

отчет управляющего  
за I отчетный период  
2025 года



---

ЗПИФ  
КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД

# «Рентный доход про»

---

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.

28 февраля 2025

# 887

пайщиков в фонде  
в настоящий момент

# ФОНД СЕГОДНЯ

сформирован в 2021 г.

# 3,3

 млрд  
руб.

сумма чистых  
активов фонда

# 28,00

 руб.

по итогам IV отчетного периода  
2024 г.\* выплачено на пай, выплата  
дохода состоялась в феврале 2025 г.

# 8 216

 м<sup>2</sup>

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

# 12,2%

 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»

# 54,9%

 ГОДОВЫХ\*\*

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

Информация представлена по состоянию на 28.02.2025 | 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 2025 г. – 28 февраля 2025 г.

\*\* Годовые доходности рассчитаны в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу на [стр. 32](#)). 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»

- > Фонд продолжает показывать уверенные результаты. Активы фонда представлены в быстро растущих сегментах московского офисного и складского рынков, что благоприятно сказывается на переоценках фонда.
- > Отсутствие вакансии и рост рыночных ставок аренды позволяют нам повышать ставки аренды при пролонгациях договоров аренды и заключении новых арендных контрактов.
- > Ключевым событием стала пролонгация на новый срок, на новых условиях и с дополнительным расширением нашего якорного арендатора в БЦ «Бульварное кольцо» - Евразийского фонда стабилизации и развития. Выбор международным институциональным арендатором БЦ «Бульварное кольцо» подтверждает высокий класс актива фонда «Рентный доход ПРО».
- > Мы также завершили реконструкцию 2-го этажа БЦ «Бульварное кольцо» и переделали помещения бывавшей столовой в современные офисные площади, которые сразу нашли своего арендатора.

## Основные результаты инвестирования

- > В I отчетном периоде 2025 года пайщики получили **28,00 руб.** дохода в расчете на 1 пай, что составило **12,2% 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 **54,9% годовых** (в т.ч. доходность от выплат – **7,5% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – **47,4% годовых**).
- > **Накопленная доходность пая** с учетом выплаченного дохода с момента создания фонда составила **227%**.

## 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

- > Завершен ремонт 2 этажа в БЦ «Бульварное кольцо». Помещения сданы новому арендатору по рыночным ставкам.
- > Проведены плановая индексация арендной платы офисных помещений БЦ «Бульварное кольцо» в соответствии с договорами аренды (ООО «ЮГ Пласт», арендатор 485 м<sup>2</sup> на 5 этаже).
- > Проведена плановая переоценка всех объектов недвижимости фонда и долей участия в уставном капитале обществ (прирост составил +13,2%).

**Алексей Стрелецкий** | Директор по инвестициям 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 28.02.2025 определяется в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 2 ноября 2020 г. № 5609-У<sup>1</sup>

▼

# 54,86%

12 месяцев

01.03.2024 – 28.02.2025

в годовых<sup>2</sup>

# 40,72%

36 месяцев

01.03.2022 – 28.02.2025

# 122,17%

прирост за период

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: 01.03.2024 – 28.02.2025**

выплата на пай

## 99,75 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСП<sup>2</sup> – 7,5% годовых  
Доходность от биржевой цены<sup>3</sup> – 11,9% годовых

### I

отчетный период 2025

выплата на каждый пай

## 28,00 руб.<sup>1</sup>

Доходность от РСП<sup>2</sup> – 6,8% годовых. Доходность от биржевой цены<sup>3</sup> – 12,2% годовых

