Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Ключевой информационный документ
по состоянию на 30.12.2025

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 5 объектов инвестирования.**

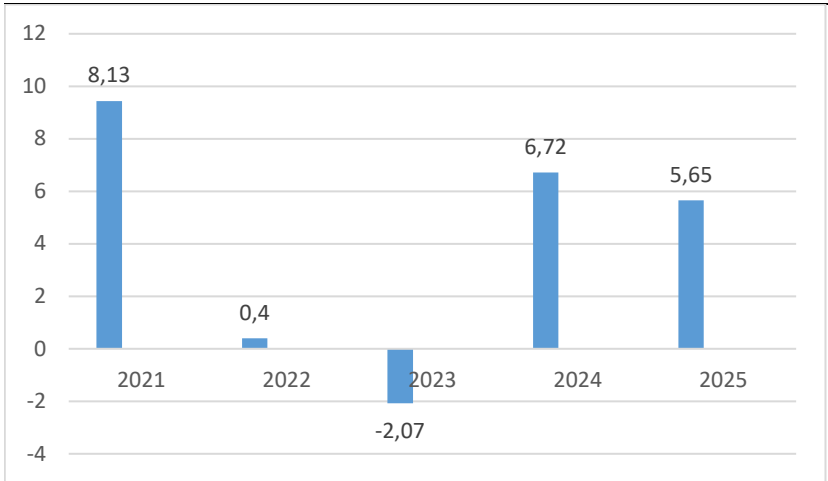
Крупнейшие позиции в активах	
Наименование позиции	Доля от активов, %
Квартира по адресу город Новосибирск, бульвар Молодежи	31,51 %
Квартира по адресу город Новосибирск, бульвар Молодежи	29,94 %
Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.01.2025 г.	15,68 %
Квартира по адресу Новосибирская обл., Барышевский сельсовет, п. Каинская Заимка, ул. Серебряное озеро	15,37 %
Денежные средства на расчетном счете в БАНК ГПБ (АО)	7,50 %

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 неправомочных 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	**-4,29**	**0,32 (-4,61)**	**1,05 (-5,34)**
3 месяца	**-6,48**	**1,25 (-7,73)**	**3,55 (-10,03)**
6 месяцев	**-3,83**	**1,76 (-5,59)**	**9,16 (-12,99)**
1 год	**5,65**	**5,6 (+0,05)**	**20,73 (-15,08)**
3 года	**14,49**	**25,46 (-10,97)**	**21,93 (-7,44)**
5 лет	**21,32**	**52,2 (-30,88)**	**20,75 (+0,57)**

• Расчетная стоимость инвестиционного пая на 30.12.2025 г. **1 038,88** 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 37,22 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 раз[1]

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 счетактивов 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 ответственной «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.
- Фонд в стадии прекращения (Дата наступления основания прекращения Фонда – 12.08.2025г.)