АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РЕЗУЛЬТАТЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПОРТФЕЛЕМ
I КВАРТАЛ 2018

Результат управления портфелем

Стоимость пая, руб.		Индекс БН (втор.), руб./кв.м
3 683,75	30.03.2018	107 290,00
за квартал -0,23%		-0,09% за квартал
3 692,26	29.12.2017	107 388,00
за год 0,04%		2,68% за год
3 682,40	31.03.2017	104 487,70

Стоимость чистых активов, млн руб.



Приток за квартал

0,00 млн руб.

0,00% от среднекварт. СЧА

Отток за год

-13,32 млн руб.

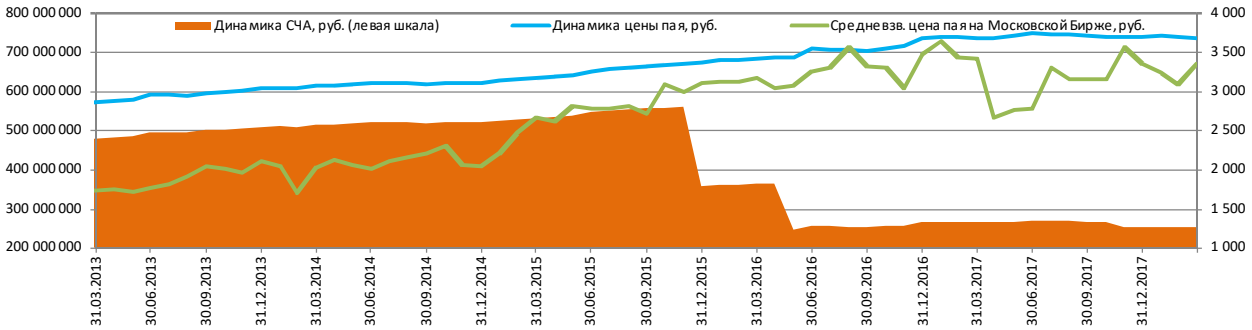
-5,10% от среднегодовой СЧА

Структура пайщиков

	Кол-во	Доля, %	Сумма вложений, руб.
Менеджмент и сотрудники	5	23,5%	59 178 542,25
Акционеры*	16	35,0%	87 987 824,08
Остальные клиенты	335	41,5%	104 443 082,00
ИТОГО	356	100,0%	251 609 448,33

* по реестру акционеров от 22.05.2017 без учета менеджмента и сотрудников

За 1 квартал 2018			За год (31.03.2017 - 30.03.2018)		
-581 199	**-0,25%** от среднекварт. СЧА	**Финансовый результат, % и руб.**	от среднегодовой СЧА	**0,07%**	**176 289**
567 312	0,25%	проценты по депозитам		0,89%	2 314 700
50 000	0,02%	доход/убыток от сделок купли-продажи объектов недвижимости		-0,04%	-110 000
0	0,00%	доход/убыток от переоценки объектов недвижимости		2,62%	6 854 200
-10 427	0,00%	налог на имущество		-0,05%	-143 058
-1 145 761	-0,50%	расходы на вознаграждение УК		-2,00%	-5 226 255
-1 160 682	-0,51%	прочие расходы фонда		-1,35%	-3 538 964
0	0,00%	прочие доходы фонда		0,00%	0
1 118 360	0,49%	разница между начислением и восстановлением резервов фонда		0,01%	25 665



Состав и структура портфеля на 30.03.2018, доли в %

		Группа 7.1	**34,29**	**Группа 7.2**	**7,69**	**Группа 7.3**	**18,20**
Строящаяся недвижимость	**60,17**	Строительный Трест	22,19	СК Спектр (Лидер Групп)	7,69	Спутник	10,87
		Группа ЛСР	12,10			ОптимаГрупп	4,33
						СТ Девелопмент	3,00
Готовая недвижимость	**11,35**			Bonava	9,98		
				36 Трест	1,36		
Депозиты	**24,34**	**Группа 3.1**	**14,87**	**Группа 3.2**	**9,47**	**Группа 3.3**	
		Банк ВТБ	14,87	Банк Санкт-Петербург	9,47		
Денежные средства и прочие активы	**4,14**						
Итого	**100**						

УВАЖАЕМЫЙ КЛИЕНТ!