### IV

отчетный период 2024

выплата на каждый пай

## 19,22 руб.<sup>1</sup>

### III

отчетный период 2024

выплата на каждый пай

## 29,20 руб.<sup>1</sup>

### II

отчетный период 2024

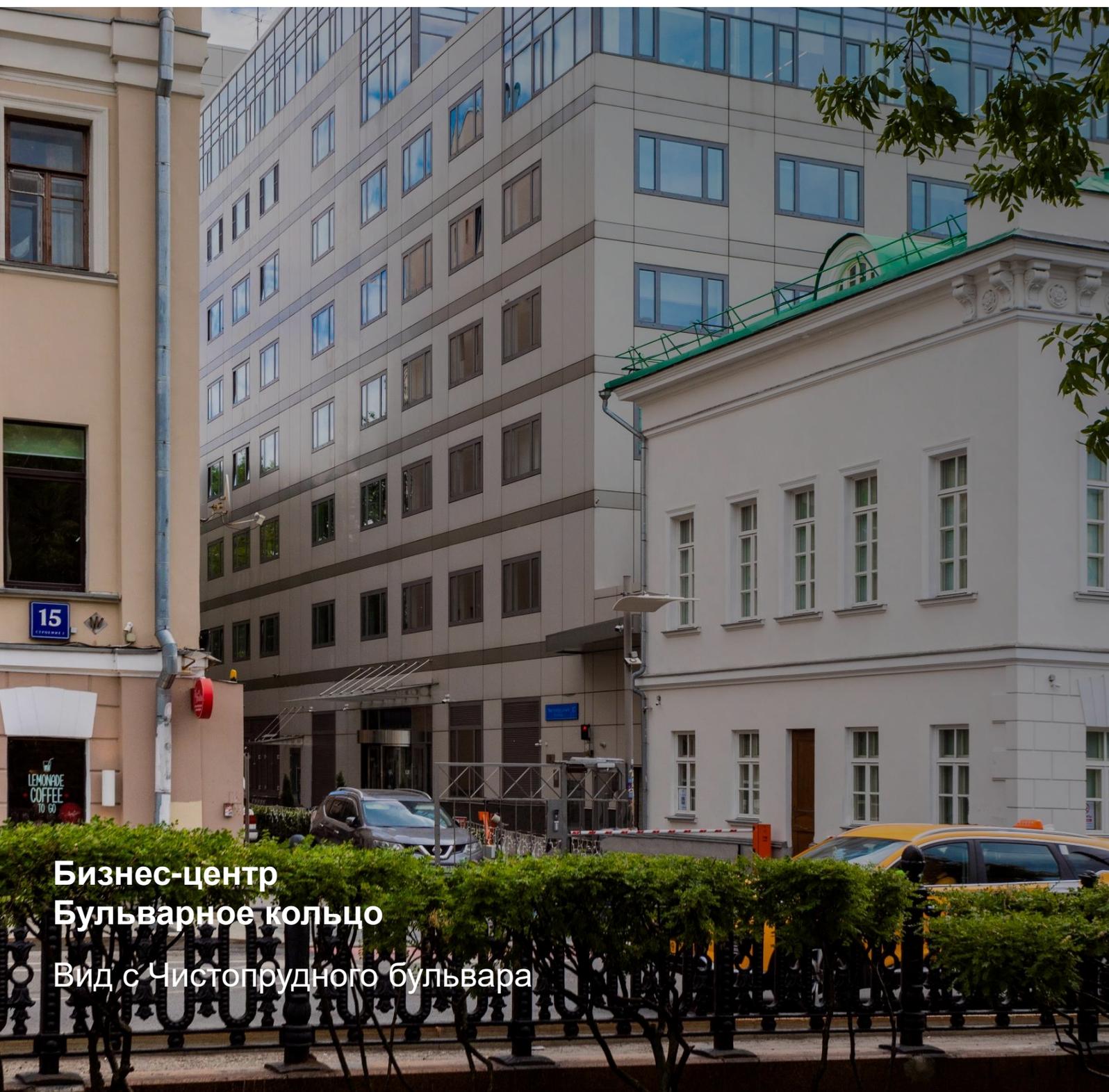
выплата на каждый пай

## 23,33 руб.<sup>1</sup>

Информация представлена по состоянию на 28.02.2025 |  
Информация предназначена только для квалифицированных инвесторов

Примечания к слайду см. [стр. 31](#)

# Финансовая отчетность и результаты фонда



Бизнес-центр  
Бульварное кольцо  
Вид с Чистопрудного бульвара

# Баланс фонда



отчет о стоимости чистых активов, млн руб.

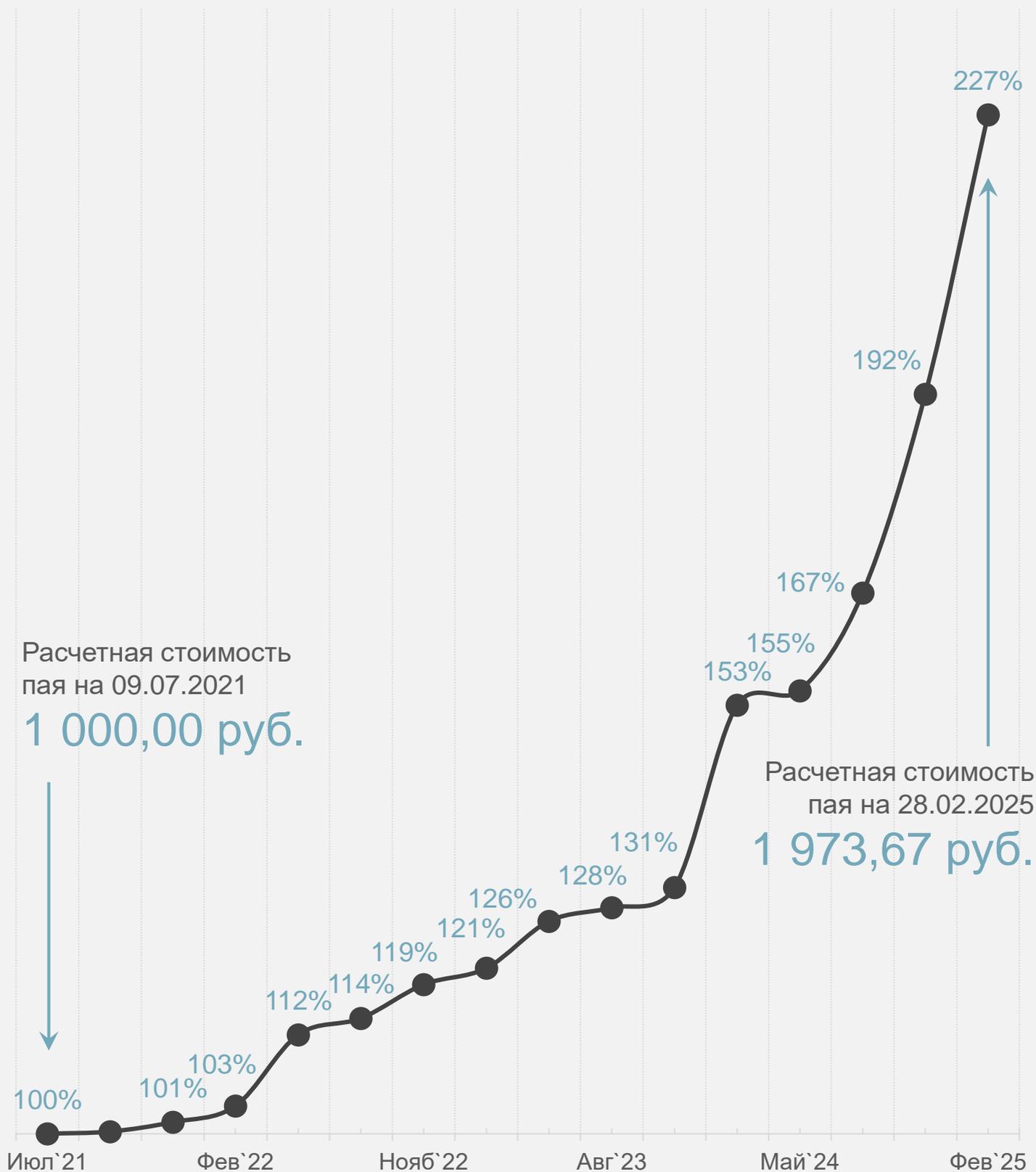
БАЛАНСОВАЯ СТАТЬЯ	ОПИСАНИЕ	I период 2025 <sup>4</sup>	IV период 2024 <sup>4</sup>	Δ%
Денежные средства	На расчетных счетах	52	35	45,7%
Дебиторская задолженность	Преимущественно средства, размещенные в биржевом РЕПО	69	64	7,7%
Финансовые вложения	Займ, выданный на АО "Колизей-3"	192	179	7,4%
Объекты недвижимости	СК «Адмирал»	2 359	2 197	7,4%
Доли в уставном капитале обществ	100% долей ООО «ПФ-Инвест» и 100% акций АО «Колизей-3» (БЦ «Бульварное кольцо»)	1 495	1 075	39,1%
Долгосрочные обязательства	Кредит в банке «ВТБ» и накопленные проценты, переоцененные по справедливой стоимости	(822)	(755)	9,0%
Кредиторская задолженность	Расчеты с УК, пайщиками и др.	(65)	(48)	36,0%
<b>Сумма чистых активов фонда</b>		<b>3 279</b>	<b>2 748</b>	<b>19,3%</b>
Средневзвешенная стоимость чистых активов за период <sup>12</sup> , млн руб.		2 730	2 616	+ 4,3%

