

ЗПИФ  
НЕДВИЖИМОСТИ

**«РД 2»**



Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

## 11 018

пайщиков в фонде\*

## ФОНД СЕГОДНЯ

сформирован в 2021 г.

## 25 777 м<sup>2</sup>

общая площадь помещений  
в БЦ Кубик

## 25,2 млрд руб.

сумма чистых  
активов фонда

## 3 340 м<sup>2</sup>

общая площадь помещений  
в БЦ Skylight

## 10,75% ГОДОВЫХ

составил выплаченный доход  
от расчетной стоимости пая за I  
отчетный период<sup>2</sup>

## 18 379 м<sup>2</sup>

общая площадь здания  
БЦ Primium

## 3 344,10 руб.

по итогам I отчетного периода 2026 г.  
выплачено на пай, выплата дохода  
состоялась в мае 2026 г.

## 109 802 м<sup>2</sup>

общая площадь складов  
СК OZON Волхонка

## 17,55% ГОДОВЫХ

составил доход с учетом выплат  
и изменения расчетной стоимости  
пая за последние 12 месяцев<sup>2</sup>

## 26 732 м<sup>2</sup>

общая площадь зданий  
комплекса Серебряный фонтан

\* На 31.03.2026

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)

Информация представлена по состоянию на 30.04.2026

# Основные результаты инвестирования и комментарии

Бизнес-центр  
Серебряный фонтан

Вид на фасад здания



## Основные результаты инвестирования

- > В I отчетном периоде 2026 г. пайщики получили 3 344,10 руб. дохода в расчете на 1 пай, что составило 10,75% годовых в пересчете на расчетную стоимость пая на 01.02.2026
- > Общая доходность инвесторов с учетом как выплат, так и прироста стоимости активов за прошедшие 12 месяцев составила 17,55% годовых (в т. ч. доходность от выплат – 10,79% годовых, от роста расчетной стоимости пая – 6,77% годовых)
- > Накопленная доходность пая с момента создания фонда составила 177%<sup>3</sup>

## Основные события в Фонде

- > Приобретен новый объект: помещения в БЦ Кубик класса А с общей площадью 25 777 м<sup>2</sup> и 100% сданными в аренду площадями с одним арендатором – Merlion (крупнейший российский широкопрофильный IT-дистрибьютор)
- > В БЦ Primum подписан договор на 8 этаж с арендатором Базис Импорт, проиндексированы договоры с арендаторами Т2 Мобайл, Унител, Эр-Телеком Холдинг, Элмек
- > В складском комплексе Волхонка проведена индексация с арендатором ОЗОН по 1 корпусу

## Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I кв. 2026

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

- > Ставки аренды\* в классе А показали значительный рост на 4,5% – до 34 291 руб./м<sup>2</sup>/год
- > Основной спрос формировался со стороны сферы строительства и архитектуры

## Обзор рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I кв. 2026

Рынок демонстрирует уверенный рост ставок на фоне ограниченного предложения:

- > Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на офисы класса А по итогам I кв. 2026 г. осталась без изменений по сравнению с концом 2025 г. – 3 120 \*\* руб./м<sup>2</sup>/мес.
- > За I кв. введено 2 офисных здания класса В общей арендопригодной площадью 7 тыс. м<sup>2</sup>

## Обзор рынка складской недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I кв. 2026

- > Средневзвешенная ставка аренды на готовые склады класса А показала снижение до 10 750 \* руб./м<sup>2</sup>/год за первые 3 мес. 2026. Изменения произошли на фоне роста доли сводных площадей

Информация представлена по состоянию на 30.04.2026. Обзор рынка выполнен на данных NF Group Research

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

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

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)



# Основные результаты инвестирования

ПРИРОСТ СТОИМОСТИ ПАЯ НА 30.04.2026  
определяется в соответствии с Указанием  
ЦБ РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У<sup>1</sup>



## 17,55%

12 месяцев  
01.05.2025 – 30.04.2026

в годовых<sup>2</sup>

## 18,38%

36 месяцев  
01.05.2023 – 30.04.2026

прирост за период

## 55,15%

36 месяцев  
01.05.2023 – 30.04.2026

## Отчетные периоды и график выплат<sup>9</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: 01.05.2025 – 30.04.2026**

выплата на пай

### 12 883,06 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСП<sup>2</sup> – 10,79% годовых

### I

отчетный  
период  
2026

выплата на каждый пай

### 3 344,10 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСП<sup>2</sup>  
– 10,75% годовых

### IV

отчетный  
период  
2025

выплата на каждый пай

### 3 300,00 руб.<sup>1</sup>

### III

отчетный  
период  
2025

выплата на каждый пай

### 3 103,88 руб.<sup>1</sup>

### II

отчетный  
период  
2025

выплата на каждый пай

### 3 135,08 руб.<sup>1</sup>

# 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                                                                                                                 | I период<br>2026 | IV период<br>2025 | Δ%<br>изменение |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Денежные средства                                                               | Преимущественно средства,<br>размещенные на депозитах                                                                    | 3 506            | 5 288             | -33,7%          |
| Дебиторская<br>задолженность                                                    | Преимущественно средства,<br>размещенные в биржевом<br>РЕПО                                                              | 5 488            | 5 546             | -1,0%           |
| Объекты недвижимости                                                            | БЦ Skylight, БЦ Primium,<br>СК OZON Волхонка,<br>Деловой квартал<br>Серебряный фонтан, БЦ<br>Кубик                       | 19 223           | 15 864            | 21,2%           |
| Кредиторская<br>задолженность                                                   | Преимущественно расчеты<br>по сделке приобретения<br>Делового квартала<br>Серебряный фонтан и БЦ<br>помещений в БЦ Кубик | (3 000)          | (2 118)           | 41,6%           |
| Прочие обязательства                                                            | Резерв на выплату<br>вознаграждений УК,<br>спец. депозитарию и др.                                                       | (34)             | (7)               | -               |
| Сумма чистых активов фонда                                                      |                                                                                                                          | 25 183           | 24 573            | 2,5%            |
| Средневзвешенная стоимость<br>чистых активов за период <sup>10</sup> , млн руб. |                                                                                                                          | 25 356           | 23 920            | 6,0%            |

Информация представлена по состоянию на 30.04.2026. Показатели представлены на конец отчетного периода.

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)

# Результаты фонда

отчет об изменении стоимости имущества, млн руб.



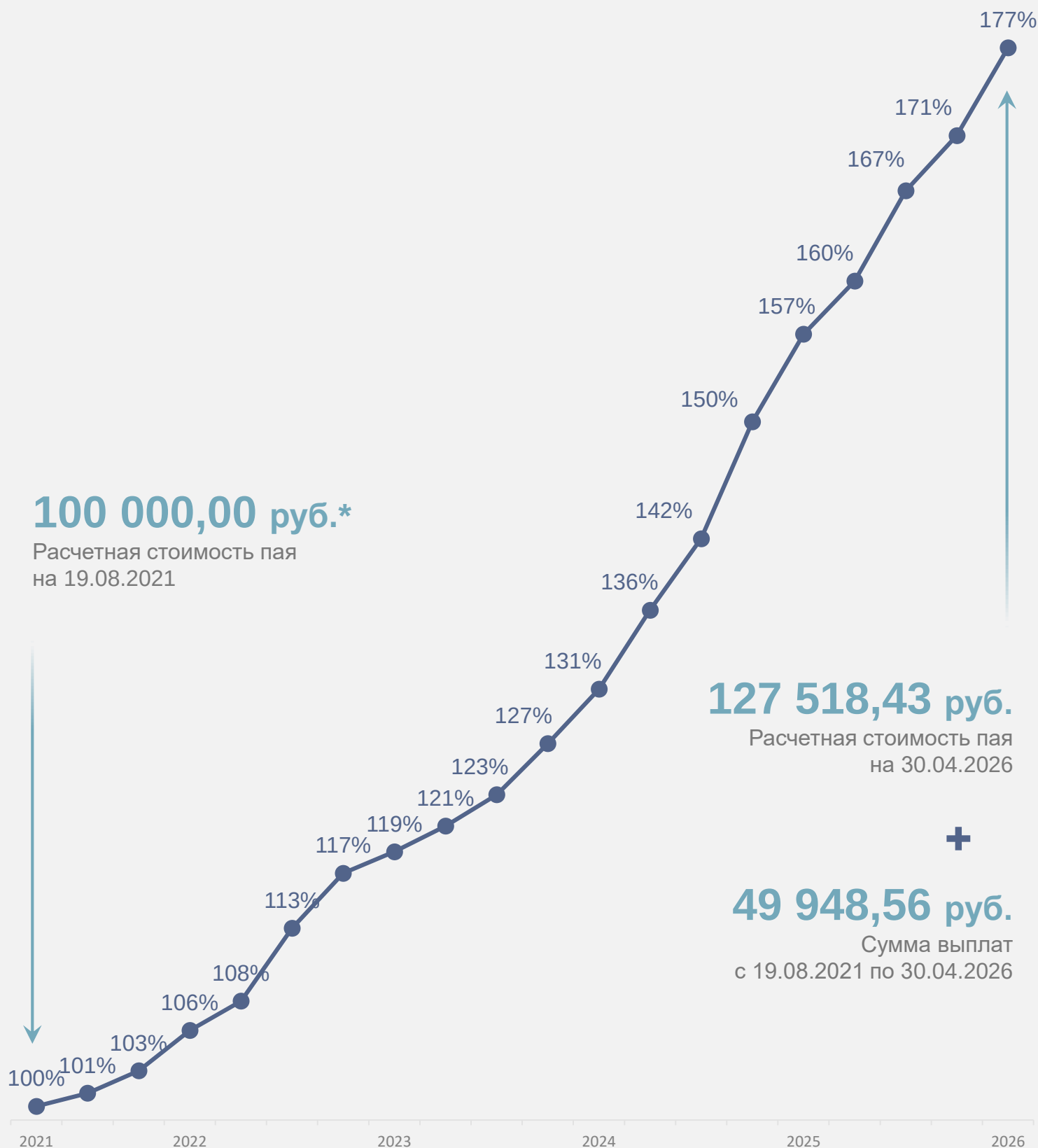
| ПОКАЗАТЕЛЬ                                                                               | I период<br>2026 <sup>9</sup> | IV период<br>2025 <sup>9</sup> | Δ%            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Доходы от аренды недвижимого имущества                                                   | 550                           | 378                            | 45,5%         |
| Расходы на содержание недвижимого имущества                                              | (156)                         | (112)                          | 39,3%         |
| <b>Чистый операционный доход от недвижимости</b>                                         | <b>394</b>                    | <b>266</b>                     | <b>48,1%</b>  |
| Доходы от размещения свободных денежных средств                                          | 325                           | 475                            | -31,6%        |
| Прочие доходы                                                                            | 124                           | 221                            | -43,8%        |
| Прочие расходы                                                                           | (127)                         | (108)                          | 16,9%         |
| <b>Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:</b>                                    | <b>(99)</b>                   | <b>(84)</b>                    | <b>17,7%</b>  |
| управляющей компании                                                                     | (95)                          | (81)                           | 16,9%         |
| специализированному депозитарию                                                          | (4)                           | (3)                            | 38,5%         |
| <b>Итого чистые доходы Фонда</b>                                                         | <b>617</b>                    | <b>769</b>                     | <b>-19,7%</b> |
| <b>Сумма начисленного дохода по инвест. паям фонда</b>                                   | <b>(660)</b>                  | <b>(652)</b>                   | <b>1,3%</b>   |
| Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.                                               | 3 344,10                      | 3 300,00                       | 1,3%          |
| Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды | 653                           | 4                              | -             |
| Изменение стоимости имущества в результате размещения/обратного выкупа паев              | -                             | 2 823                          | -             |
| <b>Прирост стоимости имущества за отчетный период</b>                                    | <b>610</b>                    | <b>2 944</b>                   | <b>-</b>      |
| расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.                              | 124 431                       | 123 695                        | 0,6%          |
| расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.                               | 127 518                       | 124 431                        | 2,5%          |
| <b>Прирост/уменьшение стоимости имущества на 1 пай<sup>4</sup>, руб.</b>                 | <b>3 087</b>                  | <b>737</b>                     | <b>-</b>      |