Благодарим Вас за доверие, оказываемое команде «УК «Арсагера»!



Астапов Алексей Юрьевич,
Директор по привлечению капитала и продвижению

Краткие итоги 1 квартала 2018 года:

- индекс вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга по данным издания "Бюллетень недвижимости" снизился на 0,09%.
- по итогам квартала стоимость пая снизилась на 0,23%. На изменение стоимости пая повлияли: начисленные проценты по депозитам, переоценка квартир и инфраструктурные расходы фонда (подробная информация о результатах управления представлена на стр. 4, информация о вкладе активов в финансовый результат на стр. 8);
- в состав активов фонда входят 6 квартир с правом собственности, 26 квартир на стадии строительства, а также денежные средства и дебиторская задолженность (подробная структура активов представлена на стр. 10).

Интересная информация о рынке жилой недвижимости

Министерство строительства Российской Федерации 24 января ввело новые правила для так называемых обманутых дольщиков - покупателей квартир. Теперь «обманутыми» могут быть признаны дополнительные категории граждан. Так, например, на получение этого статуса могут претендовать те, кто попал в ситуацию с двойными продажами – до января дома, где жилплощади реализовывались по несколько раз подряд, проблемными не считались.
В дополнение к этому, согласно новым правилам, объект можно считать проблемным, если в отношении застройщика введен хотя бы один процесс, относящийся к банкротству.
Закон не распространяется на покупку нежилых площадей, например, на приобретение апартаментов.

Спасибо, что Вы с нами. Удачных инвестиций!

СОДЕРЖАНИЕ

ВСТУПЛЕНИЕ 1
КОРПОРАТИВНЫЕ СОБЫТИЯ 3
РЕЗУЛЬТАТЫ ФОНДА 4
СРАВНЕНИЕ С ИНДЕКСОМ И ДЕПОЗИТАМИ 5
ВКЛАД ОТДЕЛЬНЫХ ИНСТРУМЕНТОВ В ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ УПРАВЛЕНИЯ 10
ОПЕРАЦИИ С АКТИВАМИ 11
СТРУКТУРА АКТИВОВ 12
ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ АКТИВОВ 13
ГРАФИК СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ 14
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 15
АНАЛИЗ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ 16
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 28
АНАЛИЗ ГОТОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 30
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 32

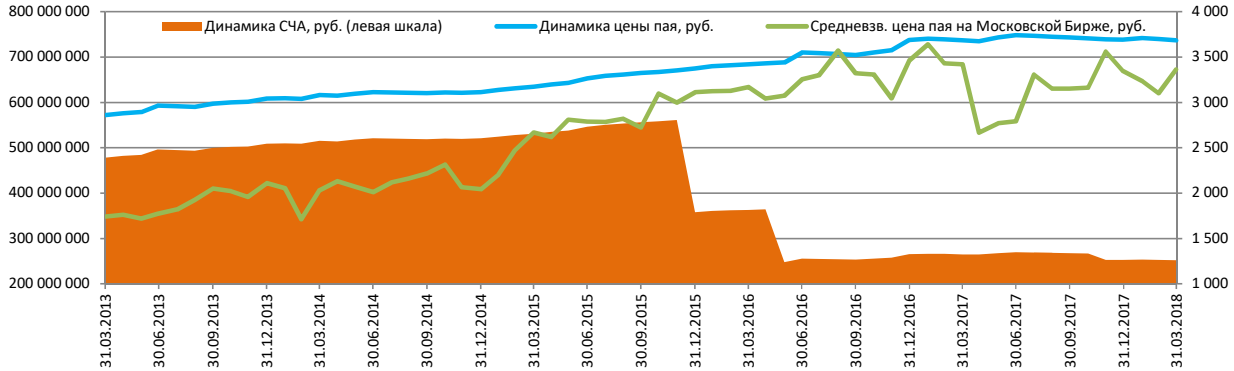
В течение отчетного квартала корпоративные события не происходили.