# Результаты фонда

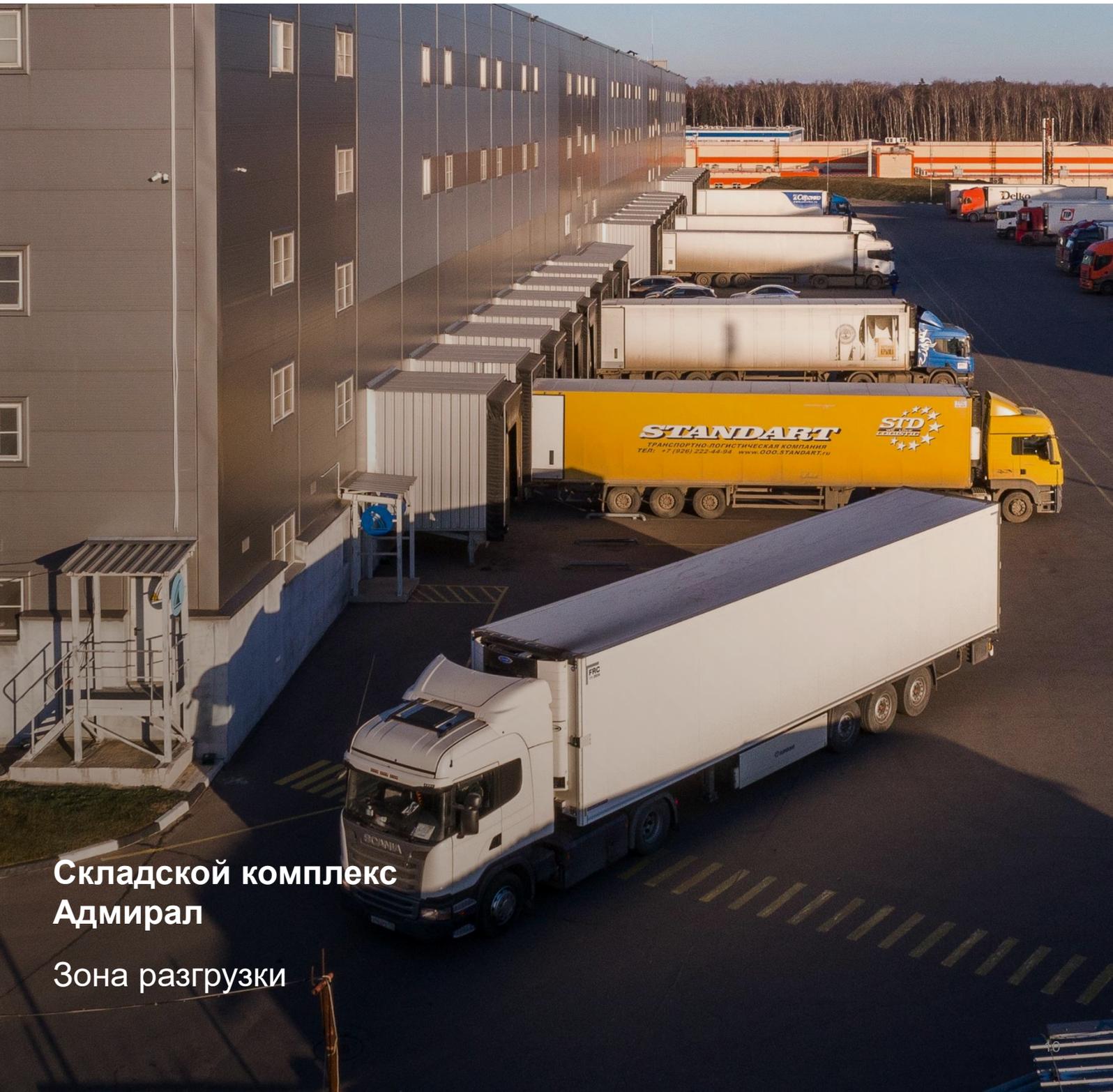
отчет о стоимости имущества, млн руб.

ПОКАЗАТЕЛЬ	I период 2025 <sup>4</sup>	IV период 2024 <sup>4</sup>	Δ%
Доходы от аренды недвижимого имущества	57	54	+ 5,8%
Расходы на содержание недвижимого имущества	(12)	(12)	- 0,9%
<b>Чистый операционный доход от недвижимости</b>	<b>45</b>	<b>41</b>	<b>+ 7,8%</b>
Доходы от долей участия в уставном капитале дочерних обществ	-	28	-
Доходы от размещения свободных денежных средств	3	3	+ 7,4%
Проценты по займам полученные	8,1	3,2	> 100%
Проценты и комиссии по займам уплаченные	(24)	(32)	- 22,9%
Прочие доходы	41	-	-
Прочие расходы	-	-	-
Сумма начисленных вознаграждений, в том числе:	(12)	(11)	+ 9,5%
управляющей компании	(11)	(10)	+ 9,9%
специализированному депозитарию	(1,2)	(1,1)	+ 5,1%
<b>Итого чистые доходы Фонда</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>+ 83,1%</b>
Сумма начисленного дохода по инвестиционным паям фонда	(47)	(32)	+ 45,7%
Начисленный доход в расчете на 1 пай, руб.	28,00	19,22	+ 45,7%
Изменение стоимости имущества в результате переоценки недвижимого имущества, прав аренды, финансовых вложений и долговых обязательств	518	378	+ 36,9%
<b>Прирост стоимости имущества за отчетный период</b>	<b>531</b>	<b>379</b>	<b>+ 40,2%</b>
расчетная стоимость 1 пая на начало отчетного периода, руб.	1 654	1 426	+ 16,0%
расчетная стоимость 1 пая на конец отчетного периода, руб.	1 974	1 654	+ 19,3%
<b>Прирост / уменьшение стоимости имущества на 1 пай<sup>6</sup>, руб.</b>	<b>320</b>	<b>228</b>	<b>+ 40,2%</b>