Информация представлена по состоянию на 30.04.2026

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)



# Накопленная доходность пая с учетом выплаченного дохода<sup>3,4</sup>

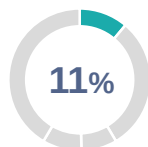


\*В III кв. 2022 г. проведена процедура дробления инвестиционных паев Фонда в соотношении 1:3, для соотнесения показателя с последующими периодами числовые значения до процедуры дробления поделены на 3

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)

# Состав портфеля недвижимости

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ФОНДЕ, МЛН РУБ.

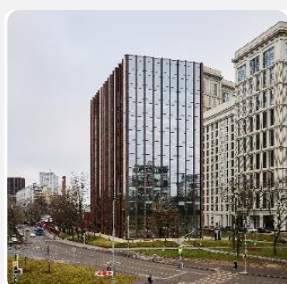


БЦ Кубик

*Новый  
объект*

20.03.2026

2 302



БЦ Серебряный фонтан

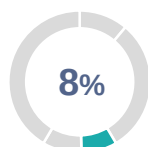
28.02.2025

6 199

30.04.2026

6 316

▲ +1,9%



БЦ Skylight

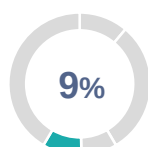
31.01.2025

1 572

31.01.2026

1 675

▲ +6,6%



БЦ Primium

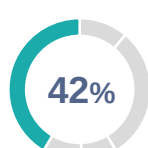
28.02.2025

1 830

27.02.2026

1 840

▲ +0,5%



СЛ OZON Волхонка

28.02.2025

8 180

27.02.2026

8 615

▲ +5,3%

\*Отчеты об оценке объектов доступны на сайте Управляющей компании в разделе [«Оценка активов»](#) ;

# Основные события фонда



Бизнес-центр  
Primum

Зона ресепшн



## БЦ Кубик

- > Приобретен новый объект: помещения в БЦ класса А с общей площадью 25 777 м<sup>2</sup> сданными в аренду компании Merlion (крупнейший российский широкопрофильный IT-дистрибьютор)

## Коммерческое управление

- > В БЦ Primium подписан договор на 8 этаж с арендатором Базис Импорт, проиндексированы договоры с арендаторами Т2 Мобайл, Унител, Эр-Телеком Холдинг, Элмек
- > В складском комплексе Волхонка проведена индексация с арендатором ОЗОН по 1 корпусу

## Переоценка

- > В I отчетном периоде 2026 г. Управляющая компания провела плановую переоценку Делового квартала Серебряный фонтан, СК OZON Волхонка, БЦ Primium
- > Общий прирост оценочной стоимости объектов за период составил 3,5%
- > Отчет об оценке объекта доступен на сайте Управляющей компании на [странице фонда](#)







# Бизнес-центр Кубик

Фасад здания



## ОФИСНЫЙ ЦЕНТР КЛАССА «А»

- > Высокие потолки
- > Свободная планировка
- > Наземный  
многоуровневый  
паркинг (321 м/м)

# 17 136 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь  
офисных помещений<sup>5</sup>

# 321

машино-мест

# 125 тыс. руб./м<sup>2</sup>

СТОИМОСТЬ<sup>6</sup> по  
состоянию на 30.04.26

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)

# m≡rlion

# 100%

площадей арендует MERLION — крупнейший российский широкопрофильный IT-дистрибьютор, работающий с 1992 года. Компания специализируется на оптовых поставках компьютерной, цифровой и бытовой техники, ПО, офисного оборудования, а также производит собственные товары.

## ПЛОЩАДИ НА 100% СДАНЫ В АРЕНДУ

Заклучены 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)<sup>7</sup>



Красногорск, Бульвар  
Строителей, 4к1

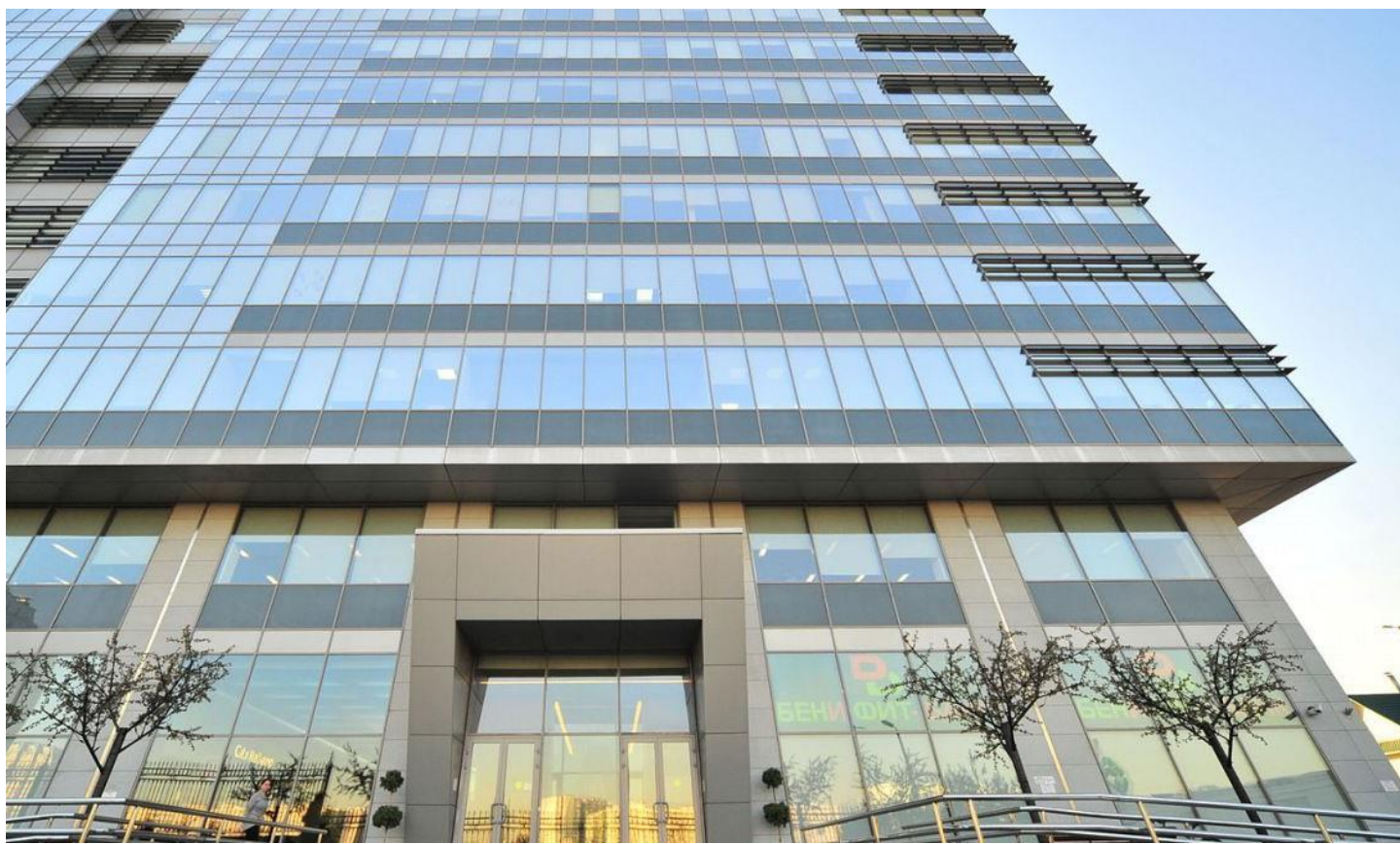
м. Мякинино (13 мин.)





