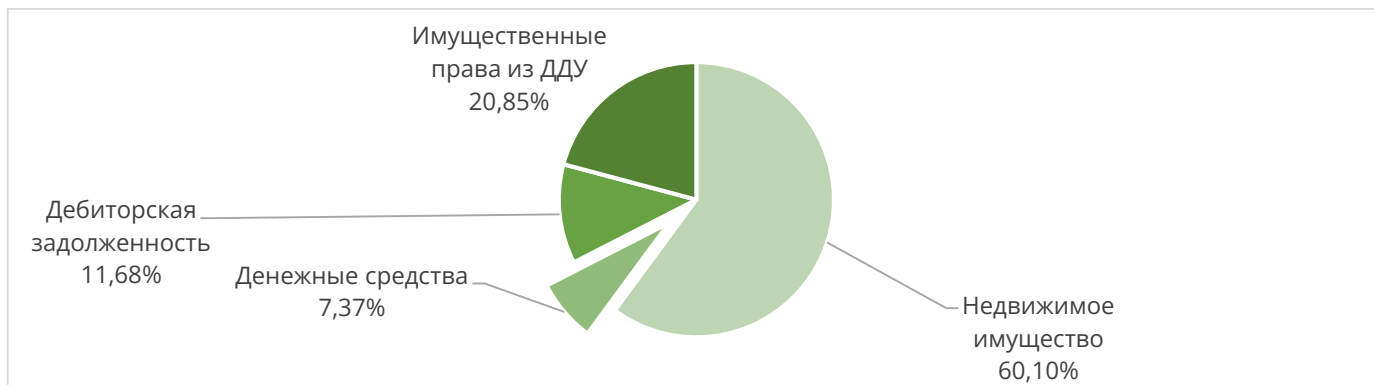


Обзор по Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «РиалТех» за июль 2024

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

Структура портфеля



Комментарии управляющего

В июле 2024 стоимость одного инвестиционного снизилась на 2,7%. Снижение стоимости пая связано с отсутствием активных операций и оплатой текущих инфраструктурных платежей.

В истекшем месяце была проведена продажа ранее приобретенной квартиры в г. Санкт-Петербурге по ул. Генерала Кравченко.

Также в июле было осуществлено приобретение квартиры в элитном строящемся жилом доме-бутике с клубной концепцией «Unity Center» - объект удобно расположен в центре города с доступом ко всем преимуществам такого расположения. В августе планируется подписание договора на продажу указанного объекта с риэлтером от АН «ЖИЛФОНД».

На текущий момент портфель фонда полностью укомплектован.



Фото: Дом-бутик «Unity Center».
Источник: ngs.ru

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

О рынке

По данным РБК Новосибирск,¹ по итогам июля 2024 года объем продаж нового жилья в Новосибирской области составил 43 тыс. кв. м, что на 56% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Столь стремительное снижение реализации квартир эксперты связывают с отменой программы льготной ипотеки в России. Согласно данным Росстата, по итогам семи месяцев объем ввода жилой недвижимости в Новосибирской области составил 1,54 млн кв. м, что на 13,3% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. На многоквартирные дома пришлось 841,7 тыс. кв. м (-32,5% за год), на индивидуальное жилье — 705,2 тыс. кв. м (+31,2%).

По данным аналитиков портала «Сибдом»,² с января по июль 2024 года стоимость квадратного метра на первичном рынке Новосибирска увеличилась на 7,1% и на 1 июля составляла 150 тыс. руб. К 20 августа цена кв. м снизилась незначительно, до 149,9 тыс. руб. На рынке готового жилья Новосибирска за первую половину 2024 года средняя цена квадратного метра поднялась на 2,5%. К 20 августа цена снизилась на 0,8% и составляет 133,5 тыс. кв. м.

	1.01.24	1.07.24	20.08.24
Первичный рынок, тыс. руб за кв. м.	140	150	149,9
Вторичный рынок, тыс. руб за кв. м.	131,2	134,6	133,5

*Изменение средней цены квадратного метра жилья в Новосибирске в 2024 году (тыс. руб. за кв. м).
По данным аналитиков портала «Сибдом»*

По данным RID Analytic,³ средняя арендная плата составила 31 026 руб., что на 3,9% выше, чем в предыдущем месяце.

	Минимальная арендная плата, руб.	Максимальная арендная плата, руб.	Средняя арендная плата, руб.
Комната	5 000	29 000	11 702
1-комнатные	8 000	100 000	27 021
2-комнатные	13 000	120 000	36 423
3-комнатные	20 000	115 000	47 714
4-комнатные	30 000	110 000	63 182

*Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от числа комнат (рублей в месяц),
июль 2024 г.. По данным RID Analytic*

¹ Источник: <https://nsk.rbc.ru/nsk/21/08/2024/66c5827c9a7947a7966b2f8d>

² Источник: <https://nsk.sibdom.ru/news/21727/>

³ Источник: <http://www.ridasib.com/news/show/1466>

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

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.