# Накопленная доходность пая с учетом выплаченного дохода 4,5



# Структура финансирования и прогноз выплат дохода

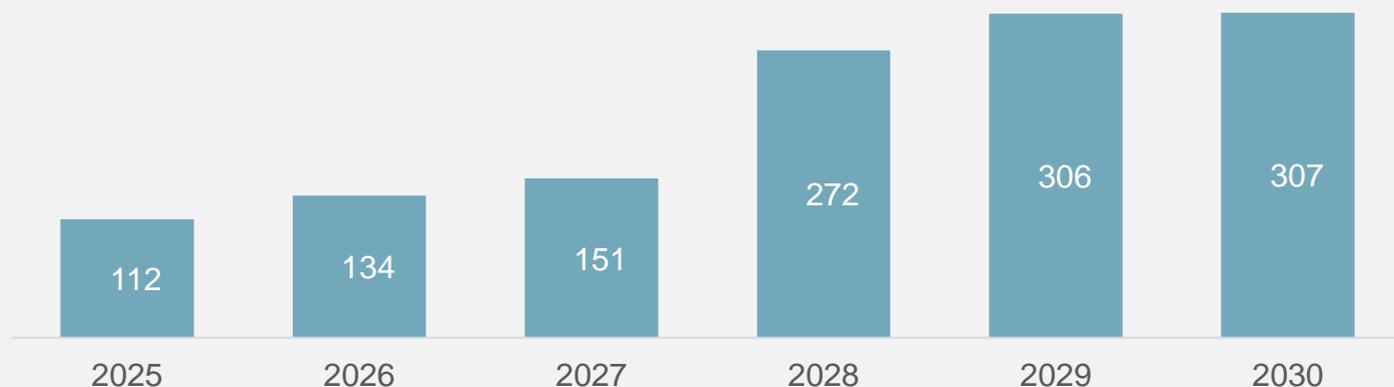


Складской комплекс  
Адмирал

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

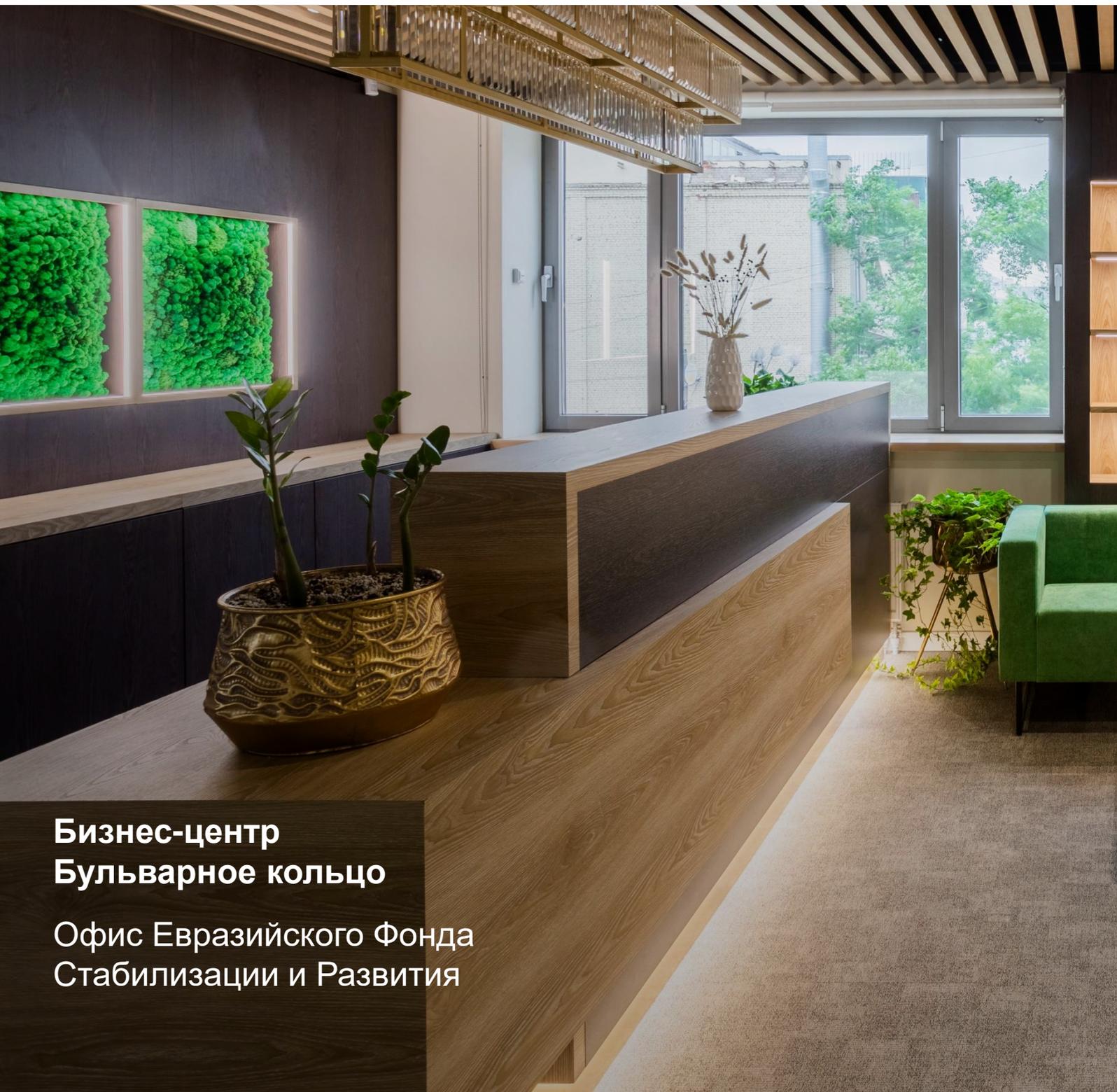
- > Общая долговая нагрузка фонда – 1 757 млн руб. (LTV<sup>11</sup> – 37,0%)  
Уровень кредитной нагрузки комфортный. Значительная доля кредита по фиксированной ставке страхует от рисков роста ключевой ставки ЦБ РФ
- > Структура заемного финансирования фонда представлена на схеме ниже