# Галерея фотографий

БЦ Кубик | Фасады







Бизнес-центр  
Серебряный  
фонтан

Фасад здания



# Серебряный фонтан

ОФИСНЫЙ ЦЕНТР  
КЛАССА «А»

- > Высокие потолки
- > Свободная планировка
- > Подземный паркинг (199 м/м)
- > Скоростные лифты - Sicher Elevator

## 18 716 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь  
офисов<sup>5</sup>

## 199

машино-мест

## 337 тыс. руб./м<sup>2</sup>

СТОИМОСТЬ<sup>6</sup> по  
состоянию на 30.04.26

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)

## ЭТАЛОН

# 100%

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



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

М. Алексеевская (4 мин.)

ПЛОЩАДИ НА 100%  
СДАНЫ В АРЕНДУ

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

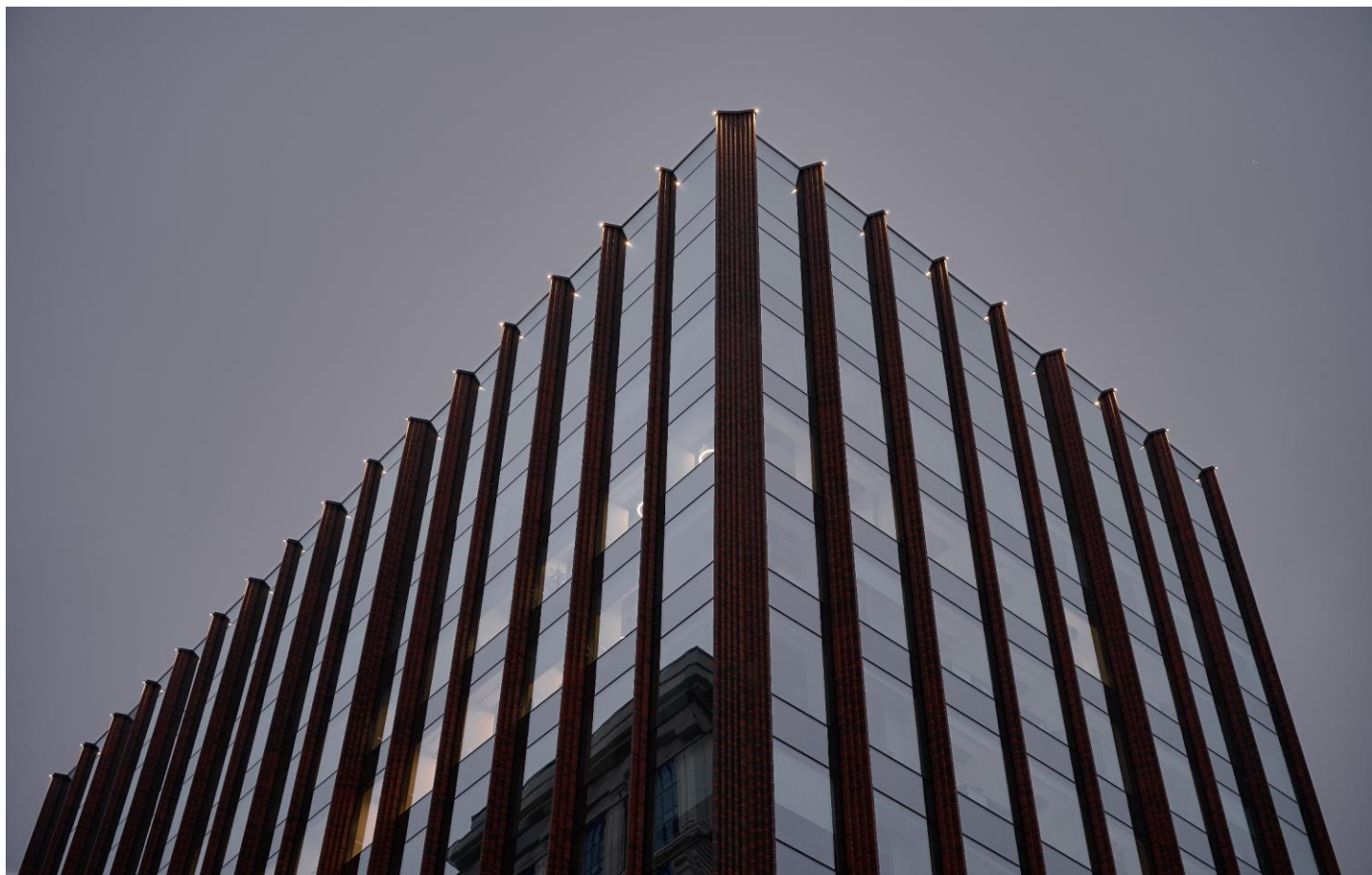
Здание застраховано в одной из крупнейших российских страховых компаний с рейтингом финансовой надежности ruAAA (по данным Эксперт РА)<sup>7</sup>





# Галерея фотографий

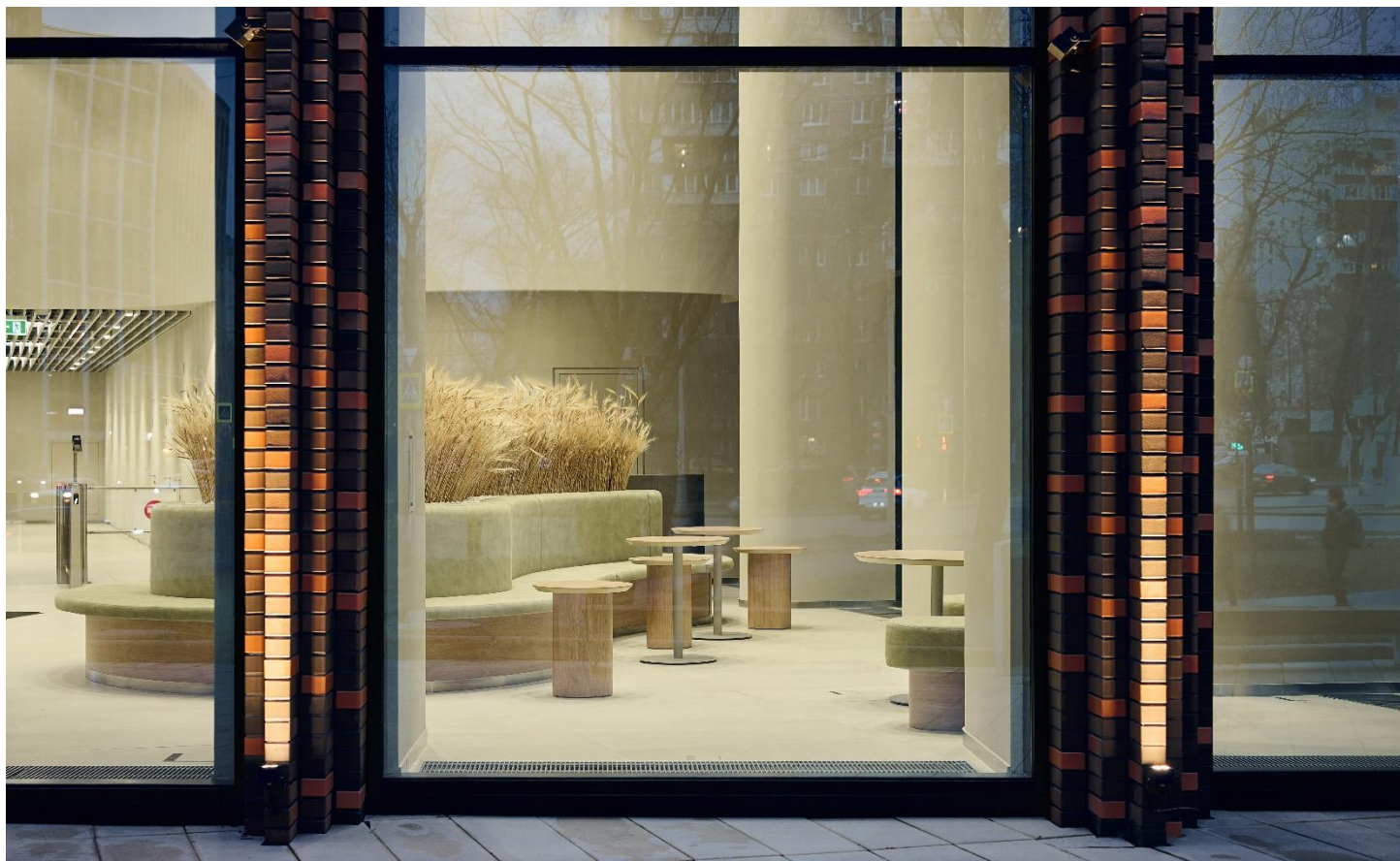
БЦ Серебряный фонтан | Фасады





# Галерея фотографий

БЦ Серебряный фонтан | Фасады







# Бизнес-центр SkyLight

Коридорная зона

# Офисные помещения

ОФИСНЫЙ ЦЕНТР  
КЛАССА «А» ПО  
МЕЖДУНАРОДНОЙ  
КЛАССИФИКАЦИИ  
KNIGHT FRANK

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

## 3 401 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь  
офисов<sup>5</sup>

## 36

машино-мест

## 442 тыс. руб./м<sup>2</sup>

СТОИМОСТЬ<sup>6</sup> по  
состоянию на 30.04.26

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)