Результаты управления фондом

	с начала года	1 мес.	3 мес.	6 мес.	1 год	3 года	5 лет	с 30.12.2005
изменение стоимости пая	-0,23%	-0,37%	-0,23%	-0,83%	0,04%	16,15%	28,91%	271,76%
изменение бенчмарка* фонда	-0,09%	0,07%	-0,09%	-0,80%	2,68%	0,20%	12,24%	219,01%

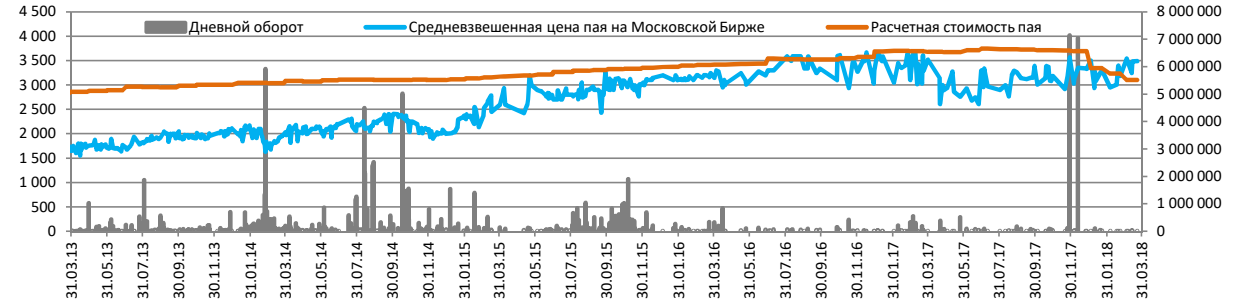
* в качестве бенчмарка используются средние цены на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга по данным Бюллетеня Недвижимости

Динамика стоимости пая, СЧА и цены пая на Московской Бирже



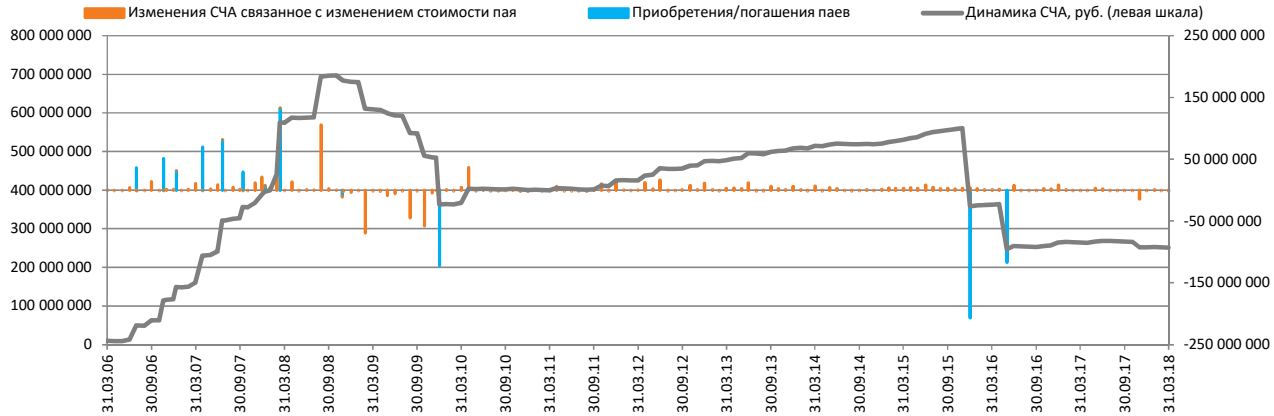
Биржевые показатели

Тикер	ПИФАрсЖС	Оборот за квартал, руб.	299 460,00
Квартальный максимум, руб.	3 540,00	Среднедневной объем торгов, руб.	4 991,00
Квартальный минимум, руб.	2 920,00	Оборот за квартал, шт.	92
Цена пая на начало квартала, руб	3 500,00	Среднедневной объем торгов, шт.	1,53
Цена пая на конец квартала, руб	3 490,00	Количество сделок за квартал, шт.	22
Средневзвешенная цена за квартал, руб	3 255,00	Среднедневное количество сделок, шт.	0,37



