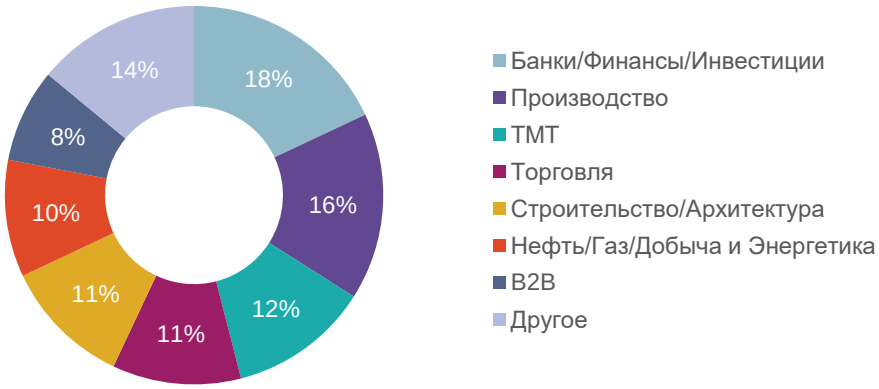
- Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I пол. 2025 г. составил около 18,8 млн м², из них 6,0 млн относятся к классу А и Prime, а 12,8 млн м² – к классу В.
- В I пол. 2025 г. Разрешение на ввод в эксплуатацию получили 3 объекта совокупной арендуемой площадью 22,1 тыс. м², что ниже итогов аналогичного периода прошлого года в 15 раз.
- Прогнозируемый ввод новых площадей в 2025 г. ~ 900 тыс. м². Однако реальный объем ввода может составить только половину от этого объема.

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



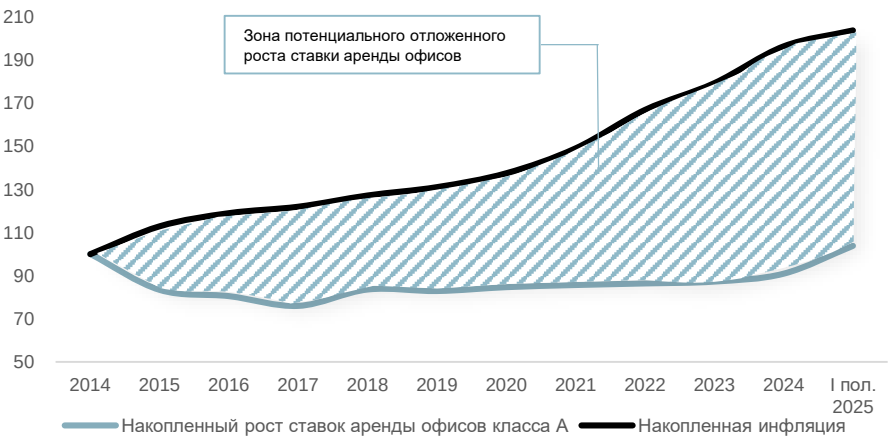

Источник: NF Group Research, I пол. 2025

### Распределение арендованных и приобретенных офисных площадей по профилю компании




Источник: NF Group Research, I пол. 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

# Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург, I пол. 2025 года

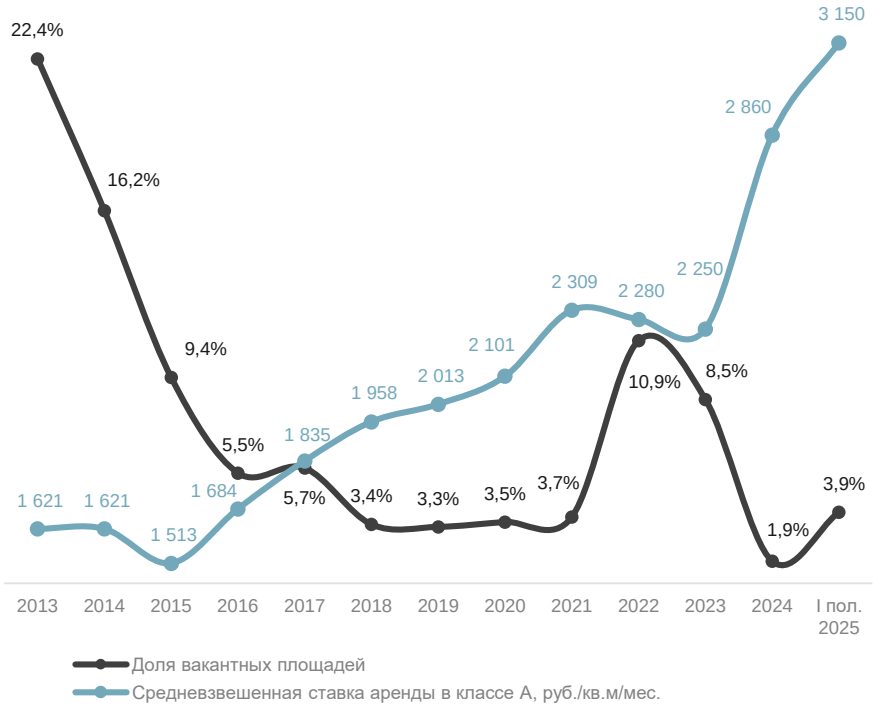
## Спрос

- За I пол. 2025 г. объем чистого поглощения составил 74 тыс. м², что на 46% ниже по сравнению с I пол. 2024 г.
- В структуре спроса лидируют компании из секторов энергетики, девелопмента и промышленности.
- С начала 2025 г. ставки аренды* выросли на 10%. Ставка сохраняет рост по причине сохранения минимального предложения новых офисов и дефицита площадей.
- Рост ставки аренды* за период с 2015 г. достиг уровня накопленной инфляции. Недооценка несущественно повлияет на дальнейший рост ставок, однако, низкий объем ввода формирует отложенный рост, который может реализоваться в будущем.

## Предложение

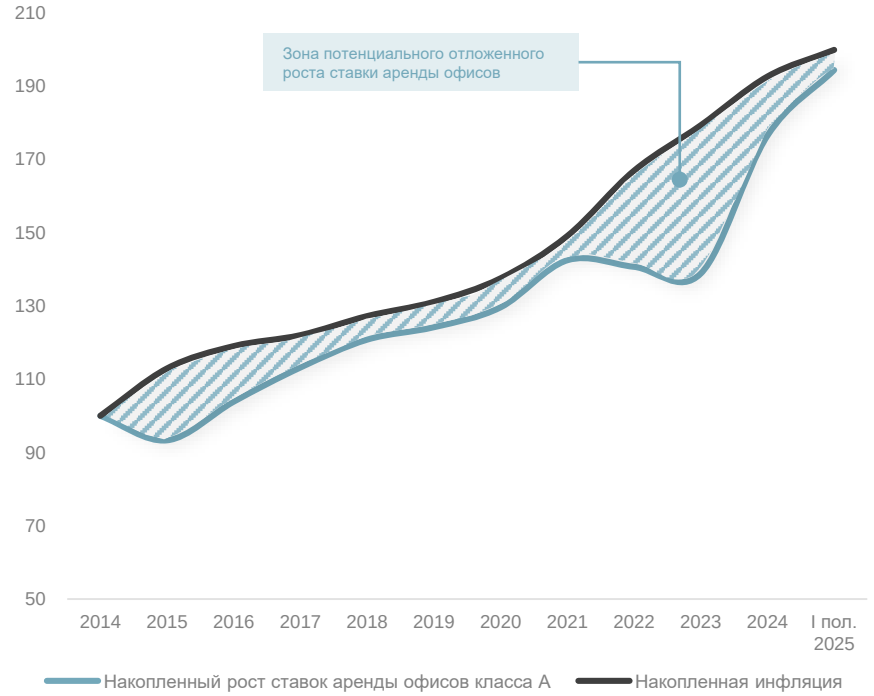
- За I пол. 2025 г. в Санкт-Петербурге введены 100 тыс. м², из них 80,7 тыс. м² – офис А класса в Московском районе и 15,3 тыс. м² – офисы В класса в Адмиралтейском районе. К концу I пол. 2025 г. 80% площадей, построенных с начала года, уже сдана в аренду.
- Две трети новых площадей представляют собой объекты реконструкции и лишь одна треть – новое строительство.