## 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)<sup>7</sup>



Москва  
Ленинградский пр. 39

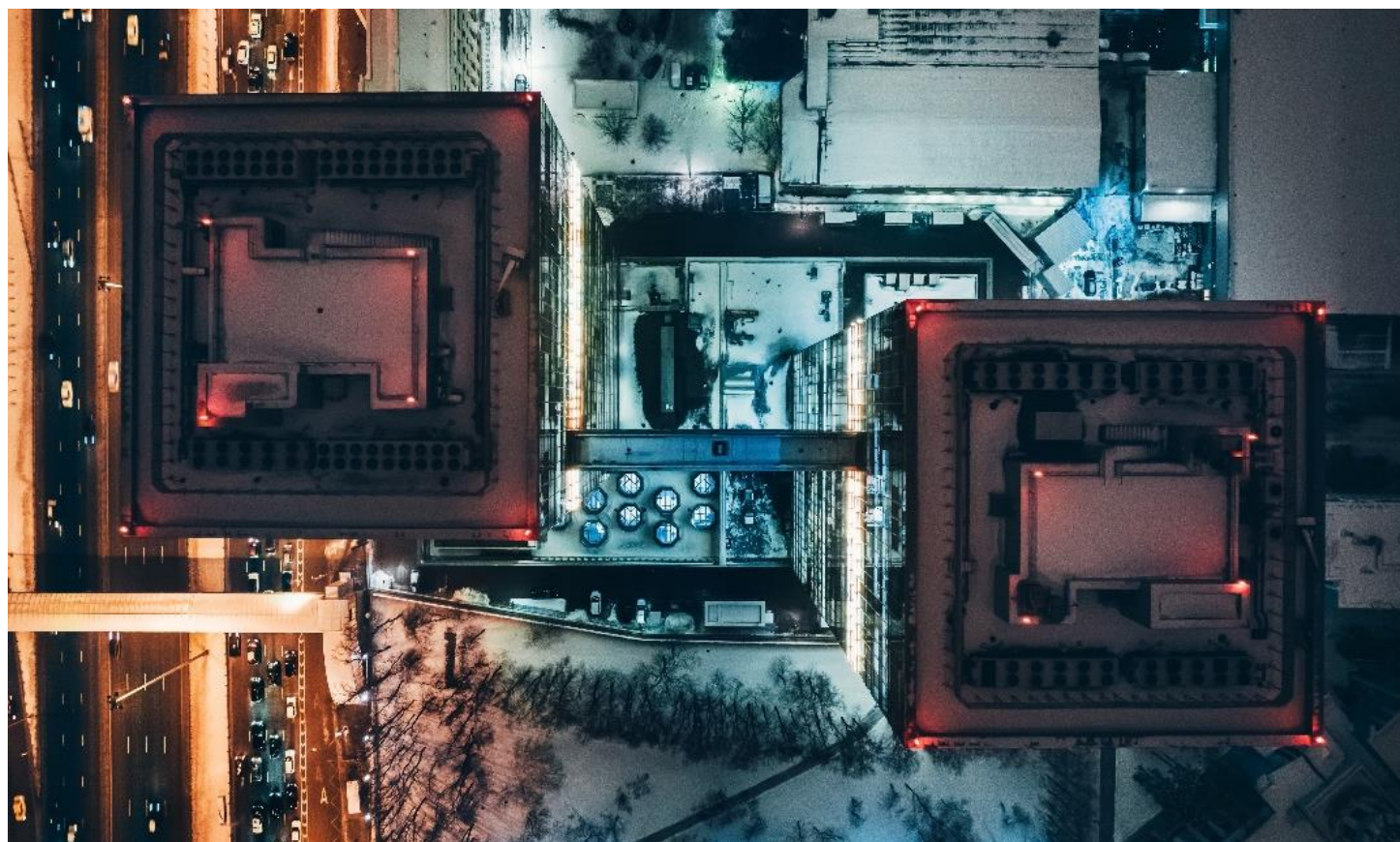
М. Аэропорт (6 мин.)  
Ленинградский деловой район, наиболее востребованный арендаторами





# Галерея фотографий

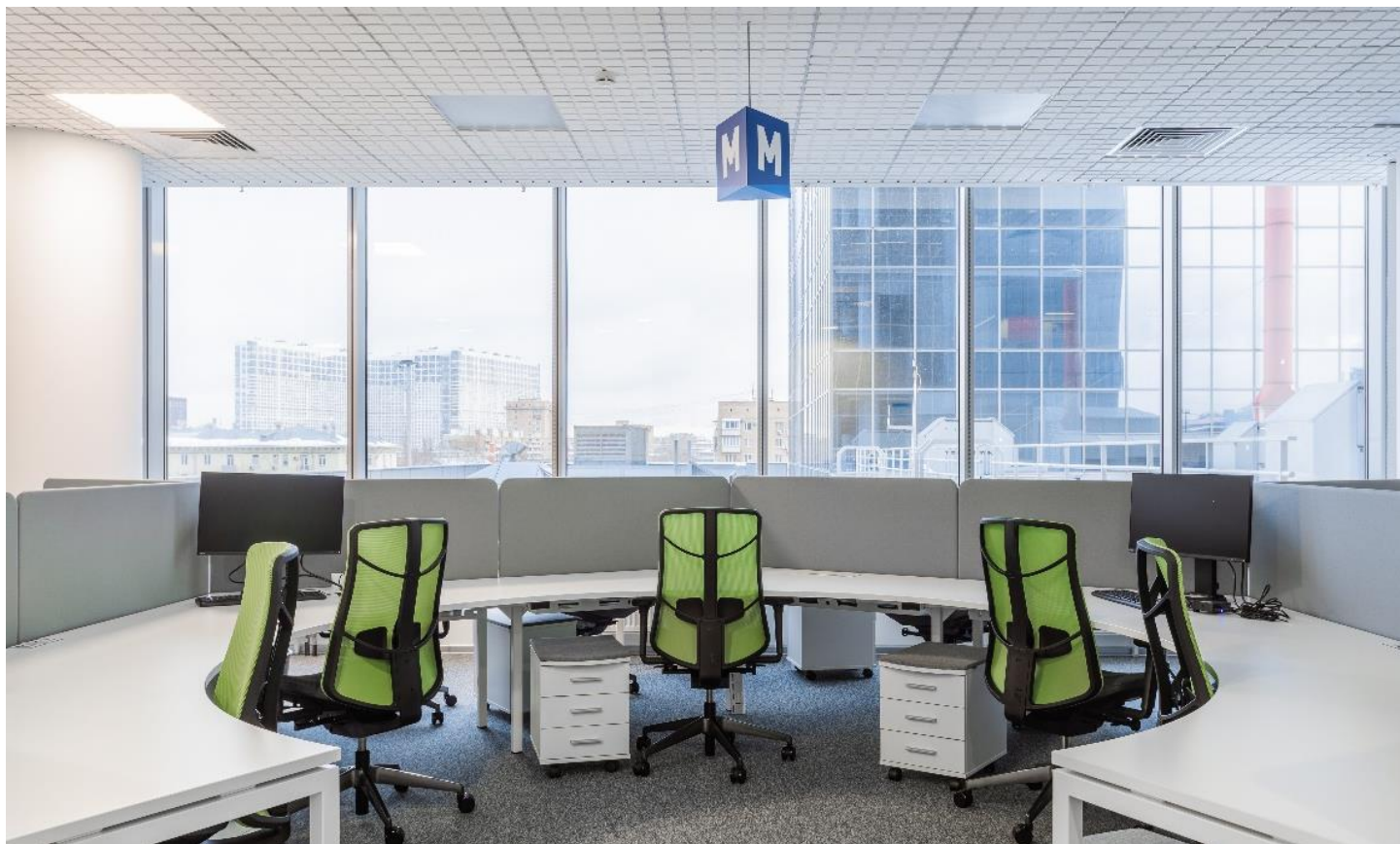
БЦ Skylight | Фасады





# 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 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь  
офисов<sup>5</sup>

