

Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Ключевой информационный документ по состоянию на 31.03.2025

Настоящий документ предоставляется в соответствии с требованиями законодательства и не является рекламным материалом. Информация приведена для понимания существенных характеристик и рисков паевого инвестиционного фонда, а также для удобства его сравнения с другими финансовыми продуктами.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РЕКОРД-недвижимость» (до 13.10.2022 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Серебро-инвестиции в недвижимость»)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» (до 03.06.2022г. Общество с ограниченной ответственной «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр»)

Внимание

- Возврат и доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантированы государством или иными лицами.
- Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться.

- Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «РЕКОРД-недвижимость», или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом.
- Требования о погашении принадлежащих владельцу инвестиционных паев могут подаваться владельцем инвестиционных паев – физическим лицом в случае нарушения Управляющей компанией положений, предусмотренных статьей 21.1. Федерального закона «Об инвестиционных фондах»

Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте <https://recordcap.ru/component/fund/fund/4>

Инвестиционная стратегия

Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, реконструкции и последующей продажи, изменения их профиля и (или) с целью сдачи в аренду.

Реализуется стратегия активного управления

Способом реализации управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является приобретение активов (группы активов) определенных в качестве преимущественных объектов инвестирования и указанных в подпунктах 1 – 4, 9 пункта 24.1 Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «РЕКОРД-недвижимость» с целью их последующей продажи, реконструкции и последующей продажи, изменения их профиля и (или) с целью сдачи в аренду.

В периоды отсутствия перспективных инвестиционных решений на рынке недвижимости допускается размещение временно свободных денежных средств на депозитах в банках и/или государственных долговых ценных бумагах (в частности, облигаций федерального займа). Также способом реализации управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является вложение в иные активы в соответствии с перечнем объектов инвестирования и требованиями к структуре активов фонда, предусмотренными инвестиционной декларацией.

- Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:

1) жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме);

2) нежилые помещения в многоквартирном доме, предназначенные для размещения транспортных средств части (машино-мест) многоквартирного дома, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;

3) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 № 4129-У «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов», в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;

4) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;

5) единые недвижимые комплексы, в случае если в их состав входит только недвижимое имущество, разрешенное для включения в состав активов Фонда в соответствии с настоящим пунктом;

6) сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд или приобретаемого в состав активов Фонда на основании заключенного договора;

7) земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;

8) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;

9) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

10) земельные участки, которые имеют общую границу (смежные земельные участки) с земельными участками, на которых расположено недвижимое имущества, составляющее Фонд, и которые (права аренды которых) входят в состав Фонда, при условии, что на таких смежных земельных участках размещено дорожное полотно (дорожные покрытия) для стоянки (парковки) транспортных средств и (или) проезда транспортных средств к указанным земельным участкам, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, и (или) на таких смежных земельных участках размещены инженерное оборудование и (или) сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности, а также права аренды на такие смежные земельные участки;

11) инструменты денежного рынка.

12) производные финансовые инструменты (фьючерсные и опционные договоры (контракты)) (допущенные к организованным торгам на биржах Российской Федерации и биржах, расположенных в иностранных государствах и включенных в перечень иностранных бирж), изменение стоимости которых зависит от величины процентных ставок, уровня инфляции, курсов валют;

13) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте.

14) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд

• **Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 9 объектов инвестирования.**

Крупнейшие позиции в активах	
Наименование позиции	Доля от активов, %
Квартира по адресу город Новосибирск, бульвар Молодежи	26,12 %
Квартира по адресу город Новосибирск, бульвар Молодежи	24,72 %
Право требования на объект долевого строительства, Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX	17,29 %
Квартира по адресу Новосибирская обл., Барышевский сельсовет, п. Каинская Заимка, ул. Серебряное озеро	15,71 %
Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.01.2025 г.	14,94 %