### Ставка аренды растет, несмотря на повышение доли свободных площадей*




Источник: NF Group Research, I пол. 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

# Рынок складской недвижимости

Санкт-Петербург, I пол. 2025 года

## Спрос

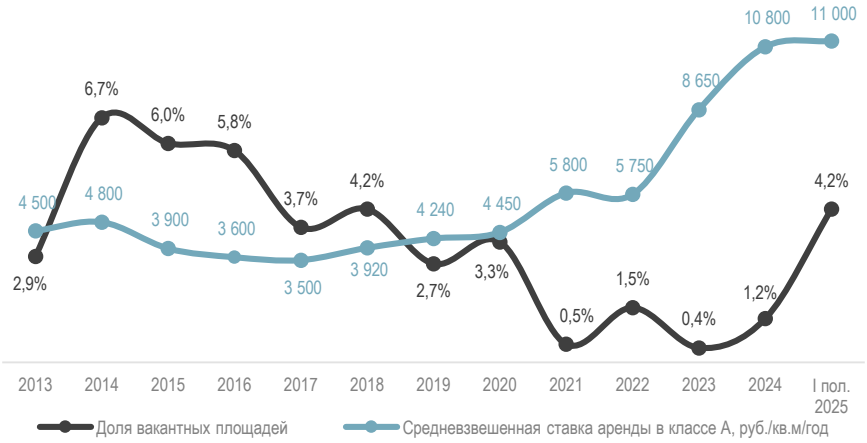
- Объем сделок за I пол. 2025 г. составил 138 тыс. м$^2$, что на 8% меньше чем в аналогичном периоде 2024 г.
- Основными драйверами спроса стали компании из сферы розничной торговли, на которые пришлось 33% заключенных сделок.
- Доля вакантных площадей достигла 2,3%. С учетом площадей, сдающихся в субаренду, доля вакантных площадей достигает 4,2%, что сопоставимо с уровнем 2018 г.
- По итогам I пол. 2025 г. ставка аренды составила 11 000 руб./м$^2$/год, что на 1,9% больше результатов на конец 2024 г.
- Рост ставки аренды* за период с 2015 г. превышает размер накопленной инфляции и в совокупности с возросшей вакансией приводит к стабилизации роста ставок аренды на рынке Санкт-Петербурга.

## Предложение

- По итогам I пол. 2025 г. объем ввода площадей составил 170 тыс. м$^2$. Прогнозируемый объем ввода до конца 2025 г. составляет еще 700 тыс. м$^2$.
- Доля спекулятивных объектов в общем объеме ввода составила 44% или 75 тыс. м$^2$.

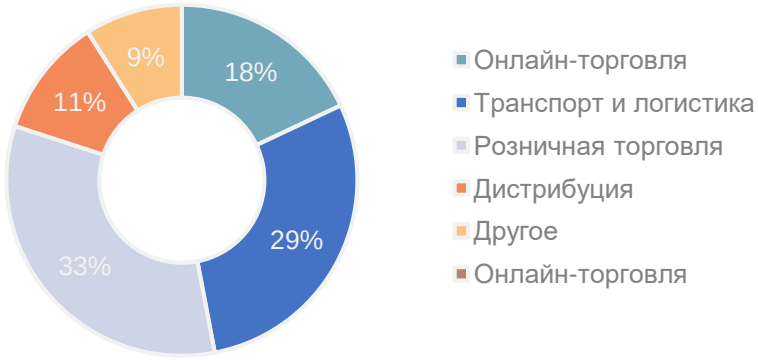
* Запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