## 111

машино-мест

## 167 тыс. руб./м<sup>2</sup>

СТОИМОСТЬ<sup>6</sup> ПО  
СОСТОЯНИЮ НА 30.04.26

Ключевые  
арендаторы

**ПИК**



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)<sup>7</sup>

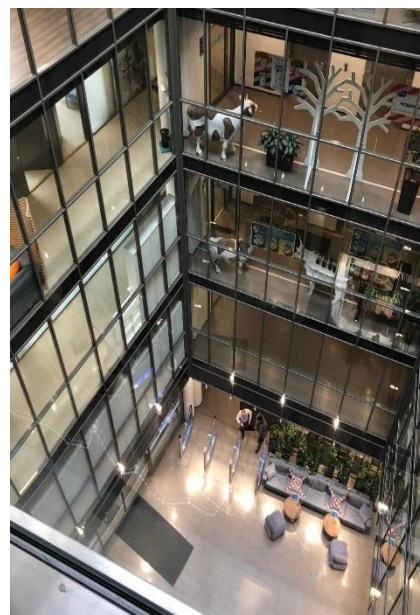


Санкт-Петербург  
Приморский проспект,  
54, корп. 1

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

до ЗСД – 150 м,

до аэропорта Пулково – 34 км





# Состав арендаторов

БЦ Primum



**11 038** м<sup>2</sup>

площадь помещений<sup>5</sup>

**111** м/м

количество машиномест  
в подземном паркинге

**9 286** м<sup>2</sup>

площадей занято

**84** м/м

машиномест  
занято

**1 752** м<sup>2</sup>

площадей вакантно

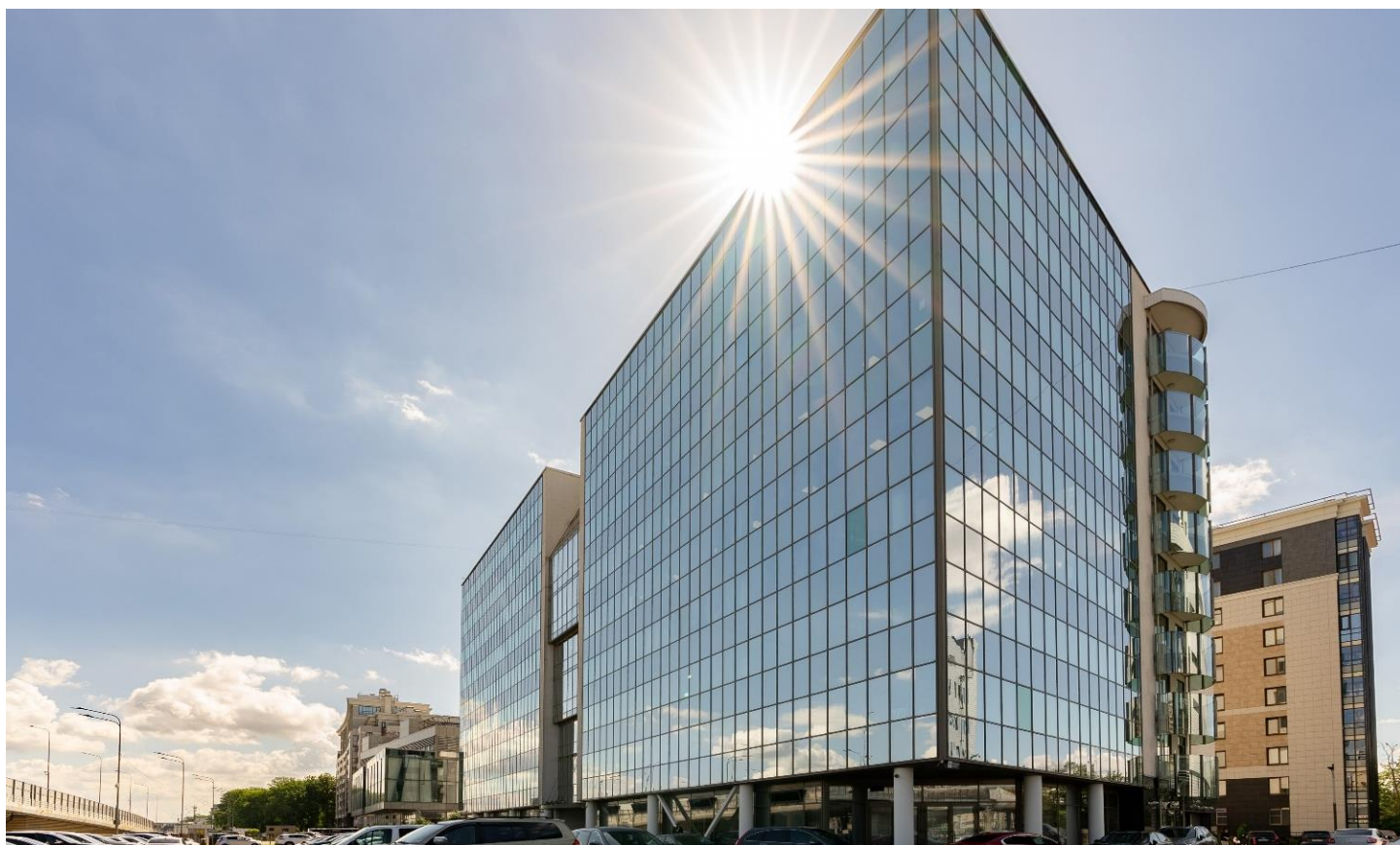
**27** м/м

машиномест  
вакантно

|         |                                            |                                          |                                                                       |
|---------|--------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Этаж 9  | Свободная площадь – 1 263,2 м <sup>2</sup> |                                          |                                                                       |
| Этаж 8  | Базис Импорт – 1 278,7 м <sup>2</sup>      |                                          |                                                                       |
| Этаж 7  | Tele2 – 1 279,1 м <sup>2</sup>             |                                          |                                                                       |
| Этаж 6  | Tele2 – 1 287,8 м <sup>2</sup>             |                                          |                                                                       |
| Этаж 5  | Tele2 – 1 267,6 м <sup>2</sup>             |                                          |                                                                       |
| Этаж 4  | Tele2 – 303,7 м <sup>2</sup>               | ГКС – 445,1 м <sup>2</sup>               | Элмек – 460,5 м <sup>2</sup>                                          |
| Этаж 3  | ПИК – 1 284,0 м <sup>2</sup>               |                                          |                                                                       |
| Этаж 2  | ПИК – 1 269,0 м <sup>2</sup>               |                                          |                                                                       |
| Этаж 1  | Tele2 – 75,4 м <sup>2</sup>                | Нотариус – 20,1 м <sup>2</sup>           | Свободная площадь – 379,0 м <sup>2</sup> Арена – 311,8 м <sup>2</sup> |
| Этаж -1 | ГКС – 10,3 м <sup>2</sup>                  | Свободная площадь – 109,8 м <sup>2</sup> | Элмек – 12,3 м <sup>2</sup>                                           |
| Паркинг | Подземный паркинг – 84 м/м                 |                                          | Подземный паркинг (вакансия) – 27 м/м                                 |

# Галерея фотографий

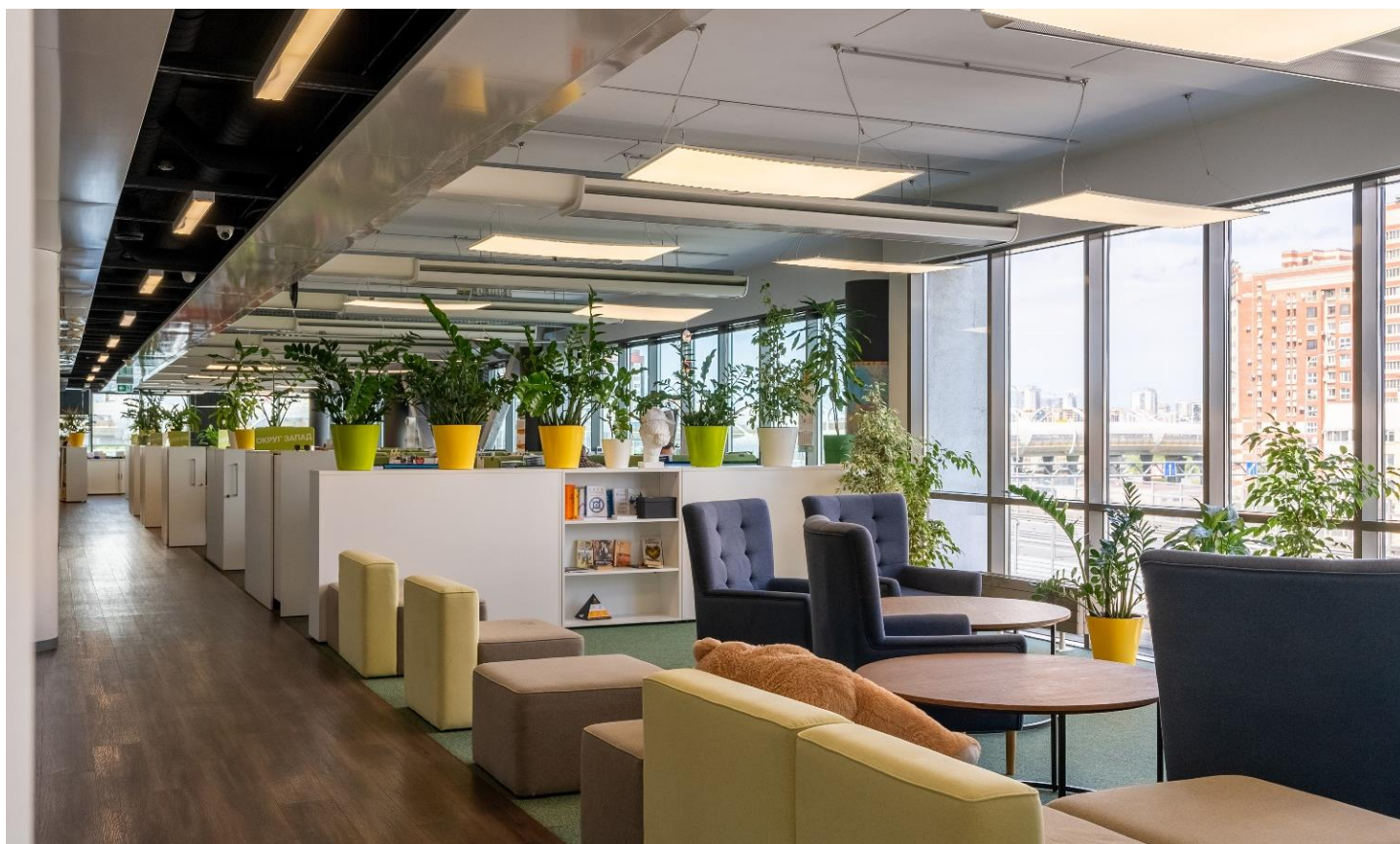
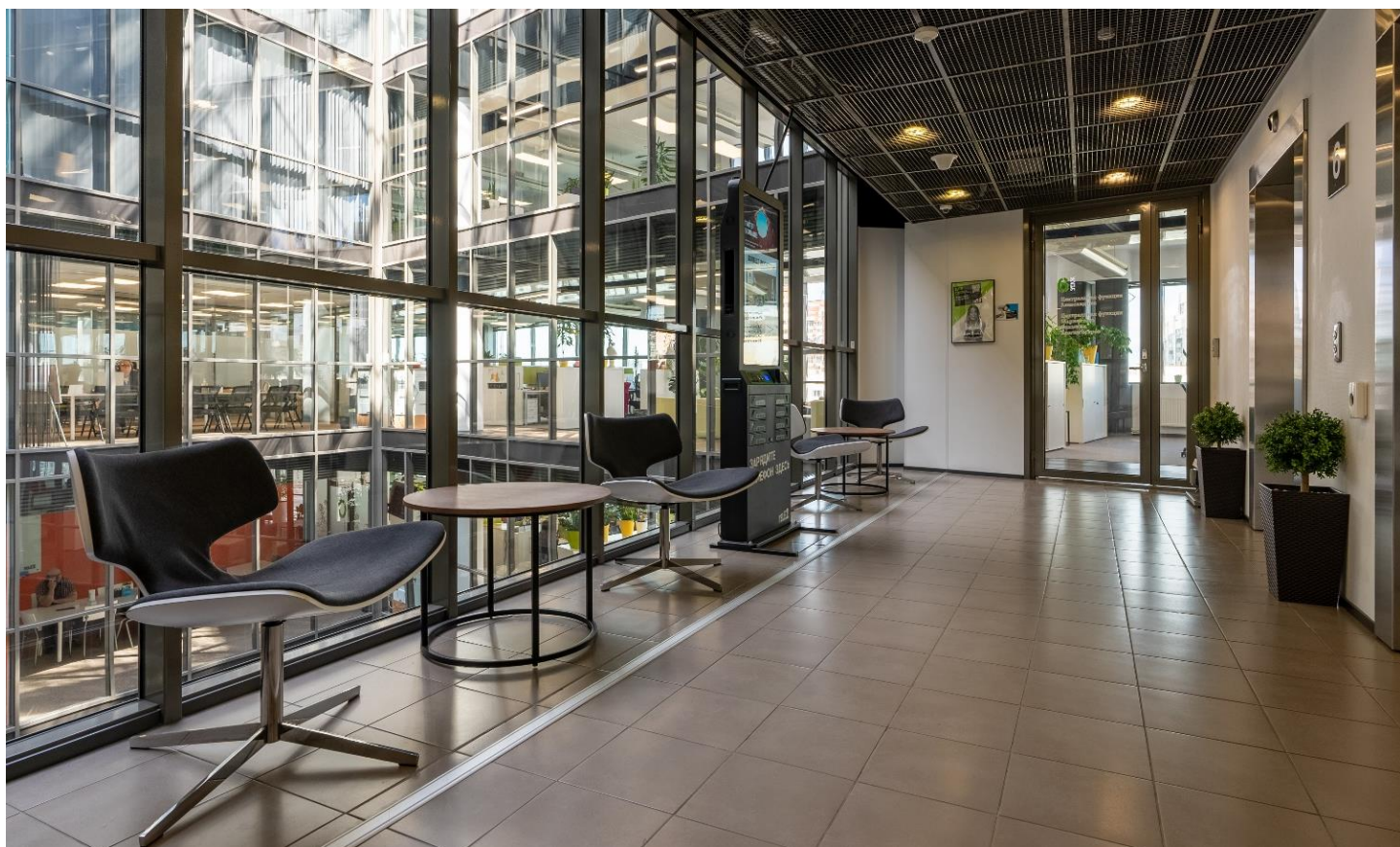
Бизнес-центр Primium | Фасады