Причины изменения СЧА

Нижеприведенный график более детально отражает, как изменение стоимости пая и приобретения/погашения паев влияли на изменение стоимости чистых активов (правая шкала).



Сравнение с результатами вложения в депозиты и изменением индекса БН на разных временных интервалах

Данный отчет разработан УК "Арсагера" с целью представления всеобъемлющей и объективной информации о результатах наших инвестиционных продуктов.

Такое сравнение позволяет исключить возможность представления данных только об удачных или, наоборот, только о неудачных периодах инвестирования.

В качестве бенчмарка для сравнения результатов нашего инвестиционного продукта выбран индекс вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

Результаты вложения в депозиты приводятся для возможности сравнения доходности различных видов сбережений.

Статистика мировых рынков показывает, что доходность недвижимости в долгосрочной перспективе незначительно превосходит уровень инфляциии и банковских депозитов. Недвижимость в отличие от депозитов является более защищенным активом при перетрубациях на финансовых рынках (девальвация, гиперинфляция и пр.) Результат инвестиций в недвижимость можно увеличить за счет приобретения недвижимости на этапе строительства.

В таблице последовательно рассматриваются результаты инвестирования в указанные инструменты на различные сроки. В столбце 1 указывается период инвестирования. В столбцах 2 и 3 дата начала и окончания соответствующего периода инвестирования.

В столбцах 4, 5, 6 приводится результат инвестирования для указанных инструментов за соответствующий период инвестирования в %.

В столбцах 7, 8, 9 результат инвестирования переводится в % годовых

В столбцах 10 и 11 проводится сравнение результатов продукта УК "Арсагера" с индексом БН и депозитом. Результат выражен в % годовых.

