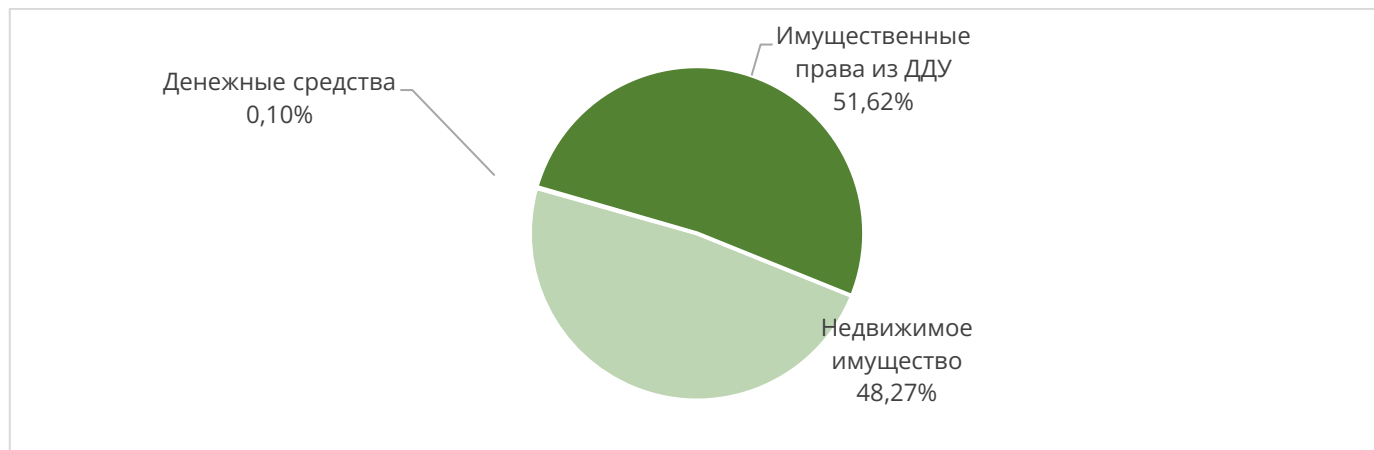


Обзор по Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «РиалТех» за II квартал 2025 года

Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России
16 ноября 2023 года №5793

Структура портфеля



Комментарии управляющего

За II квартал 2025 года стоимость одного инвестиционного пая выросла на 2,94%. Повышение произошло за счет переоценки стоимости объектов недвижимого имущества и имущественных прав из ДДУ, составляющих активы 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 2025 году рынок новостроек Новосибирска демонстрирует замедление темпов роста цен. В крупных городах России темпы роста стоимости строящегося жилья снизились в 1,4 раза, однако в Новосибирске этот показатель оказался ещё более высоким - в 3,2 раза. Если в первом полугодии 2024 года средневзвешенная цена квадратного метра новостроек в Новосибирске увеличилась на 7,9%, то за аналогичный период 2025 года рост составил лишь 2,5%. Более того, во втором квартале текущего года зафиксирована даже отрицательная динамика: стоимость квадратного метра в новостройках скорректировалась вниз.

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.

Основная причина такой динамики — высокая ключевая ставка. Это существенно ограничило спрос на жильё, поскольку ипотечные кредиты стали менее доступными для большинства покупателей. Дополнительное влияние оказало сокращение льготных программ и ужесточение условий субсидирования, что также снизило привлекательность новостроек для потенциальных владельцев. Несмотря на то, что число новых проектов несколько сократилось, объём предложения по-прежнему превышает спрос, что способствует стагнации цен и даже их локальному снижению.

Однако, по нашему мнению, наблюдаемое сейчас замедление - явление временное. В июне 2025 года Банк России совершил первое снижение ключевой ставки — с 21% до 20%, а к концу года прогнозируется дальнейшее снижение до 17,5–18% годовых. Это неизбежно приведёт к удешевлению ипотеки и возвращению части отложенного спроса на рынок. Ожидается, что с ростом доступности кредитования активность покупателей возрастет, а вместе с ней возобновится и рост цен на новостройки.

Эксперты предполагают, что ускорение роста цен возможно уже через 1,5–2 года после стабилизации денежно-кредитной политики и восстановления покупательской активности.¹

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 42,1 м2, г. Новосибирск	16,28%
Квартира 41,1 м2, г. Новосибирск	15,92%

¹ Источник: <https://sibkray.ru/2/191362>

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.

Квартира 41,5 м2, г. Новосибирск

16,07%

Имущественные права из ДДУ

Застройщик: ООО СЗ «Юнит. Центр»

24,20%

Застройщик: ООО СЗ «КРАСНООБСК.МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ»

14,10%

Застройщик: ООО «СЗ «ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА»

13,32%

Стоимость чистых активов	Стоимость пая	Доходность			
		за 1 месяц	за 3 месяца	за 6 месяцев	за 1 год
на 30.06.2025					
36 234 321,06	1 035,27	- 0,32%	+ 2,95%	+ 0,64%	- 4,27%

Дата составления: 09.07.2025

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 рекомендует 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.