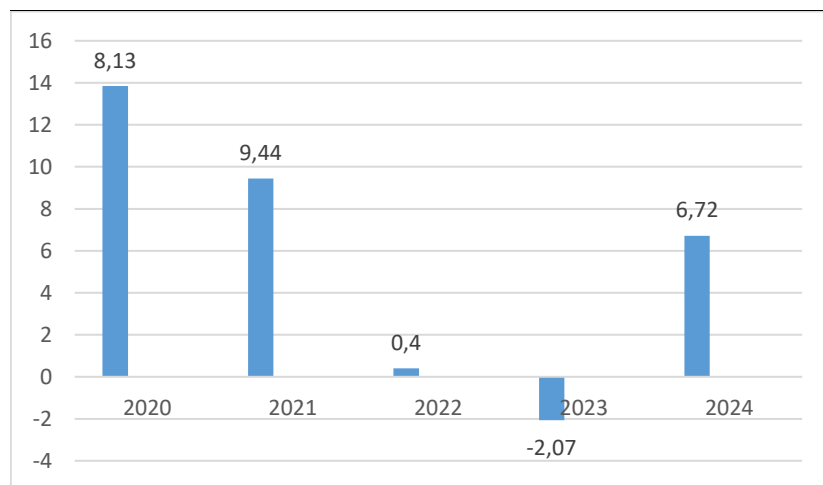
Основные инвестиционные риски

Вид риска	Оценка вероятности реализации риска	Оценка объема потерь при реализации риска
политические и экономические риски	Средняя	Средний
системный риск	Низкая	Незначительный
рыночный риск	Средняя	Средний
ценовой риск	Средняя	Средний
риск неправомерных действий в отношении ценных бумаг, недвижимого имущества и прав на него со стороны третьих лиц;	Низкая	Незначительный
кредитный риск	Низкая	Незначительный
риск рыночной ликвидности	Средняя	Средний
операционный риск	Низкая	Незначительный
риск, связанный с изменениями действующего законодательства	Низкая	Незначительный
риск возникновения форс-мажорных обстоятельств	Низкая	Незначительный

Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %

Доходность за период, %



Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от	
		инфляции ¹	индекса ²
1 месяц	-1,04	0,81 (-1,85)	1,67 (-2,71)
3 месяца	11,04	3,4 (+7,64)	5,37 (+5,67)
6 месяцев	9,47	6,17 (+3,3)	9,09 (+0,38)
1 год	8,46	10,06 (-1,6)	12,5 (-4,04)
3 года	22,57	32,81 (-10,24)	29,22 (-6,65)
5 лет	34,22	53,19 (-18,97)	24,55 (+9,67)

- Расчетная стоимость инвестиционного пая на 31.03.2025 г. **1 091,90**руб.
- Результаты инвестирования не учитывают комиссии, удерживаемые при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (скидки и надбавки). Такие комиссии могут уменьшать доход от инвестиций.

- Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 39,11 млн. руб.
- Доход от управления Фондом выплачивается в соответствии с Правилами доверительного управления. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев раз в квартал. Под отчетными периодами понимаются следующие периоды:
- с 1 января по 31 марта;
 - с 1 апреля по 30 июня;

¹ индекс потребительских цен, рассчитываемый Росстатом и раскрываемый на сайте: www.rosstat.gov.ru

² средняя ставка депозита ФЛ сроком от 1 до 3 лет по данным Банка России

- с 1 июля по 30 сентября;
- с 1 октября по 31 декабря;

Выплата дохода осуществляется в течение 3 месяцев с даты окончания отчетного периода. Доход по всем инвестиционным паям, подлежащий выплате владельцам инвестиционных паев, составляет 99 (Девяносто девять) процентов от разницы между доходом и расходом от деятельности Фонда за отчетный период.

Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз¹

при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	от 0% до 0%
при погашении инвестиционного пая (скидка)	от 0% до 0%

Комиссии, оплачиваемые каждый год

вознаграждение управляющей компании	до 1,2%
вознаграждение специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации	до 3%
Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счета активов паевого инвестиционного фонда	до 20 %

Размер комиссии указан в процентах от стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Иная информация

- Минимальная сумма денежных средств, которая может быть передана в оплату инвестиционных паев, составляет от 30 000 рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
- Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 26.07.2016г. № 3184.
- Паевой инвестиционный фонд сформирован 01.12.2016г.
- Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте <https://recordcap.ru/>
- ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» (до 03.06.2022г. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр»)), Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «14» мая 2013 года № 21-000-1-00955, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам. Место нахождения управляющей компании: Российская Федерация, 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 47, помещение 2,3,4,5,6,7. Телефон (383) 207-54-23, сайт <https://recordcap.ru/>
- Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт <https://specdep.ru/>
- Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт <https://specdep.ru/>
- Надзор и контроль за деятельностью управляющей компании паевого инвестиционного фонда в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" осуществляет Банк России, сайт <https://www.cbr.ru/>, номер телефона 8 (800) 300-30-00.