



Структура портфеля

Структура активов	Доля
НЕДВИЖИМОЕ имущество	56,8%
ДЕНЕЖНЫЕ средства,руб	43,2%
Дебиторская задолженность	0,0%
Итого	100,0%

Недвижимое имущество



Наименование	Доля
Жилое помещение, г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв. 82, кадастровый номер: 77:10:0002006:5024	27,3%
Жилое помещение, г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв. 72, кадастровый номер: 77:10:0002006:5068	29,5%
Итого	56,8%

Название фонда	ЗПИФ недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость"
№ и дата рег. ПДУ	№3184 от 26.07.2016 г.
Управляющая компания	ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»
Порог входа	от 30 тыс. руб. - для всех инвесторов
Вознаграждение УК	Ступенчатая система*
Надбавка при выдаче паев	НЕТ
Скидка при погашении паев	НЕТ
Промежуточный доход	ДА**
Тип клиентов	Неквал. инвесторы
Срок инвестирования	До 2024 года

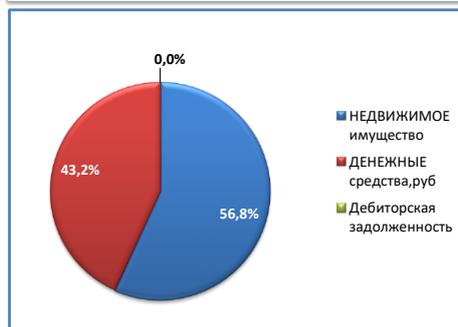
СЧА	38 176 673,05	
Цена пая на:	30.09.22	1 033,0
Цена пая на :	30.12.2021	1 078,8
Результат с Н.Г. :		-4,2%

Информация о выплатах дохода в 2022г

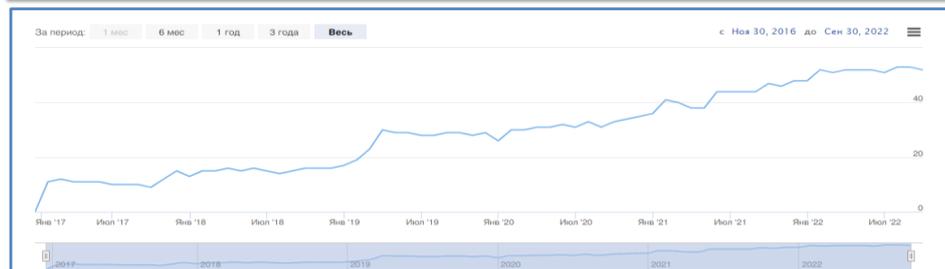
Период начисления	% выплат (к СЧА при формировании)
Январь 2022	3,5%
Июль 2022	5,4%
Итого	8,9%

Динамика стоимости пая с учетом выплат дохода, с начала года	4,7%
--	------

Структура портфеля фонда



Динамика изменения стоимости пая (с учетом выплаченного дохода)



Дата составления : 10.10.2022

Комментарий Управляющего

В портфеле фонда в сентябре существенных изменений не произошло, но был зал заложен фундамент под будущие сделки. В условиях снижения рынка недвижимости наличие у фонда до половины активов в виде денежных средств создало хорошие предпосылки для выгодных инвестиционных решений.

В сентябре были отобраны объекты для последующего приобретения в состав фонда. Таковыми являются не большие студии, приобретаемые у застройщика по программе реновации в выгодной локации. Анализ предложения в данной локации позволяет рассчитывать на потенциал роста стоимости объекта после ввода в эксплуатацию. Кроме того, планируется использование данных объектов как арендного жилья для посуточной аренды, так как они находится в хорошей транспортной доступности вблизи популярных туристических мест Санкт-Петербурга. Более подробную информацию сможем сообщить по итогу завершения сделок.

В целом, что касается рынка недвижимости, то в первой половине сентября стала возвращаться активность на вторичном рынке. Увеличилось количество сделок, по причине устойчивого снижения ключевой ставки Банка России, и последующего снижения ипотечных ставок банков. К концу месяца на фоне объявления о частичной мобилизации в России имело место увеличение числа предложения квартир на вторичном рынке, на фоне выезда населения из крупных городов, таких как Москва, Санкт-Петербург. Также наблюдалось снижение фактических цен сделок, в отдельных случаях с заметным дисконтом (на фоне паники, захватившей отдельных граждан).

В ближайшее время мы ожидаем стабилизацию на рынке недвижимости, который будет стремиться найти свое равновесие прежде чем возобновит рост, сначала в части количества заключаемых сделок, а потом и цен.

*Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

**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



Важная информация

Доход по инвестиционным паям подлежит налогообложению. Налоговый агент по НДФЛ – управляющая компания. Правила доверительного управления № 3184 зарегистрированы Банком России 26.07.2016 г. (далее также «Правила Фонда»). ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00955 от 14.05.2013г. выдана Центральным Банком РФ, без ограничения срока действия. Правилами доверительного управления паевыми инвестиционными фондами, находящимися под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ», предусмотрены надбавки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче и скидки к расчетной стоимости паев при их погашении. Обращаем Ваше внимание на то, что взимание скидок и надбавок уменьшает доходность инвестиций в инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов. При определении прироста расчетной стоимости инвестиционного пая не учитываются надбавки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче и скидки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их погашении. 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. Подробную информацию о деятельности ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» и паевых инвестиционных фондов, находящихся под ее управлением, включая тексты правил доверительного управления, всех изменений и дополнений к ним, а также сведения о местах приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев Вы можете получить по адресу: г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, д. 47, 2 этаж, а также г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 18 Литера А, офис 214. Телефоны: (383) 207-54-23, 8 (800) 707-04-78, а также на сайте ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» в сети Internet по адресу: www.recordcap.ru. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Атрибуты инвестиционной стратегии означают целевые показатели портфеля фонда, к которым будет стремиться управляющий, чтобы реализовать инвестиционную цель фонда, но изменяемые по усмотрению управляющего, если того требуют интересы клиентов.

*За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения:

- Управляющей компании:

- а) в размере 1,20 процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, но не менее 75 000 (Семидесяти пяти тысяч) рублей в месяц, если стоимость чистых активов Фонда, определенная по состоянию на последний рабочий день предшествующего отчетного периода, была равна или менее 75 000 000 рублей;
- б) в размере 1,20 процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, но не менее 100 000 (Ста тысяч) рублей в месяц, если стоимость чистых активов Фонда, определенная по состоянию на последний рабочий день предшествующего отчетного периода, была равна или составляла более 75 000 000 рублей, но не менее 100 000 000 рублей;
- в) в размере 0,85 процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, но не менее 141 667 (Ста сорока одной тысячи шестисот шестидесяти семи) рублей в месяц, если стоимость чистых активов Фонда, определенная по состоянию на последний рабочий день предшествующего отчетного периода, была равна или составляла более 100 000 000 рублей, но не менее 200 000 000 рублей;
- г) в размере 0,73 процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, но не менее 183 333 (Ста восьмидесяти трех тысяч трехсот тридцати трех) рублей в месяц, если стоимость чистых активов Фонда, определенная по состоянию на последний рабочий день предшествующего отчетного периода, была равна или составляла более 200 000 000 рублей, но не менее 300 000 000 рублей;
- д) в размере 0,68 процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, но не менее 225 000 (Двухсот двадцати пяти тысяч) рублей в месяц, если стоимость чистых активов Фонда, определенная по состоянию на последний рабочий день предшествующего отчетного периода, была равна или составляла более 300 000 000 рублей, но не менее 400 000 000 рублей;
- е) в размере 0,64 процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, но не менее 226 667 (Двухсот шестидесяти шести тысяч шестисот шестидесяти семи) рублей в месяц, если стоимость чистых активов Фонда, определенная по состоянию на последний рабочий день предшествующего отчетного периода, была равна или составляла более 500 000 000 рублей.

Под отчетным периодом в настоящем пункте понимается календарный месяц.

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

Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

Выплата дохода осуществляется в течение 3 месяцев с даты окончания отчетного периода.

Доход по инвестиционному паю определяется путем деления Дохода по всем инвестиционным паям, подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев, на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного года.

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. Доход от деятельности Фонда за отчетный период определяется как сумма:

- доходов от сдачи объектов недвижимости в аренду;
- доходов от реализации недвижимого имущества, прав аренды недвижимого имущества (далее – объекты инвестирования),
- процентов, начисленных на остатки по расчетным счетам и по банковским вкладам (депозитам).

Под доходом от реализации объектов инвестирования понимается положительная разница между суммой денежных средств (выручка) (без НДС), поступившей на расчетный счет Фонда:

- в текущем отчетном периоде за реализованные в текущем отчетном периоде объекты инвестирования;
- в предыдущих отчетных периодах (авансы) за реализованные в текущем отчетном периоде объекты инвестирования;
- в текущем отчетном периоде за реализованные в предыдущих отчетных периодах объекты инвестирования,

и суммой денежных средств, затраченных на приобретение объектов инвестирования.

Под доходом от сдачи объектов недвижимости в аренду понимается сумма денежных средств (без НДС), поступившая на расчетный счет Фонда в текущем отчетном периоде, за исключением авансовых и гарантийных платежей, в соответствии с договорами аренды.

Расход от деятельности Фонда за отчетный период определяется как сумма:

- расходов, понесенных в соответствии с настоящими правилами доверительного управления;
- убытков от реализации недвижимого имущества, прав аренды недвижимого имущества (далее – объекты инвестирования);

Под расходами, понесенными в соответствии с настоящими правилами понимаются расходы, указанные в главе XIII настоящих правил;

Под убытком от реализации объектов инвестирования понимается отрицательная разница между суммой денежных средств (выручка) (без НДС), поступившей на расчетный счет Фонда:

- в текущем отчетном периоде за реализованные в текущем отчетном периоде объекты инвестирования;
- в предыдущих отчетных периодах (авансы) за реализованные в текущем отчетном периоде объекты инвестирования;
- в текущем отчетном периоде за реализованные в предыдущих отчетных периодах объекты инвестирования,

и суммой денежных средств, затраченных на приобретение объектов инвестирования.

Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паев. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.