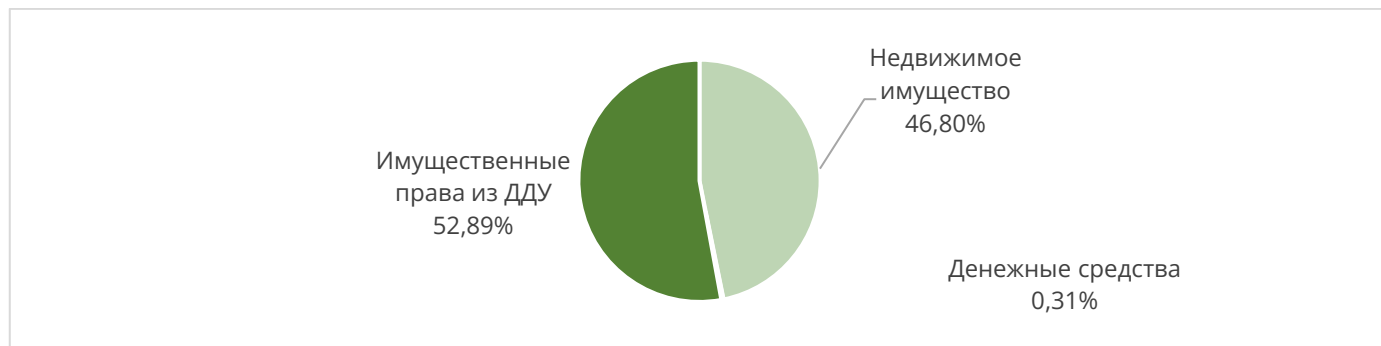


Обзор по Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «РиалТех» за I квартал 2025 года

Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России

16 ноября 2023 года №5793

Структура портфеля



Комментарии управляющего

За I квартал 2025 года стоимость одного инвестиционного пая снизилась на 2,23%. Снижение связано с оплатой текущих инфраструктурных расходов фонда и выплатой дохода, проведенной по итогу IV квартала 2024 года. Сумма дохода по одному инвестиционному паю, подлежащая выплате, составила 17,77171 рублей. Согласно стратегии управления, выплата дохода владельцам инвестиционных паев будет происходить по итогу каждого квартала в случае достижения положительного финансового результата.

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

О рынке

Средневзвешенная стоимость квадратного метра квартир в новых жилых комплексах Новосибирска за первый квартал 2025 года возросла на 2,9% и составила 160,4 тыс. руб. Наибольший прирост наблюдается в сегменте студий и однокомнатных квартир, где цены увеличились на 6,8% и 4,8% соответственно. В то же время 4-комнатные квартиры подешевели на 1,7%.

На вторичном рынке Новосибирска средняя цена квадратного метра за первые три месяца 2025 года поднялась на 2,6% и составила 139,1 тыс. руб. Все категории квартир,

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.

включая студии и 4-комнатные, продемонстрировали рост цен в диапазоне от 1,7% до 3,2%.¹

На рынок продолжают давить высокие ставки по рыночной ипотеке и ограниченное распространение льготных программ. Однако цены на жилье не снижаются, наблюдается лишь замедление темпов их роста. Это связано, в том числе, с тем, что рынок, перегретый в предыдущие годы, сейчас приходит в норму.

При этом на рынок оказывает влияние ряд факторов, способствующих повышению себестоимости строительства, которые могут поддерживать цены на недвижимость. Эти факторы являются основополагающими, и даже в условиях значительных рыночных колебаний недвижимость останется стабильным и защитным активом.

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	15,67%
Квартира 41,1 м2, г. Новосибирск	15,42%
Квартира 41,5 м2, г. Новосибирск	15,46%

Имущественные права из ДДУ

Застройщик: ООО СЗ «Юнит. Центр»	25,29%
----------------------------------	--------

¹ Источник: <https://nsk.sibdom.ru/news/23128/>

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.

Застройщик: ООО СЗ «КРАСНООБСК.МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ»	14,11%
Застройщик: ООО «СЗ «ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА»	13,22%

Стоимость чистых активов	Стоимость пая	Доходность		
на 31.03.2025		за 1 месяц	за 3 месяца	за 6 месяцев
35 197 805,69	1 005,65	- 1,12%	- 2,23%	- 0,47%

Дата составления: 11.04.2025

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.