\* ключевая ставка ЦБ РФ

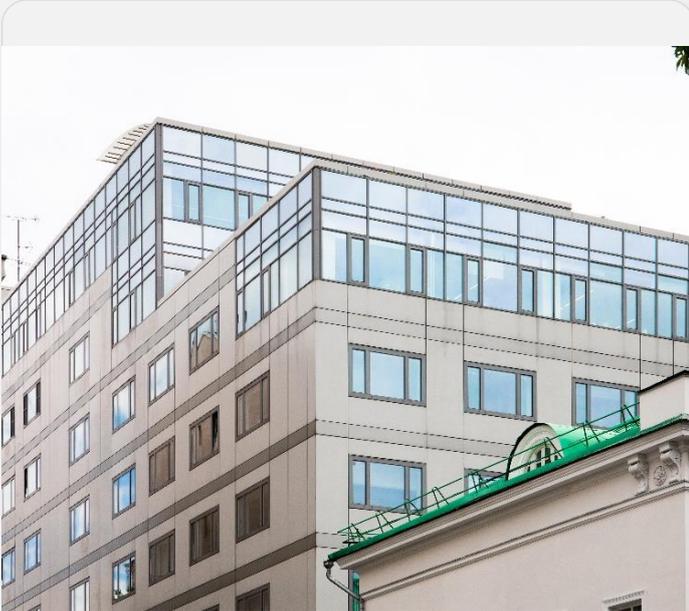
\*\* остаток тела долга по кредитам в номинальном выражении – сумма может отличаться от балансовой стоимости кредита, указанной на [стр. 7](#), в результате его переоценки по справедливой стоимости в соответствии с [Правилами определения стоимости и чистых активов фонда](#)

# Основные события фонда



**Бизнес-центр  
Бульварное кольцо**

**Офис Евразийского Фонда  
Стабилизации и Развития**



### Бизнес-центр «Бульварное кольцо»\*

- > Закончен ремонт 2 этажа. Ранее весь этаж занимала столовая, которая практически не приносила дохода. Помещения переделаны под офисы. На весь этаж заключен договор аренды с новым арендатором по рыночным ставкам аренды.
- > По графику проиндексированы арендаторы Юг Пласт и арендатор 485 м<sup>2</sup> на 5 этаже.
- > Пролонгирован договор с якорным арендатором ЕФСР на новых условиях с повышением арендной ставки.



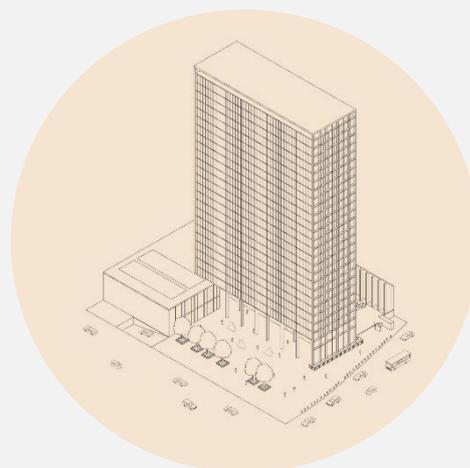
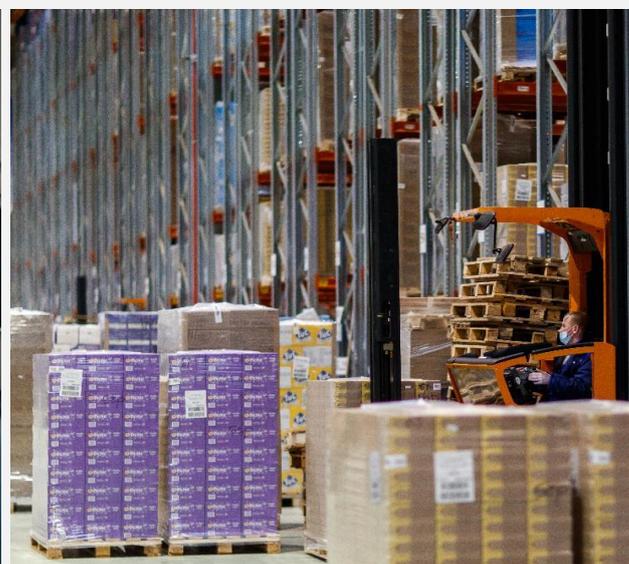
### Складской комплекс «Адмирал»

- > 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»

- > В I отчетном периоде 2025 г. Управляющая компания провела плановую переоценку всех объектов недвижимости фонда и долей участия в уставном капитале обществ (прирост составил **+17,8%**)

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





**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\*\*

## 343 тыс. руб./м<sup>2</sup>

стоимость<sup>7</sup> по состоянию  
на 28.02.2025

Основные арендаторы – известные международные и российские компании:

**ЕФСР** Евразийский фонд стабилизации и развития

**Р@Д** | РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ



Челябинский  
электрометаллургический  
комбинат



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

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.



\* Примечания к слайду см. на [стр. 31](#)

\*\* 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

Конфиденциально – 485,2 м<sup>2</sup>

ЕФСР – 413,4 м<sup>2</sup>

ООО СЗ "Новая  
Жизнь" – 258,5 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>