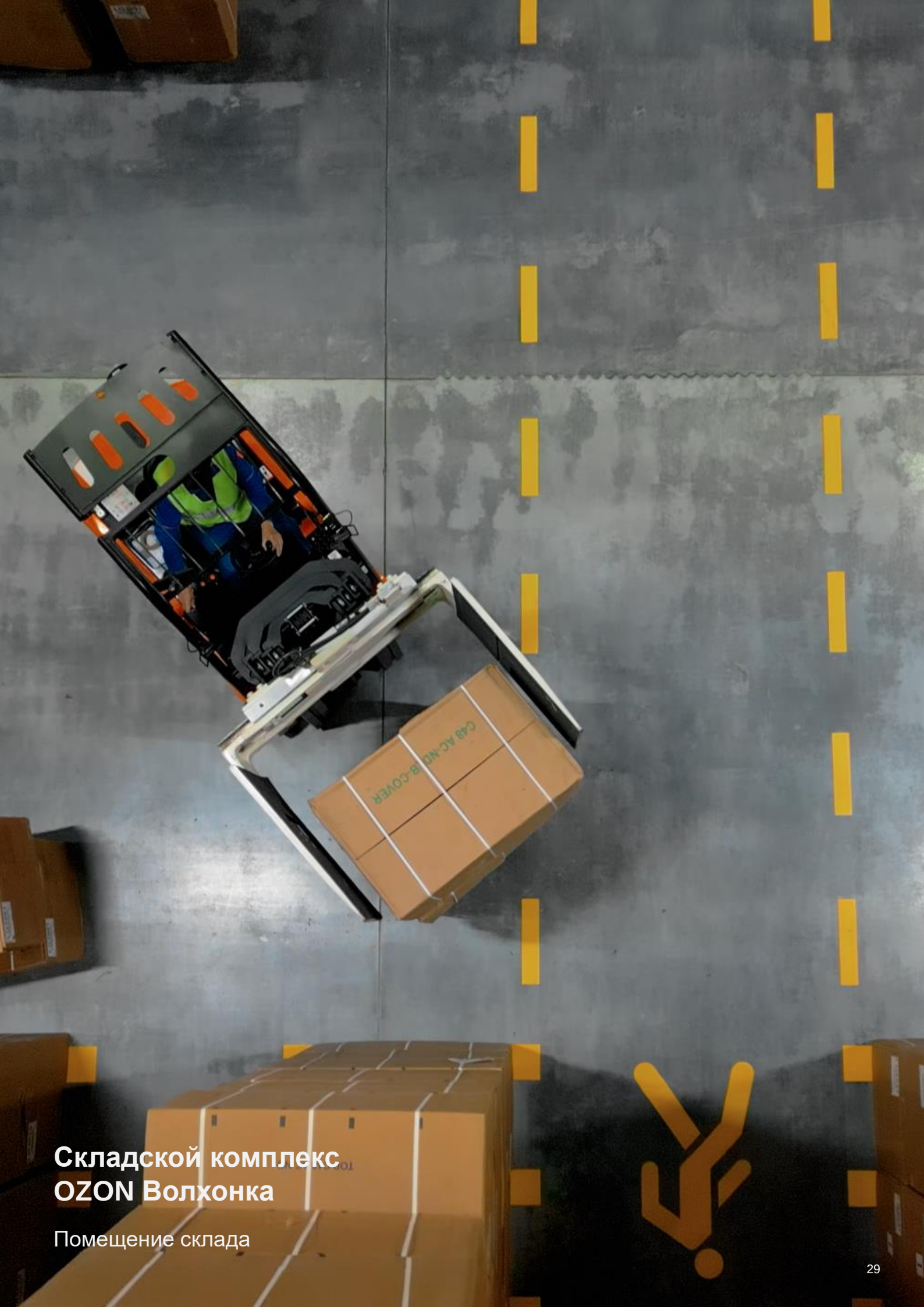


# Галерея фотографий

Бизнес-центр Primium | Внутренние помещения







## Складской комплекс OZON Волхонка

Помещение склада



# СК OZON Волхонка

СКЛАДСКОЙ  
комплекс  
КЛАССА «А»

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

## 108 149 м<sup>2</sup>

арендуемая площадь  
складского логопарка<sup>5</sup>

## 141

машино-место

## 80 тыс. руб./м<sup>2</sup>

стоимость<sup>6</sup> по  
состоянию на 30.04.26

Примечания к слайду см. [на стр. 39](#)

## 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)<sup>7</sup>



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



# Галерея фотографий

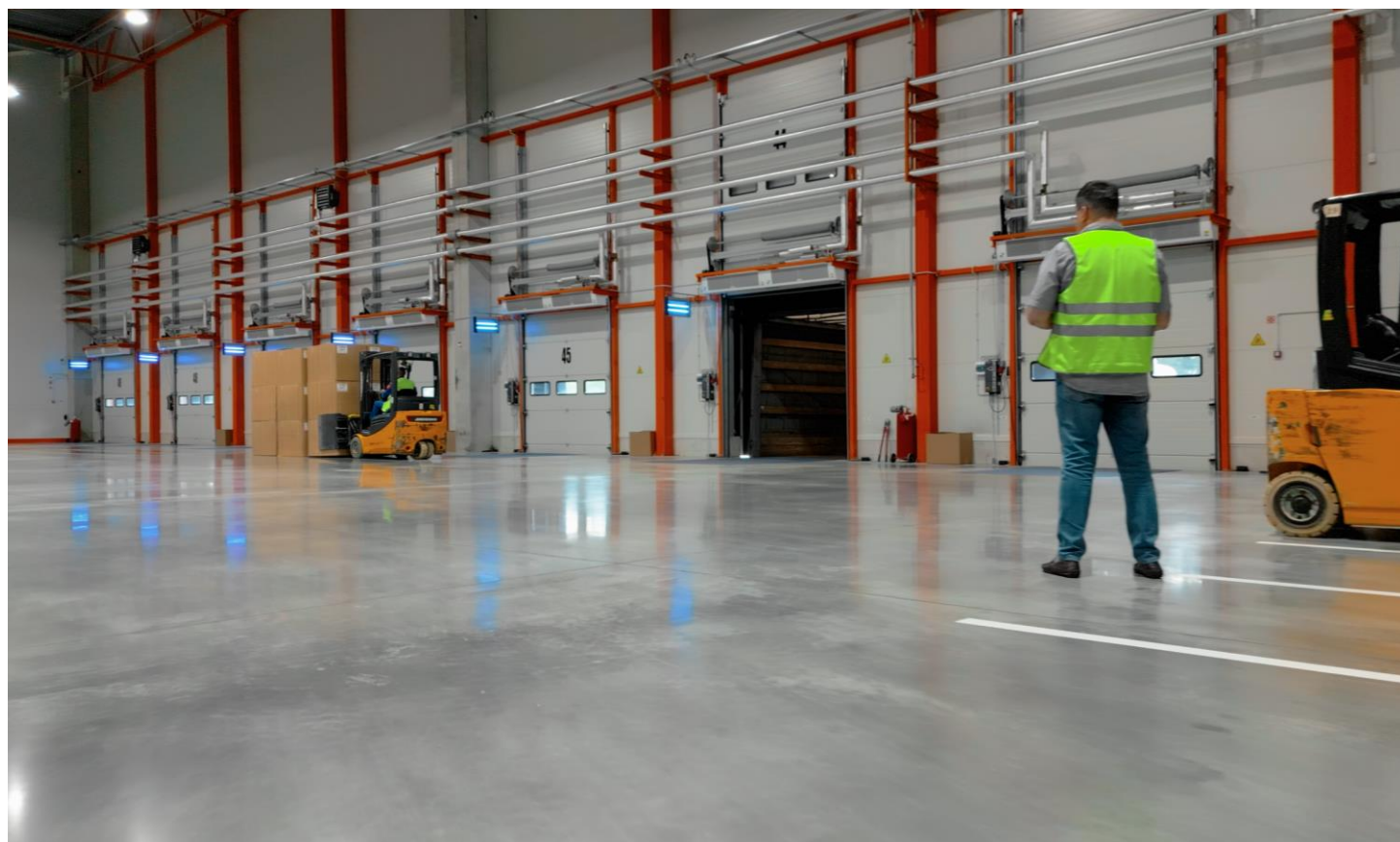
Складской комплекс OZON Волхонка | Фасады





