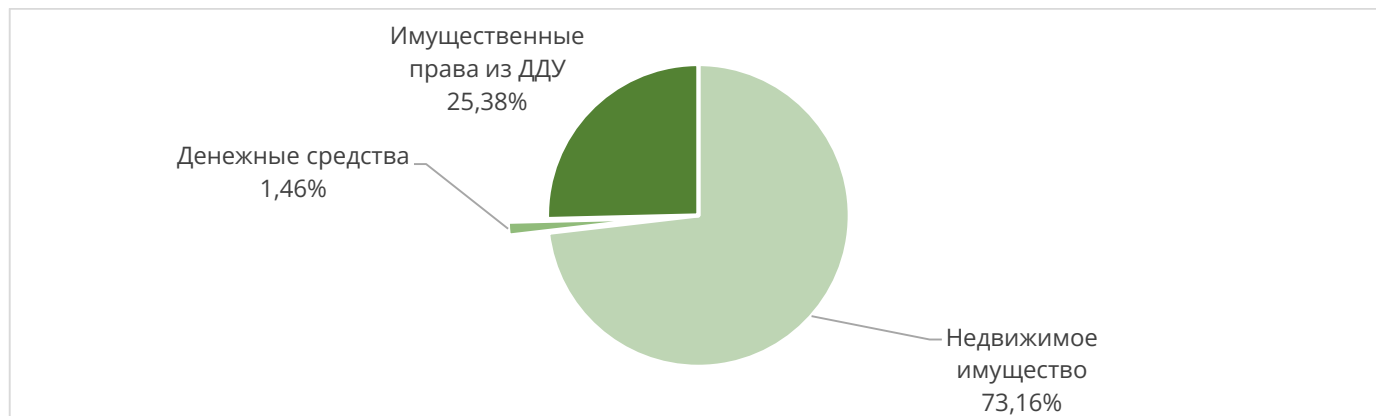


Обзор по Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «РиалТех» за III квартал 2024 года

Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России

16 ноября 2023 года №5793

Структура портфеля



Комментарии управляющего

В III квартале 2024 года стоимость одного инвестиционного снизилась на 6,57% за месяц. Снижение стоимости пая связано с оплатой текущих инфраструктурных расходов фонда.

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

О рынке

В третьем квартале 2024 года средняя стоимость 1 квадратного метра жилой недвижимости на вторичном рынке Новосибирска составила 129,7 тыс. руб. Это на 8% больше, чем за аналогичный период прошлого года, и на 1,7% выше, чем по итогам второго квартала. В рейтинге российских городов по цене «квадрата» Новосибирск занимает 13-е место.¹

На уровне всей страны средняя цена за квадратный метр составила 129,6 тыс. руб. — на 1% больше, чем в предыдущем квартале и на 9% выше, чем год назад.

Мы ожидаем на конец 2024 года снижение активности из-за высоких рыночных ставок по ипотеке: цены либо останутся на текущем уровне, либо вырастут на 5-8%. В нынешних

¹ Источник: <https://nsk.rbc.ru/nsk/27/09/2024/66f62ad79a79479a9409988b>

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

условиях росту цен будет способствовать повышением себестоимости строительства из-за мировой инфляции и удорожанию проектного финансирования для застройщиков.

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.

Недвижимое имущество

Квартира 41,3 м2, г. Новосибирск	15,47%
Квартира 42,1 м2, г. Новосибирск	15,77%
Квартира 28,7 м2, г. Новосибирск	11,00%
Квартира 41,1 м2, г. Новосибирск	15,39%
Квартира 41,5 м2, г. Новосибирск	15,54%

Имущественные права из ДДУ

Застройщик: ООО "Юнит. Центр"	25,38%
-------------------------------	--------

Стоимость чистых активов	Стоимость пая	Доходность	
на 30.09.2024		за 1 месяц	за 3 месяца
35 365 018,65	1 010,43	- 1,27%	- 6,57%

Дата составления: 14.10.2024

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

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. ОГРН 1137746080768.

Не осуществляет совмещение деятельности с деятельностью по управлению ценными бумагами и другими лицензируемыми видами деятельности.

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. Инвестирование в активы, предусмотренные в инвестиционной декларации паевого инвестиционного фонда, связано с определенной степенью рисков и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестиционной суммы, так и по получению доходов. Получить информацию о фондах и ознакомиться с Правилами доверительного управления фондов, иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ», 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7. Телефон: (383) 207-54-23. Режим работы: Пн - Пт с 9:00 до 18:00; Сб, Вс - выходные дни. Адрес в сети интернет: <https://recordcap.ru>

Членство в Национальной ассоциации участников фондового рынка (НАУФОР), <https://naufor.ru/>, с 04.12.2015г.

Адрес электронной почты ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» - info@recordcap.ru.

Обращения в ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» можно направлять по адресу: 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7, либо по адресу эл. почты info@recordcap.ru.

Все споры и разногласия решаются путем переговоров, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования спора, а при недостижении согласия в соответствии с установленной законодательством Российской Федерации компетенцией судов передаются в суд согласно определенной в договоре подсудности.

Вы вправе обратиться с претензией в ООО "УК "РЕКОРД КАПИТАЛ" по адресу: 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7, либо по адресу эл. почты info@recordcap.ru

Вы вправе также обратиться в Банк России (<https://www.cbr.ru/Reception/>) или СРО НАУФОР (<https://naufor.ru/tree.asp?n=2277>).

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