ООО "КСН" –  
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



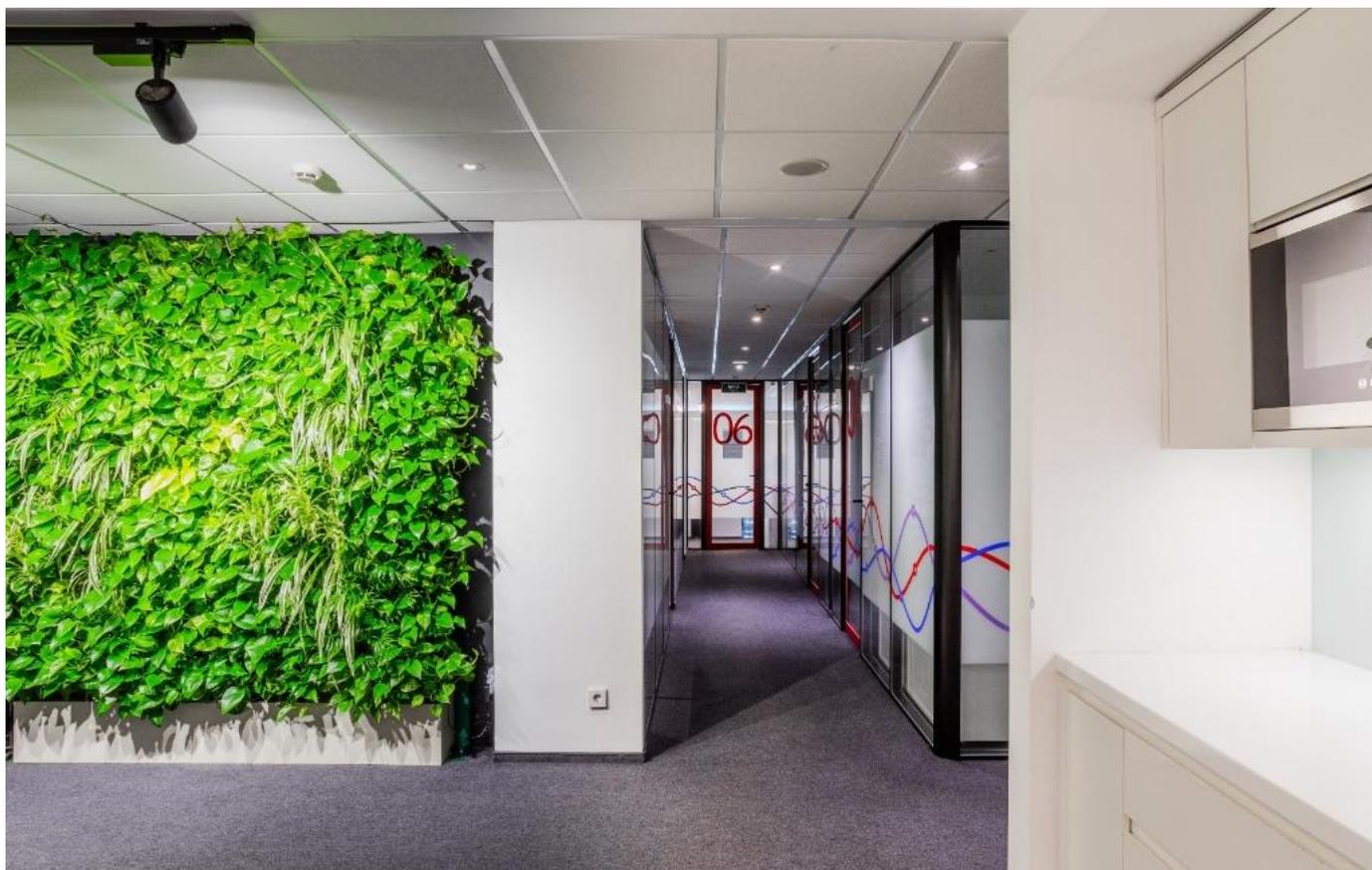
# Галерея фотографий

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\*\*

## 89,4 тыс. руб./м<sup>2</sup>

стоимость<sup>7</sup> по состоянию на 28.02.2025



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.)



Московская область

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

Хорошая доступность легковым и грузовым транспортом, несколько подъездных путей

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>



\* Примечания к слайду см. на [стр. 31](#)

