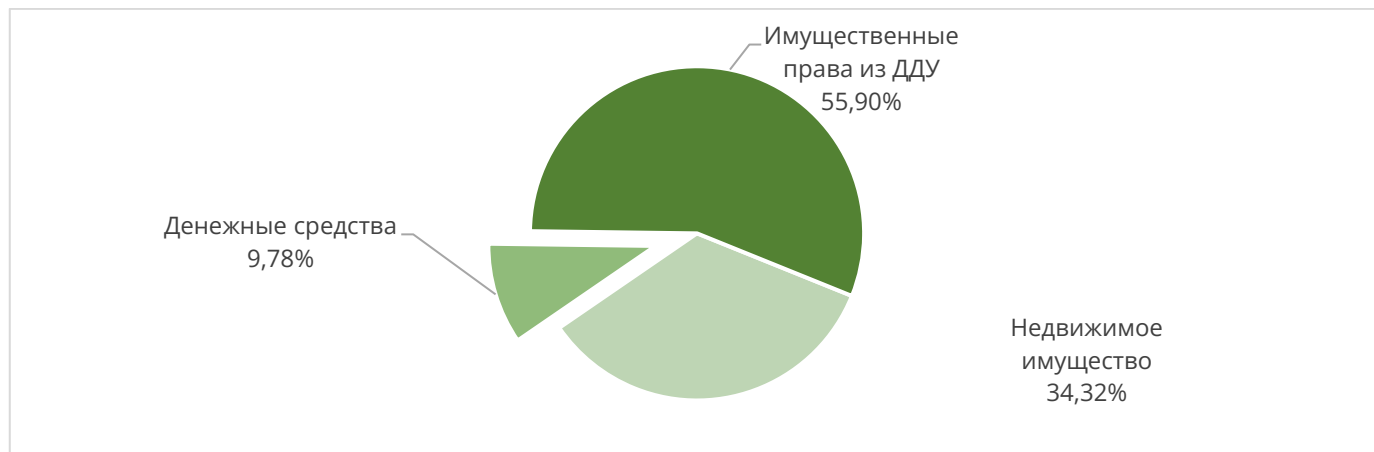


Обзор по Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «РиалТех» за III квартал 2025 года

Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России

16 ноября 2023 года №5793

Структура портфеля



Комментарии управляющего

За III квартал 2025 года стоимость одного инвестиционного пая опустилась на 5,7%. На снижение стоимости пая оказал влияние факт оплаты задолженности по вознаграждениям УК и СД - в связи с тем, что весной ликвидность в фонде закончилась, то почти за два квартала сформировалась значительная задолженность по комиссиям за администрирование и управление фондом. Из остатков денежных средств УК оплачивала только самые важные расходы (налоги, коммунальные платежи, РКО), но, при этом, вознаграждение за свои услуги и услуги СД не удерживала. Когда в августе денежные средства от сделки поступили, то УК оплатила текущие и накопленные затраты, что привело к снижению стоимости пая.

В августе с прибылью более чем в 40% (без учета расходов) была продана одна из квартир из состава фонда. Эта квартира была приобретена в июле 2023 года. По остальным квартирам переоценка не проводилась.

Денежные средства, вырученные от продажи недвижимости, будут направлены на приобретение новых инвестиционно-привлекательных объектов. Сейчас свободные остатки размещаются в банке под процент (средняя ставка сейчас в районе 15,5%) и идут на оплату текущих расходов (коммунальные платежи, налоги, РКО, нотариус, госпошлины).

Стоимость инвестиционного пая может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируется государством. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Основной актив фонда – жилая недвижимость, стратегия фонда реализуется для достижения прибыльности на долгосрочном горизонте. Ввиду этого текущее снижение стоимости не является существенным.

Выплаты дохода по инвестиционному паю по итогам II квартала 2025 года не было.

О рынке

В III квартале 2025 года строительная отрасль Новосибирска столкнулась со спадом активности – застройщики выводили на рынок меньше квартир.¹

При этом с июня 2025 года стоимость 1 квадратного метра на вторичном рынке выросла на 7%.²

В целом по рынку недвижимости России темп прироста стоимости квадратного метра на уровне 2,6%.³

На рынок все еще продолжает давить высокая ключевая ставка. Начавшийся цикл снижения ключевой ставки должен перерасти в полноценное смягчение денежно-кредитной политики, что вернет массового покупателя на рынок недвижимости и окажет положительное влияние на рост цен.

Стратегия

В связи с высокими ипотечными ставками, а также отменой программы льготной ипотеки продажи квартир идут локально. Однако, отмененные программы льготной ипотеки прошли реформатирование, и сейчас по оптимальной ставке можно получить ипотеку, в том числе через покупку у паевого инвестиционного фонда, но для определенных категорий граждан.

В финансовую модель фонда изначально было заложено приобретение преимущественно недооцененных объектов, либо с дисконтом от застройщика. Такая стратегия на долгосрочном горизонте рассчитана на темп роста, опережающий рынок.

Поэтому, в планах управляющей компании остается активная работа по реализации квартир, составляющих портфель фонда, с учетом максимально возможной прибыльности в текущих экономических условиях для инвесторов, проводить подборку новых объектов под приобретение в состав фонда (с использованием возможностей нейросети), а также вести учет и операционную деятельность, проводить оценку активов и размещать свободные средства под проценты в надежные банки.

¹ Источник: https://www.nsk.om1.ru/news/society/397914-dinamika_vyvoda_novykh_proektov_v_novosibirskoj_oblasti_sokratilas_na_27/

² Источник: <https://novosibirsk.restate.ru/graph/>

³ Источник: https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2025/09/24/itogi-iii-kvartala/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Стоимость инвестиционного пая может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируется государством. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Недвижимое имущество

Квартира 41,1 м2, г. Новосибирск	17,08%
Квартира 41,5 м2, г. Новосибирск	17,24%

Имущественные права из ДДУ

Застройщик: ООО СЗ «Юнит. Центр»	26,48%
Застройщик: ООО СЗ «КРАСНООБСК.МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ»	15,13%
Застройщик: ООО «СЗ «ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА»	14,29%

Стоимость чистых активов	Стоимость пая	Доходность			
		за 1 месяц	за 3 месяца	за 6 месяцев	за 1 год
на 30.09.2025					
36 164 215,46	976,12	- 3,23%	- 5,71%	- 2,94%	- 3,40%

Дата составления: 15.10.2025

Стоимость инвестиционного пая может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируется государством. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Управление фондом осуществляет ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ». Лицензия ЦБ РФ на осуществление деятельности по доверительному управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00955 от 14 мая 2013 г. выдана ФСФР России.

Данная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, и финансовые инструменты либо операции, упомянутые в ней, могут не соответствовать Вашему инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям). Определение соответствия финансового инструмента либо операции Вашим интересам, инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и уровню допустимого риска является Вашей задачей. ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения операций либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данной информации, и не рекомендуют использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

Стоимость инвестиционного пая может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируется государством.

Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Получить информацию о фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления фондов и иной информацией, подлежащей раскрытию, можно по адресу г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, д. 47, пом. 2 - 7; по телефону 8 (800) 707-04-78 (режим работы: Пн - Пт с 9:00 до 18:00; Сб, Вс - выходные дни), на сайте <https://recordcap.ru>.

Стоимость инвестиционного пая может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируется государством. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.