# Галерея фотографий

Складской комплекс OZON Волхонка | Внутренние помещения





# Приложения



**Бизнес-центр  
Primum**

Вид на ГазпромАрену



# Рынок офисной недвижимости

Москва, I кв. 2026 год



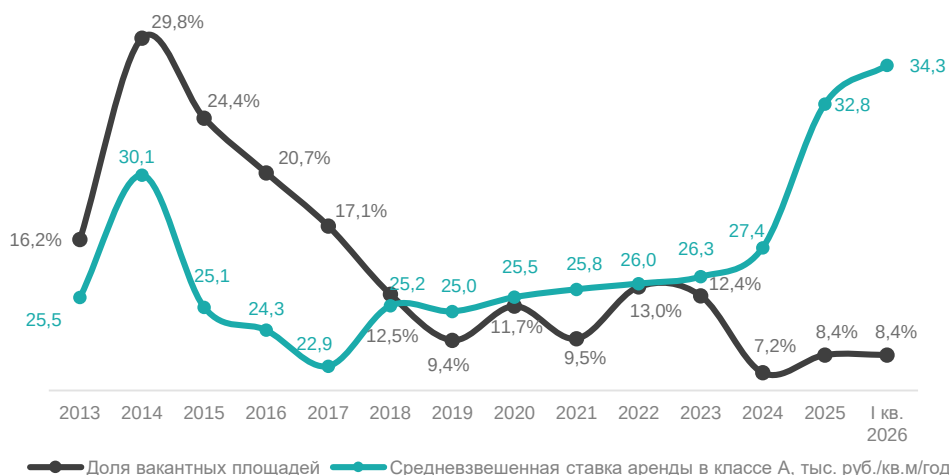
## Спрос

- > Общий объем сделок в Москве за I кв. 2026 составил 162 тыс. м<sup>2</sup> из которых 121,5 тыс. м<sup>2</sup> пришлось на продажу, а 40,5 тыс. м<sup>2</sup> 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./м<sup>2</sup>/год, в классе В — на 6,4%, до 26,3 тыс. руб./м<sup>2</sup>/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

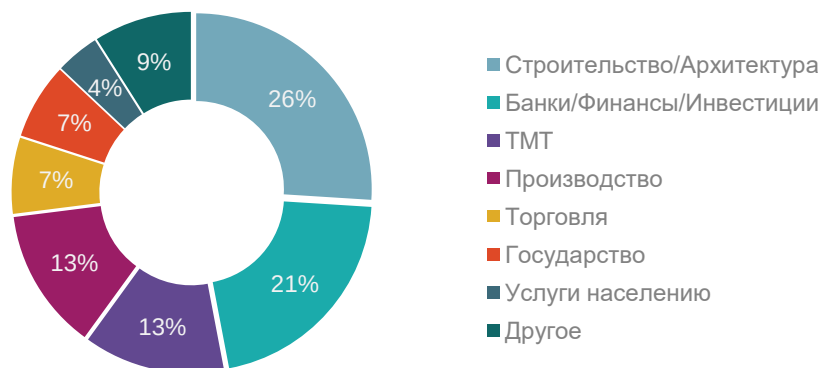
- > Объем ввода офисных площадей по итогам I кв. 2026 г. составил рекордные 116,6 тыс. м<sup>2</sup>, что существенно превышает показатель за аналогичный период прошлого года — 4,7 тыс. м<sup>2</sup>. 80% введенных площадей относятся к классу А, 19% к классу В.
- > Появление новых площадей не привело в увеличению доли свободных площадей. В рынок вышли только 36% нового объема.

## Снижение ставок аренды на фоне возросшей вакансии



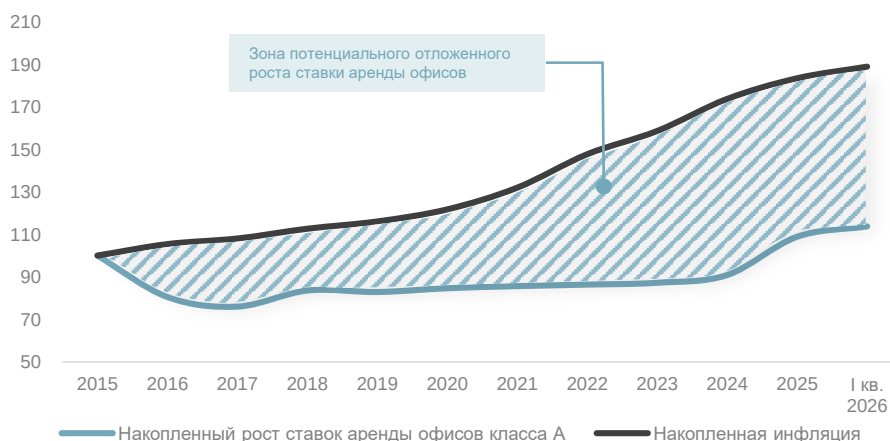
Источник: NF Group Research, I кв. 2026

## 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

# Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург, I кв. 2026 год



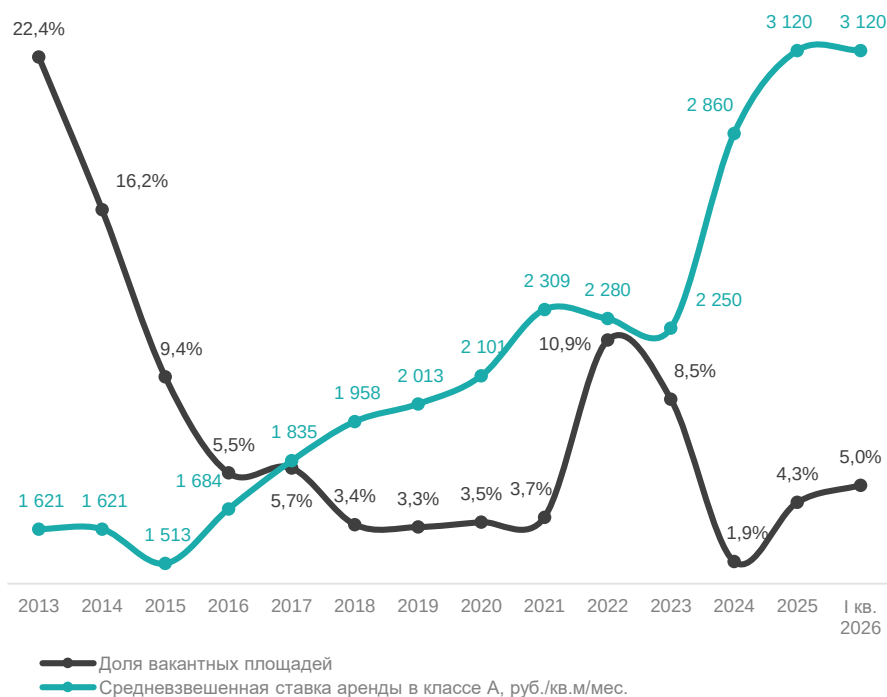
## Спрос

- > В I кв. 2026 года наблюдалась сдержанная активность компаний в поиске новых офисных помещений.
- > За первые 3 месяца чистое поглощение помещений, учитывающее как новые сделки так и высвобождение существующих площадей, показало отрицательные значения: - 9 тыс. м<sup>2</sup>.
- > Ставка аренды стабилизировалась на уровне 3,1 тыс./руб./м<sup>2</sup>/мес. на фоне сниженной деловой активности компаний.

## Предложение

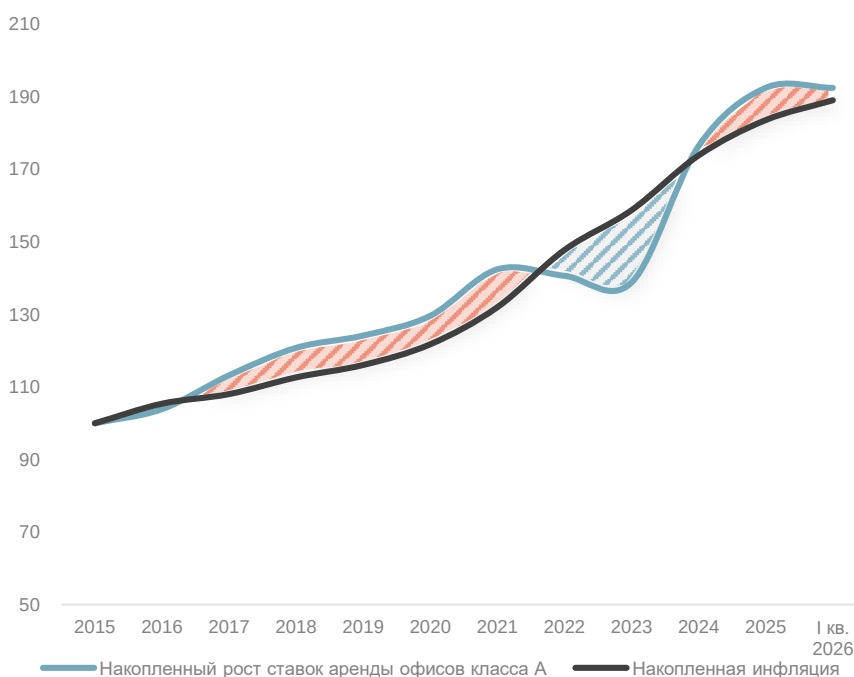
- > За I кв. 2026 года офисный рынок Санкт-Петербурга пополнился двумя объектами класса В общей арендопригодной площадью 7 тыс. м<sup>2</sup>.
- > Наблюдается тренд на реконцепцию офисных зданий, два здания переведены под гостиничную функцию. На месте еще одного офисного здания будет построен жилой комплекс.
- > Общая доля свободных площадей выросла до 5%, при этом в зданиях класса А вакансии снизилась до 4,3% до 3,6%. В офисах класса В доля свободных площадей увеличилась с 4,8% до 5,7%

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



Источник: NF Group Research, I кв. 2026

## 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 кв. 2026 год

## Спрос

- > Общий объем сделок по итогам I кв. 2026 года составил 23 тыс. м<sup>2</sup>, что почти в 2 раза ниже значения аналогичного периода прошлого года.
- > Основную часть спроса на аренду помещений сформировали компании из транспортно-логистической сферы (61%) и дистрибьюторы (39%). Крупных сделок в I кв. 2026 не было.
- > Ставка аренды начала снижаться на фоне роста доли свободных площадей. По итогу первых трех месяцев 2026 года ставка аренды составила 10 750 руб./м<sup>2</sup>/год.