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

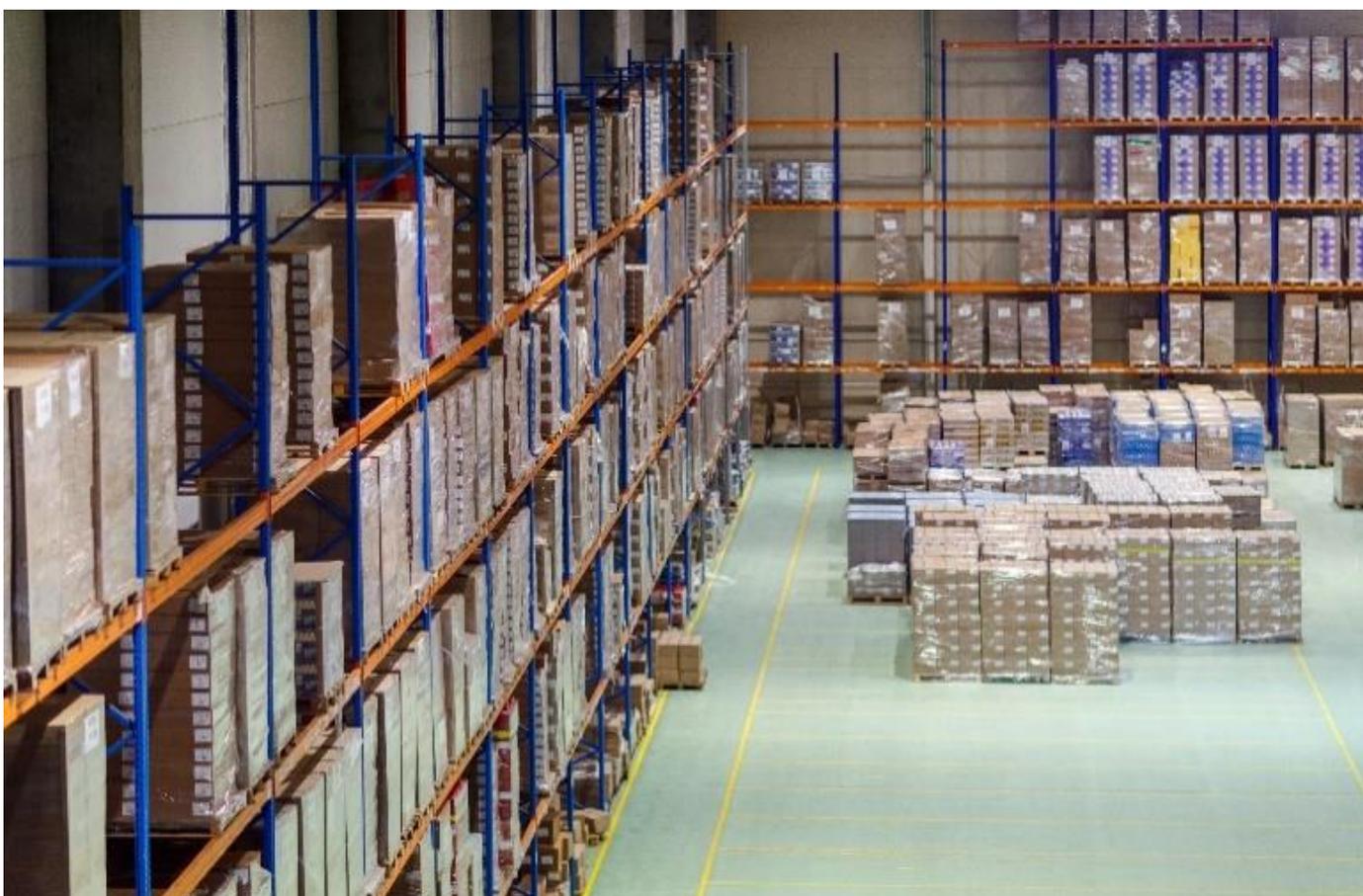
# Галерея фотографий

Складской комплекс Адмирал | Фасады

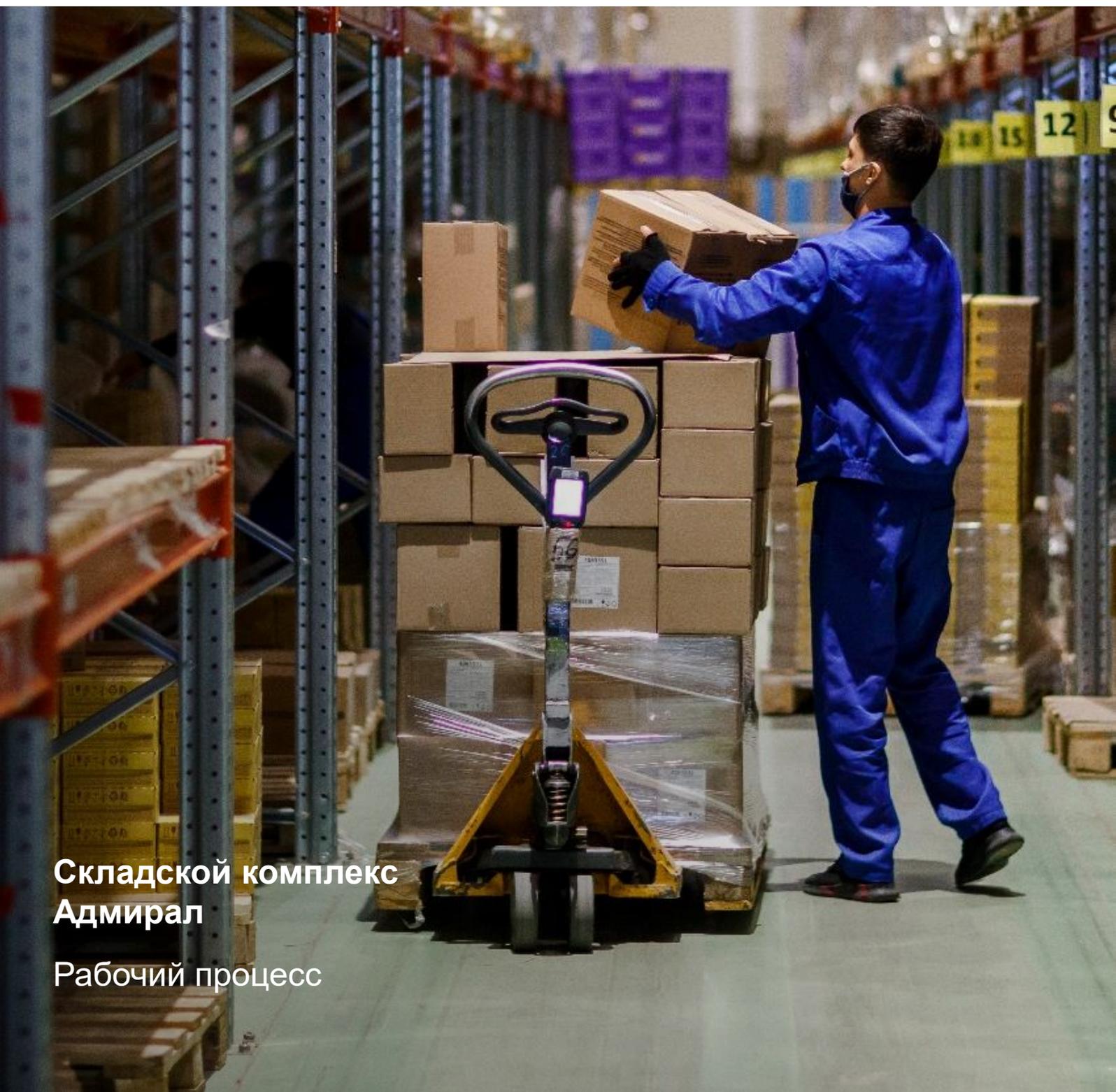


# Галерея фотографий

Складской комплекс Адмирал | Внутренние помещения



# Приложения



Складской комплекс  
Адмирал

Рабочий процесс

## Спрос

- По итогам 3 мес. 2025 года объем сделок со складской недвижимостью составил 333 тыс. м<sup>2</sup>, что в 1,6 раза выше результата аналогичного периода прошлого года
- Спрос со стороны компаний из сферы производства составил 45% от общего объема, значительно превысив спрос со стороны компаний из остальных сфер.
- К концу 1 кв. 2025 года средневзвешенная ставка аренды\* достигла 12 320 руб. за кв. м / год – рост на 3% с начала года
- Рост ставки аренды\* за период с 2015 года превысил размер накопленной инфляции, что отражает высокий спрос на складские площади при относительно невысоком уровне предложения.
- Эксперты ожидают стабилизацию ставок на текущем уровне в течение года.