Для граждан РФ, имеющих ребенка, возраст которого не достиг 7 лет на дату заключения Кредитного договора на следующие цели кредитования:

1) для приобретения жилых помещений в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки, домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками, расположенных на территории Российской Федерации и входящих в состав имущества ЗПИФ, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками такого жилого помещения, домов блокированной застройки, право общей долевой собственности которых на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки зарегистрировано после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию по договорам купли-продажи, заключенным с управляющей компанией ЗПИФ

2) для приобретения индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками, расположенных на территории Российской Федерации и входящих в состав имущества ЗПИФ, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками такого жилого дома, в том числе с земельным участком, право общей долевой собственности которых на указанные жилые дома зарегистрировано после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства и ли садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, по договорам купли - продажи, заключенным с управляющей компанией ЗПИФ.

Для граждан РФ, имеющих двух и более детей, которые не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора, на следующие цели кредитования:

1) для приобретения жилых помещений в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки, домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками, расположенных на территории субъектов Российской Федерации, указанных в приложении № 4 к настоящим Правилам (СПИСОК НИЖЕ) или на территории малого населенного пункта, и входящих в состав имущества закрытого паевого инвестиционного фонда, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками такого жилого помещения, домов блокированной застройки, право общей долевой собственности которых на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки зарегистрировано после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, по договорам купли -продажи, заключенным с управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда, осуществляющей доверительное управление таким закрытым паевым инвестиционным фондом

2) для приобретения индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками, входящих в состав имущества ЗПИФ, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками такого жилого дома, в том числе с земельным участком, право общей долевой собственности которых на указанные жилые дома зарегистрировано после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, по договорам купли-продажи, заключенным с управляющей компанией ЗПИФ

Для граждан РФ, имеющего ребенка, которому установлена категория "ребенок-инвалид" на следующие цели кредитования:

1) для приобретения жилых помещений в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки, домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками, расположенных на территории Российской Федерации и входящих в состав имущества ЗПИФ, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками такого жилого помещения, домов блокированной застройки, право общей долевой собственности которых на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки зарегистрировано после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, по договорам купли-продажи, заключенным с управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда, осуществляющей доверительное управление таким закрытым паевым инвестиционным фондом;

2) для приобретения индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками, расположенных на территории Российской Федерации и входящих в состав имущества ЗПИФ, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками такого жилого дома, в том числе с земельным участком, право общей долевой собственности которых на указанные жилые дома зарегистрировано после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, по договорам купли - продажи, заключенным с управляющей компанией ЗПИФ

3) для приобретения готового жилого помещения, расположенного в границах субъекта Российской Федерации, на территории которого по состоянию на последнее число месяца, предшествующего месяцу, в котором планируется заключение кредитного договора, отсутствуют строящиеся многоквартирные дома согласно данным проектных деклараций, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства, без учета многоквартирных домов, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии со статьей 23.1 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве

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

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам купли-продажи, заключенным с юридическим лицом, или с управляющей компанией ЗПИФ, осуществляющей доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом, в состав имущества которого входит указанное жилое помещение, право общей долевой собственности на которое принадлежит владельцам инвестиционных паев такого закрытого паевого инвестиционного фонда, или с индивидуальным предпринимателем, или с физическим лицом

В августе в планах управляющей компании активно заниматься реализацией квартир 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 41,3 м2, г. Новосибирск	12,71%
Квартира 42,1 м2, г. Новосибирск	12,95%
Квартира 28,7 м2, г. Новосибирск	9,03%
Квартира 41,1 м2, г. Новосибирск	12,64%
Квартира 41,5 м2, г. Новосибирск	12,77%

Имущественные права из ДДУ

Застройщик: ООО "Юнит. Центр"	20,85%
-------------------------------	--------

Стоимость чистых активов	Стоимость пая	Доходность	
		за 1 месяц	за 3 месяца
на 31.07.2024			
36 835 014,70	1 052,43	- 2,68%	+ 0,76

Дата составления: 22.08.2024

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

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. ОГРН 1137746080768.

Не осуществляет совмещение деятельности с деятельностью по управлению ценными бумагами и другими лицензируемыми видами деятельности.

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. Инвестирование в активы, предусмотренные в инвестиционной декларации паевого инвестиционного фонда, связано с определенной степенью рисков и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестиционной суммы, так и по получению доходов. Получить информацию о фондах и ознакомиться с Правилами доверительного управления фондов, иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ», 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7. Телефон: (383) 207-54-23. Режим работы: Пн - Пт с 9:00 до 18:00; Сб, Вс - выходные дни. Адрес в сети интернет: <https://recordcap.ru>

Членство в Национальной ассоциации участников фондового рынка (НАУФОР), <https://naufor.ru/>, с 04.12.2015г.

Адрес электронной почты ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» - info@recordcap.ru.

Обращения в ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ" можно направлять по адресу: 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7, либо по адресу эл. почты info@recordcap.ru.

Все споры и разногласия решаются путем переговоров, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования спора, а при недостижении согласия в соответствии с установленной законодательством Российской Федерации компетенцией судов передаются в суд согласно определенной в договоре подсудности.

Вы вправе обратиться с претензией в ООО "УК "РЕКОРД КАПИТАЛ" по адресу: 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7, либо по адресу эл. почты info@recordcap.ru

Вы вправе также обратиться в Банк России (<https://www.cbr.ru/Reception/>) или СРО НАУФОР (<https://naufor.ru/tree.asp?n=2277>).

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