## Предложение

- > В I кв. 2026 года введены рекордные по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет 163 тыс. м<sup>2</sup>, что составило 39% от общего запланированного объема площадей на 2026 год.
- > Только 41% запланированных площадей выйдут на рынок, остальные являются проектами собственного строительства или built-to-suit проектами.

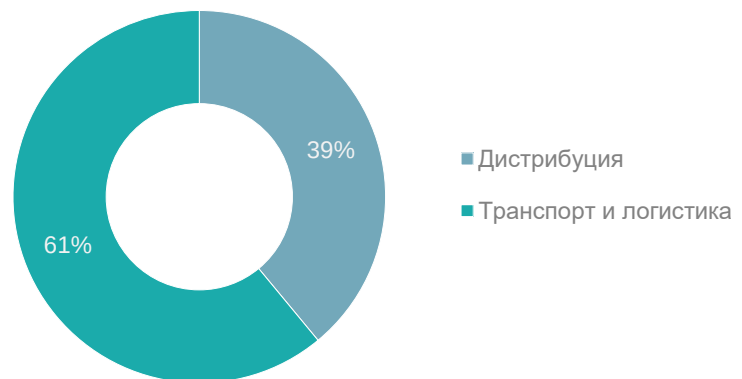
\* Запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

## Рынок складов стабилизируется: ставка аренды 11 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год, вакансии на уровне 3,6%



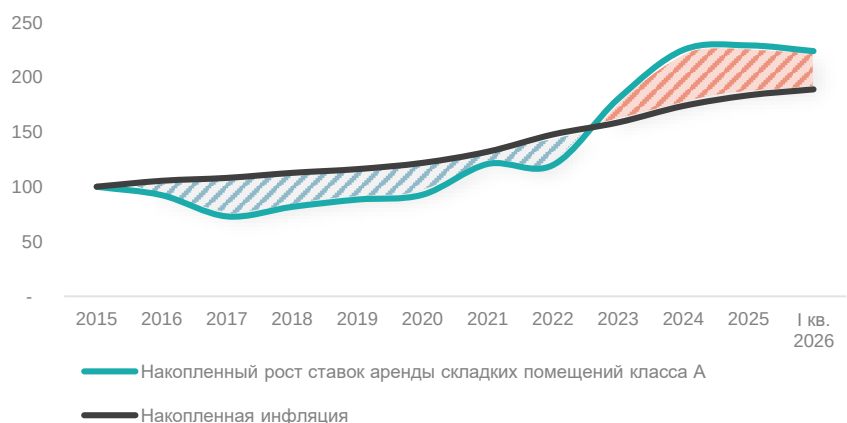
Источник: NF Group Research, I кв. 2026

## Распределение по профилю арендаторов, %



Источник: NF Group Research, I кв. 2026

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



Источник: Аналитика ООО ВИМ Сбережения



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



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



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



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



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



# Правила определения инвестиционного дохода

На основании п.35 Правил Доверительного Управления (далее – ПДУ), подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода по инвестиционным паям равен 95 (девяноста пяти) процентам от суммы остатков денежных средств на банковских счетах, открытых для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

Доход по инвестиционным паям начисляется и выплачивается при условии, что совокупный размер денежных средств на банковских счетах, открытых для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, по состоянию на последний рабочий день отчетного периода составляет не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей.

Доход по инвестиционным паям распределяется среди пайщиков Фонда исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям:

Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по окончании очередного отчетного периода по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

Выплата дохода по инвестиционным паям проводится в следующие сроки: в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты окончания отчетного периода на счета профессиональных участников рынка, выполняющих функцию депозитария (НКО АО НРД, ПАО Сбербанк и др.), и в течение дополнительных 5 (пяти) рабочих дней профессиональные участники рынка проводят распределение дохода среди владельцев инвестиционных паев.

<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. 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

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

Накопленная доходность в % определяется по формуле:

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

$\Delta$  - накопленная доходность;

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

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

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

<sup>4</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>5</sup> 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

<sup>6</sup> Балансовая стоимость в пересчете на 1 м<sup>2</sup> по стандарту BOMA

<sup>7</sup> Рейтинг финансовой надежности страховых компаний Эксперт РА (ссылка: <https://raexpert.ru/ratings/insurance/?sort=rating&type=asc>) по состоянию на 30.04.2026

<sup>8</sup> Паевой инвестиционный фонд под управлением ООО ВИМ Сбережения: ЗПИФ недвижимости «РД 2» (правила Фонда зарегистрированы Банком России 19.07.2021, №4508). Доходность фонда на 30.04.2026: за 1 месяц (с 01.04.2026 по 30.04.2026) – 13,99% годовых (прирост за период – 1,17%); за 3 месяца (с 01.02.2026 по 30.04.2026) – 20,67% годовых (прирост за период – 5,17%); за 6 месяцев (с 01.10.2025 по 30.04.2026) – 16,93% годовых (прирост за период – 8,46%); за 1 год (с 01.05.2025 по 30.04.2026) – 17,55% годовых; за 3 года (с 01.05.2023 по 30.04.2026) – 18,38% годовых (прирост за период – 55,15%). До удержания НДФЛ

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

<sup>10</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](#)

[Стоимость чистых активов и доходность фонда](#)

[Отчеты управляющей компании](#)

[Отчеты об оценке активов фонда](#)

[Информация для владельцев инвестиционных паев](#)

[Ключевой информационный документ](#)

Доходность инвестиций в % определяется по формуле:

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

Расчетная дивидендная доходность в % определяется по формуле:

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

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

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

$\Delta$  - 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;

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

$D$  - сумма доходов от доверительного управления имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд (составляющим активы акционерного инвестиционного фонда), в расчете на один инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда (одну акцию акционерного инвестиционного фонда), начисленных за период, за который определяется прирост, в случае если выплата указанного дохода предусмотрена правилами доверительного управления паевого инвестиционного фонда;

$t$  - количество дней в расчетном периоде (1 месяц принимается равным 30 дням);

# Ограничение ответственности

ООО ВИМ Сбережения, (лицензия ФКЦБ России от 07.02.2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, без ограничения срока действия).

Настоящий документ и содержащиеся в нем сведения предназначены исключительно для информационных целей. Документ не рассматривается и не должен рассматриваться как предложение ООО ВИМ Сбережения о покупке или продаже каких-либо финансовых инструментов или оказания услуг какому-либо лицу, не являются офертой, публичной офертой по какому бы то ни было действующему законодательству. Предоставляемая информация не может рассматриваться в качестве рекомендации к инвестированию средств, а также гарантий или обещаний в будущем доходности вложений.

Никакие положения информации или материалов, представленных в документе, не являются и не должны рассматриваться как индивидуальные инвестиционные рекомендации и/или намерение ООО ВИМ Сбережения предоставить услуги инвестиционного советника. ООО ВИМ Сбережения не может гарантировать, что финансовые инструменты, продукты и услуги, описанные в настоящем документе, подходят лицам в соответствии с их инвестиционным профилем. Финансовые инструменты, продукты и услуги, упоминаемые в информационных материалах, могут быть предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов.

Прежде чем воспользоваться какой-либо услугой или приобретением финансового инструмента или инвестиционного продукта, Вы должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от услуги и/или продукта, налоговые, юридические, бухгалтерские последствия заключения сделки при пользовании конкретной услугой, свою готовность и возможность принять такие риски.

Любые логотипы, если таковые приведены в настоящей презентации, используются исключительно в информационных целях, не имеют целью введение клиентов в заблуждение о характере и специфике услуг, оказываемых ООО ВИМ Сбережения, или получение дополнительного преимущества за счет использования таких логотипов, равно как продвижение товаров или услуг правообладателей таких логотипов, или нанесение ущерба их деловой репутации.

Термины и положения, приведенные в настоящих материалах, должны толковаться исключительно в контексте соответствующих сделок и операций и/или ценных бумаг и/или финансовых инструментов и могут полностью не соответствовать значениям, определенным законодательством РФ или иным применимым законодательством.

Материал не является гарантией или обещанием будущей эффективности или доходности от инвестиционной деятельности. Результаты инвестирования в прошлом не являются гарантией таких же результатов в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Все прошлые данные имеют документальное подтверждение. Нет никаких гарантий прибыли или доходов от финансовых инструментов, пока иная информация не указана в соответствующих публикациях.

Паевой инвестиционный фонд под управлением ООО ВИМ Сбережения: ЗПИФ недвижимости «РД 2» (правила Фонда зарегистрированы Банком России 19.07.2021, №4508).

На размер дохода могут повлиять, среди прочего, инвестиционные стратегии и цели финансового инструмента и существенные рыночные и экономические условия, в том числе процентные ставки и рыночные условия в целом. Различные стратегии, применяемые к финансовым инструментам, могут оказать существенное влияние на результаты, описанные в настоящем материале. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Правилами доверительного управления ОПИФ и ЗПИФ, находящимися под управлением ООО ВИМ Сбережения могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ОПИФ и ЗПИФ. Прежде, чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом. Существует вероятность полной потери изначально инвестированной суммы. Данные о доходности или иных результатах, отраженные в материале, не учитывают комиссии, налоговые сборы и иные расходы. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом. Получить информацию о Фондах и ознакомиться с Правилами доверительного управления Фондов, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 123112, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1, этаж 38, помещение 38.46, по телефону (495) 725-52-54, по адресам агентов или в сети Интернет по адресам [www.wimsavings.ru](http://www.wimsavings.ru).