

# Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

## Ключевой информационный документ по состоянию на 29.08.2025

*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 8 объектов инвестирования.**

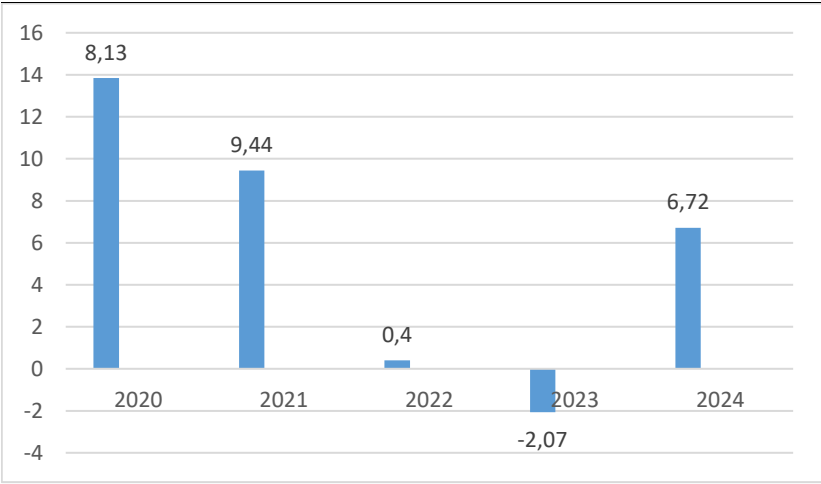
| Крупнейшие позиции в активах                                                                           |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Наименование позиции                                                                                   | Доля от активов, % |
| Квартира по адресу город Новосибирск, бульвар Молодежи                                                 | 26,93 %            |
| Квартира по адресу город Новосибирск, бульвар Молодежи                                                 | 25,59 %            |
| Право требования на объект долевого строительства, Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX | 17,58 %            |
| Квартира по адресу Новосибирская обл., Барышевский сельсовет, п. Каинская Заимка, ул. Серебряное озеро | 16,24 %            |
| Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.01.2025 г.                                           | 13,40 %            |

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 <sup>1</sup>    | индекса <sup>2</sup> |
| 1 месяц   | 0,30                  | 0,57 (-0,27)             | 1,39 (-1,09)         |
| 3 месяца  | 3,75                  | 1,2 (+2,55)              | 4,58 (-0,83)         |
| 6 месяцев | 1,31                  | 3,1 (-1,79)              | 10,02 (-8,71)        |
| 1 год     | 13,90                 | 8,8 (+5,1)               | 17,47 (-3,57)        |
| 3 года    | 21,58                 | 25,06 (-3,48)            | 20,28 (+1,3)         |
| 5 лет     | 40,82                 | 53,24 (-12,42)           | 20,3 (+20,52)        |

- Расчетная стоимость инвестиционного пая на 29.08.2025 г. **1 117,94** 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 40,05 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;

<sup>1</sup> индекс потребительских цен, рассчитываемый Росстатом и раскрываемый на сайте: [www.rosstat.gov.ru](http://www.rosstat.gov.ru)

<sup>2</sup> 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<sup>1</sup>

|                                                 |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| 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.
- Фонд в стадии прекращения (Дата наступления основания прекращения Фонда – 12.08.2025г.)