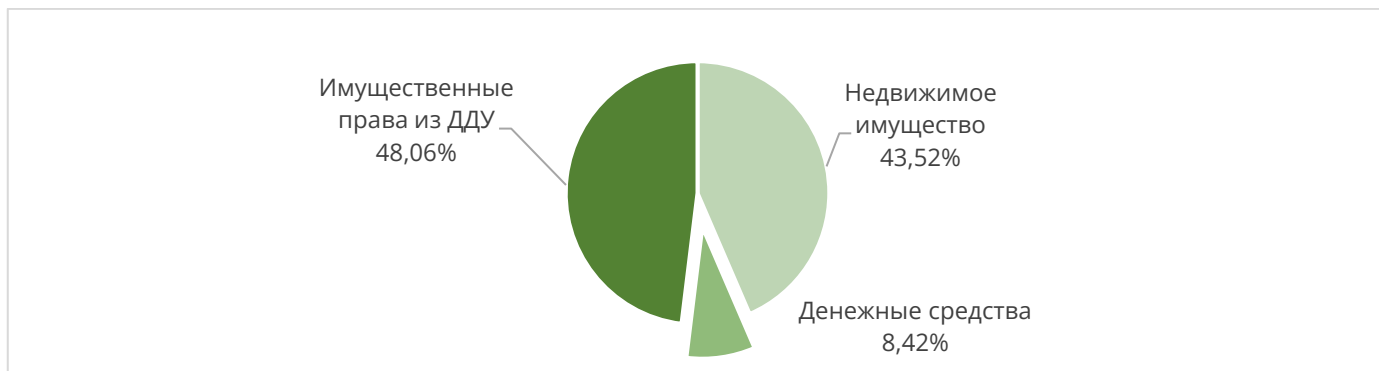


Обзор по Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «РиалТех» за IV квартал 2024 года

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

Структура портфеля



Комментарии управляющего

За IV квартал 2024 года стоимость одного инвестиционного пая снизилась на 0,95% за месяц. Снижение связано с оплатой текущих инфраструктурных расходов фонда.

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

По итогам 4 квартала 2024 года владельцам инвестиционных паев в первый раз с момента запуска фонда будет выплачен доход в связи с достижением положительного финансового результата. Стоимость пая на конец декабря 2024 года составила 1028,64 руб. Сумма дохода по одному инвестиционному паю, подлежащая выплате, составляет 17,77171 рублей.

О рынке

По итогам четвертого квартала 2024 года средняя стоимость 1 квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости Новосибирска достигла 156 тыс. руб.¹ Несмотря на такой скачок в последнем квартале по итогам 2024 года стоимость квадратного метра на первичном рынке выросла на 9,7%.²

¹ Источнк: <https://infopro54.ru/news/stoimost-kvadrata-v-novostrojках-novosibirska-vyrosла-do-156-tys-rublej/>

² Источник: <https://nsk.bfm.ru/news/43686>

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.

Многие аналитики сходятся во мнении, что в 2025 году рынок недвижимости будет стагнировать: это связано как с высокими ставками по рыночной ипотеке, так и с общим перегревом рынка вследствие колоссального повышения цен в период действия программ льготной ипотеки. Однако к факторам в пользу роста цен можно отнести увеличение себестоимости строительства и удорожание проектного финансирования.

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	14,57%
Квартира 41,1 м2, г. Новосибирск	14,34%
Квартира 41,5 м2, г. Новосибирск	14,38%

Имущественные права из ДДУ

Застройщик: ООО СЗ «Юнит. Центр»	22,40%
Застройщик: ООО СЗ «КРАСНООБСК.МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ»	13,12%
Застройщик: ООО «СЗ «ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА»	12,29%

Стоимость чистых активов	Стоимость пая	Доходность		
на 28.12.2024		за 1 месяц	за 3 месяца	за 6 месяцев

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.

36 002 451,03	1 028,64	- 0,95%	+ 1,8%	- 4,88%
---------------	----------	---------	--------	---------

Дата составления: 21.01.2025

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.