Период	Дата начала	Дата окончания	Результат «Арсагера - жилищное строительство»*, %	Изменение индекса БН (втор)**, %	Доход по депозиту***, %	Результат «Арсагера - жилищное строительство»*, % годовых	Изменение индекса БН (втор)**, % годовых	Доход по депозиту***, % годовых	Результат «Арсагера - жилищное строительство» минус изменение индекса БН (втор), % годовых	Результат «Арсагера - жилищное строительство» минус доходность депозита****, % годовых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 год	31.03.2017	30.03.2018	0,0%	2,7%	6,7%	0,0%	2,7%	6,7%	-2,7%	-6,7%
	31.03.2016	31.03.2017	7,7%	0,8%	8,5%	7,7%	0,8%	8,5%	7,0%	-0,8%
	31.03.2015	31.03.2016	7,8%	-3,1%	11,6%	7,7%	-3,1%	11,6%	10,9%	-3,8%
	31.03.2014	31.03.2015	3,0%	8,8%	7,0%	3,0%	8,8%	7,0%	-5,8%	-4,1%
	29.03.2013	31.03.2014	7,8%	3,0%	8,1%	7,8%	3,0%	8,1%	4,8%	-0,3%
	30.03.2012	29.03.2013	12,3%	3,7%	7,6%	12,3%	3,7%	7,6%	8,7%	4,7%
	31.03.2011	30.03.2012	6,4%	10,6%	6,3%	6,4%	10,6%	6,3%	-4,2%	0,1%
	31.03.2010	31.03.2011	8,9%	1,2%	8,6%	8,9%	1,2%	8,6%	7,7%	0,3%
	31.03.2009	31.03.2010	-19,6%	-11,9%	11,2%	-19,6%	-11,9%	11,2%	-7,6%	-30,8%
	31.03.2008	31.03.2009	7,7%	-2,1%	8,6%	7,7%	-2,1%	8,6%	9,7%	-0,9%
	30.03.2007	31.03.2008	29,2%	36,1%	8,9%	29,0%	35,9%	8,8%	-6,9%	20,2%
2 года	31.03.2016	30.03.2018	7,8%	3,5%	15,8%	3,8%	1,7%	7,6%	2,1%	-3,8%
	31.03.2015	31.03.2017	16,1%	-2,4%	21,1%	7,7%	-1,2%	10,0%	9,0%	-2,3%
	31.03.2014	31.03.2016	11,0%	5,4%	19,4%	5,3%	2,6%	9,3%	2,7%	-3,9%
	29.03.2013	31.03.2015	11,0%	12,0%	15,7%	5,3%	5,8%	7,5%	-0,5%	-2,2%
	30.03.2012	31.03.2014	21,1%	6,7%	16,3%	10,0%	3,3%	7,8%	6,7%	2,2%
	31.03.2011	29.03.2013	19,5%	14,6%	14,4%	9,3%	7,1%	7,0%	2,2%	2,4%
	31.03.2010	30.03.2012	15,8%	11,9%	15,4%	7,6%	5,8%	7,4%	1,8%	0,2%
	31.03.2009	31.03.2011	-12,4%	-10,9%	20,8%	-6,4%	-5,6%	9,9%	-0,8%	-16,3%
	31.03.2008	31.03.2010	-13,4%	-13,7%	20,8%	-6,9%	-7,1%	9,9%	0,2%	-16,8%
	30.03.2007	31.03.2009	39,1%	33,3%	18,3%	17,9%	15,4%	8,7%	2,5%	9,2%