## Предложение

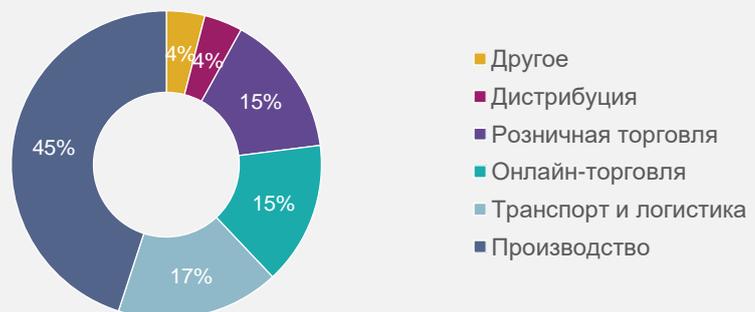
- По итогам 1 кв. 2025 г. объем ввода площадей составил 262 тыс. м<sup>2</sup>, что превысило показатель прошлого года в 1,7 раз.
- Всего в 2025 году ожидается ввод 2,7 млн м<sup>2</sup>, что станет абсолютным рекордом за всю историю наблюдений.
- Вследствие выхода на рынок рекордного объема предложения доли вакантных площадей по схеме прямой аренде вырос до 0,9%, но все равно остается существенно ниже среднего уровня за последние годы.
- Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг к концу I квартала 2025 г. 26,2 млн м<sup>2</sup>.

## Околонулевая вакансия и дефицит складских помещений продолжают двигать ставку вверх



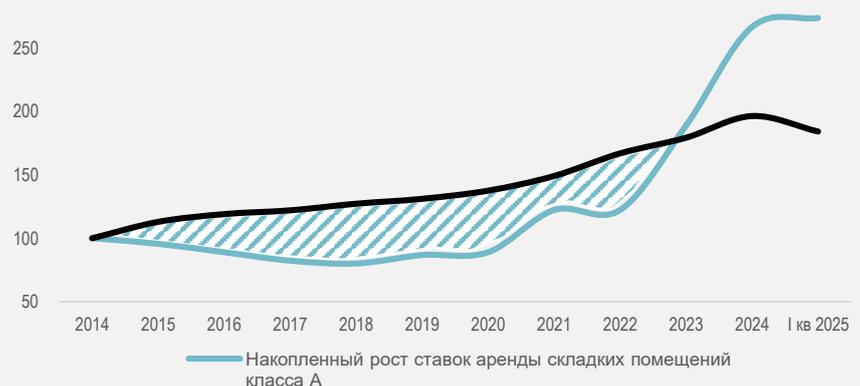
Источник: NF Group Research, I кв. 2025

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



Источник: NF Group Research, I кв. 2025

## Отсутствие недооценки: накопленный рост ставок аренды обогнал 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 3 мес. 2025 года составил 52 тыс. м<sup>2</sup>, что на 71,5% ниже аналогичного показателя за 3 мес. 2024.
- За 3 мес. 2025 г. наибольшую долю спроса на офисные помещения формировали компании из сферы производства (20,2%), финансовый сектор (16,9%), а также нефтегазовые и энергетические компании (15,8%).
- С начала года ставки аренды\* в классе А выросли на 2,3% – до 28 036 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.
- При этом рост ставки аренды\* за период с 2015 года существенно отстает от накопленной инфляции, что формирует отложенный рост, который может реализоваться в будущем.

### Предложение

- Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 1 кв. 2025 г. составил около 18,7 млн м<sup>2</sup>, из них 6,0 млн относятся к классу А, а 12,7 млн м<sup>2</sup> – к классу В.
- В 1 кв. 2025 г. Разрешение на ввод в эксплуатацию получил только один объект общей площадью 4,4 тыс. м<sup>2</sup>. Объект был построен под собственное использование, поэтому на рынок новое предложение в 1 кв. 2025 г. не выходило.
- Прогнозируемый ввод новых площадей в 2025 г. - 1,2 млн м<sup>2</sup>. Однако вероятно треть этого объема введется позже – в 2026 г.

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



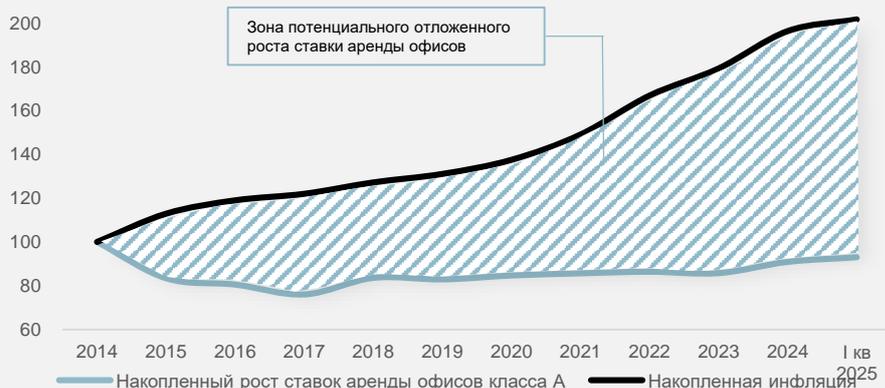
Источник: NF Group Research, 1Q 2025

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



Источник: NF Group Research, 1Q 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. 32](#)); 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. 32](#)). 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.;
- <sup>5</sup> Рассчитывается с учетом прироста расчетной стоимости и накопленных выплат дохода по инвестиционным паям за период с 9 июля 2021 г. по 28 февраля 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 28 февраля 2025 г.;
- <sup>10</sup> Доходность фонда на 28.02.2025: за 1 месяц (с 01.02.2025 по 28.02.2025) – 259,78% годовых (прирост за период – 21,65%); за 3 месяца (с 01.12.2024 по 28.02.2025) – 84,12% годовых (прирост за период – 21,03%); за 6 месяцев (с 01.09.2024 по 28.02.2025) – 83,5% годовых (прирост за период – 41,75%); за 1 год (с 01.03.2024 по 28.02.2025) – 54,86% годовых; за 3 года (с 01.03.2022 по 28.02.2025) – 40,72% годовых (прирост за период – 122,17%). 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 1 147 272 000 руб.) к стоимости объектов недвижимости (СК «Адмирал» на ЗПИФ «Рентный доход ПРО» в размере 2 359 000 000 руб. и БЦ «Бульварное кольцо» на АО «Колизей-3» в размере 2 396 200 000 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](#)

[Стоимость чистых активов](#)

[Доходность фонда](#)

[Отчеты управляющей компании](#)

[Отчеты об оценке активов фонда](#)

[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:

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

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;

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

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

Паевой инвестиционный фонд под управлением ООО ВИМ Сбережения: ЗПИ комбинированный фонд «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).