### Ставка аренды не падает, несмотря на существенный рост вакансии до уровня 2018 года



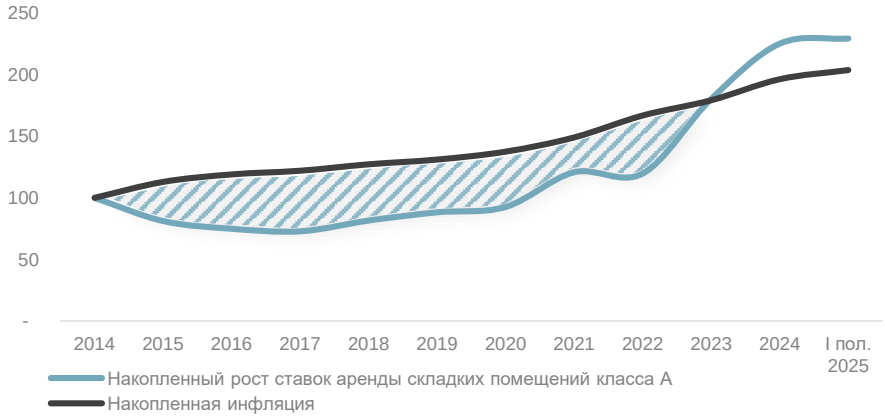

Источник: NF Group Research, I пол. 2025

### Распределение спроса по типам арендаторов. Онлайн-торговля – не единственный драйвер складского рынка




Источник: NF Group Research, I пол. 2025

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




Источник: Аналитика ООО ВИМ Сбережения

# Ключевые арендаторы

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. Компания фокусируется на жилой недвижимости для среднего класса в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге

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-ретейлеров в России, предоставляющий спектр товаров и услуг разных категорий и обладающий развитой логистической сетью, сортировочными центрами, а также даркскорами общей площадью более 1,7 млн кв. м

# 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.

# Примечания

[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 31 июля 2025 г.

Накопленная доходность в % определяется по формуле: $$\Delta = \frac{С_к - С_н + Д}{С_н} \times 100$$

Δ - накопленная доходность;

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

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

Д - 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 м$^2$ по стандарту BOMA

[7] Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (ссылка: https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc) по состоянию на 31.07.2025

[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 31.07.2025: за 1 месяц (с 01.07.2025 по 31.07.2025) – 19,40% годовых (прирост за период – 1,62%); за 3 месяца (с 01.05.2025 по 31.07.2025) – 13,01% годовых (прирост за период – 3,25%); за 6 месяцев (с 01.02.2025 по 31.07.2025) – 17,74% годовых (прирост за период – 8,87%); за 1 год (с 01.08.2024 по 31.07.2025) – 22,01% годовых; за 3 года (с 01.08.2022 по 31.07.2025) – 17,28% годовых (прирост за период – 51,84%). 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.

[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

Доходность фонда

Отчеты управляющей компании

Отчеты об оценке активов фонда

Информация для владельцев инвестиционных паев

Ключевой информационный документ

| | |
|---|---|
| Доходность инвестиций в % определяется по формуле: | $\Delta = \frac{С_к - С_н + Д}{С_н} \times \frac{360}{t} \times 100$ |
| Расчетная дивидендная доходность в % определяется по формуле: | $\Delta = \frac{Д}{С_н} \times \frac{360}{t} \times 100$ |
| Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле: | $\Delta = \frac{С_к - С_н}{С_н} \times \frac{360}{t} \times 100$ |

$\Delta$ - прирост;

$С_н$ - 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;

$С_к$ - 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;

Д - 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 условиям 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.