

Результаты ЗПИФ недвижимости «РД 2» за I период 2025 года

ООО ВИМ Сбережения опубликовало [Отчет управляющего](#) по фонду ЗПИФ недвижимости «РД 2» за I период 2025 года (с 1 февраля 2025 г. по 30 апреля 2025 г.) со следующими событиями и результатами:

- **22,09% годовых*** – доходность за I период 2025 года**, в т.ч. доходность от выплат – 10,55% годовых, от роста расчетной стоимости пая – 11,54% годовых.

Комментарий управляющего:

- В 2025 году мы продолжим 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.
- В настоящий момент фонд на 71% состоит из складской и на 29% из офисной высококлассной недвижимости, сданной в аренду ведущим публичным российским компаниям: ВК, Озон, ПИК, Эталон, Т2.

Основные результаты инвестирования:

- За I период 2025 года (с 1 февраля 2025 г. по 30 апреля 2025 г.) пайщики получили **3 060,65 руб.** дохода в расчете на 1 пай, что составило **10,55% годовых** в пересчете на расчетную стоимость пая.
- Общая доходность инвесторов с учетом как выплат дохода, так и прироста расчетной стоимости пая за I период 2025 года составила **22,09% годовых** (в т.ч. доходность от выплат – **10,55% годовых**, от роста расчетной стоимости пая – **11,54% годовых**).
- **Накопленная доходность пая** с учетом выплаченного дохода с момента создания фонда составила **157%**.

Основные события в Фонде:

- Проведена плановая переоценка портфеля недвижимости Фонда. За I отчетный период прирост составил **+3,2%*****.
- Проведена плановая индексация договоров аренды на 1-й корпус СЛ OZON Волхонка (19 891 м2).

Примечания:

*Доходность фонда на 30.04.2025: за 1 месяц (с 01.04.2025 по 30.04.2025) – 9,40% годовых (прирост за период – 0,78%); за 3 месяца (с 01.02.2025 по 30.04.2025) – 22,09% годовых (прирост за период – 5,52%); за 6 месяцев (с 01.11.2024 по 30.04.2025) – 27,07% годовых (прирост за период – 13,54%); за 1 год (с 01.05.2024 по 30.04.2025) – 24,27% годовых; за 3 года (с 01.05.2022 по 30.04.2025) – 16,71% годовых (прирост за период – 50,12%). До удержания НДФЛ.

**Годовая доходность рассчитана в соответствии с п.20 Указания Банка России от 02.11.2020 N 5609-У (см. формулу ниже) 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.

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.). До удержания НДФЛ.

Доходность 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:

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

Рост расчетной стоимости пая в % определяется по формуле:

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

Δ - прирост;

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

C_K - 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 паевым инвестиционным фондом;

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

*** Стоимость портфеля недвижимости на 30.04.2025 составила 10 978 млн руб., на 31.01.2025 - 10 642 млн руб., согласно отчётам оценщиков.

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.