3 года	31.03.2015	30.03.2018	16,1%	0,2%	29,2%	5,1%	0,1%	8,9%	**5,1%**	**-3,8%**
	31.03.2014	31.03.2017	19,5%	6,2%	29,6%	6,1%	2,0%	9,0%	**4,1%**	**-2,9%**
	29.03.2013	31.03.2016	19,6%	8,5%	29,1%	6,1%	2,7%	8,9%	**3,4%**	**-2,7%**
	30.03.2012	31.03.2015	24,7%	16,1%	24,5%	7,6%	5,1%	7,6%	**2,5%**	**0,0%**
	31.03.2011	31.03.2014	28,8%	18,1%	23,6%	8,8%	5,7%	7,3%	**3,1%**	**1,5%**
	31.03.2010	29.03.2013	30,1%	16,0%	24,2%	9,2%	5,1%	7,5%	**4,1%**	**1,7%**
	31.03.2009	30.03.2012	-6,8%	-1,5%	28,4%	-2,3%	-0,5%	8,7%	**-1,8%**	**-11,0%**
	31.03.2008	31.03.2011	-5,7%	-12,7%	31,1%	-2,0%	-4,4%	9,5%	**2,5%**	**-11,4%**
	30.03.2007	31.03.2010	11,9%	17,4%	31,5%	3,8%	5,5%	9,5%	**-1,7%**	**-5,7%**
4 года	31.03.2014	30.03.2018	19,6%	9,0%	38,3%	4,6%	2,2%	8,4%	**2,4%**	**-3,9%**
	29.03.2013	31.03.2017	28,9%	9,3%	40,1%	6,5%	2,2%	8,8%	**4,3%**	**-2,2%**
	30.03.2012	31.03.2016	34,3%	12,5%	38,9%	7,6%	3,0%	8,6%	**4,7%**	**-0,9%**
	31.03.2011	31.03.2015	32,6%	28,4%	32,3%	7,3%	6,5%	7,2%	**0,9%**	**0,1%**
	31.03.2010	31.03.2014	40,2%	19,4%	34,3%	8,8%	4,5%	7,6%	**4,3%**	**1,2%**
	31.03.2009	29.03.2013	4,6%	2,2%	38,1%	1,1%	0,5%	8,4%	**0,6%**	**-7,3%**
	31.03.2008	30.03.2012	0,3%	-3,5%	39,4%	0,1%	-0,9%	8,7%	**1,0%**	**-8,6%**
	30.03.2007	31.03.2011	21,8%	18,8%	42,8%	5,0%	4,4%	9,3%	**0,7%**	**-4,3%**
5 лет	29.03.2013	30.03.2018	28,9%	12,2%	49,5%	5,2%	2,3%	8,4%	**2,9%**	**-3,2%**
	30.03.2012	31.03.2017	44,7%	13,3%	50,8%	7,7%	2,5%	8,5%	**5,1%**	**-0,9%**
	31.03.2011	31.03.2016	42,9%	24,4%	47,7%	7,4%	4,5%	8,1%	**2,9%**	**-0,7%**
	31.03.2010	31.03.2015	44,4%	29,9%	43,7%	7,6%	5,4%	7,5%	**2,2%**	**0,1%**
	31.03.2009	31.03.2014	12,8%	5,2%	49,3%	2,4%	1,0%	8,3%	**1,4%**	**-5,9%**
	31.03.2008	29.03.2013	12,6%	0,1%	50,0%	2,4%	0,0%	8,5%	**2,4%**	**-6,0%**
	30.03.2007	30.03.2012	29,6%	31,4%	51,8%	5,3%	5,6%	8,7%	**-0,3%**	**-3,4%**
6 лет	30.03.2012	30.03.2018	44,8%	16,4%	60,8%	6,4%	2,6%	8,2%	**3,8%**	**-1,9%**
	31.03.2011	31.03.2017	54,0%	25,3%	60,3%	7,5%	3,8%	8,2%	**3,6%**	**-0,7%**
	31.03.2010	31.03.2016	55,6%	25,9%	60,4%	7,6%	3,9%	8,2%	**3,7%**	**-0,5%**
	31.03.2009	31.03.2015	16,1%	14,4%	59,8%	2,5%	2,3%	8,1%	**0,3%**	**-5,6%**
	31.03.2008	31.03.2014	21,4%	3,0%	62,2%	3,3%	0,5%	8,4%	**2,8%**	**-5,1%**
	30.03.2007	29.03.2013	45,5%	36,2%	63,4%	6,5%	5,3%	8,5%	**1,2%**	**-2,1%**
7 лет	31.03.2011	30.03.2018	54,1%	28,7%	71,0%	6,4%	3,7%	8,0%	**2,7%**	**-1,6%**
	31.03.2010	31.03.2017	67,6%	26,8%	74,1%	7,7%	3,4%	8,2%	**4,2%**	**-0,6%**
	31.03.2009	31.03.2016	25,2%	10,8%	78,3%	3,3%	1,5%	8,6%	**1,8%**	**-5,4%**
	31.03.2008	31.03.2015	25,0%	12,1%	73,5%	3,2%	1,6%	8,2%	**1,6%**	**-4,9%**
	30.03.2007	31.03.2014	56,9%	40,2%	76,6%	6,6%	4,9%	8,5%	**1,7%**	**-1,8%**
8 лет	31.03.2010	30.03.2018	67,7%	30,2%	85,7%	6,7%	3,4%	8,0%	**3,3%**	**-1,4%**
	31.03.2009	31.03.2017	34,8%	11,7%	93,5%	3,8%	1,4%	8,6%	**2,4%**	**-4,8%**
	31.03.2008	31.03.2016	34,7%	8,6%	93,7%	3,8%	1,0%	8,6%	**2,8%**	**-4,8%**
	30.03.2007	31.03.2015	61,5%	52,6%	89,0%	6,2%	5,4%	8,3%	**0,8%**	**-2,1%**
9 лет	31.03.2009	30.03.2018	34,9%	14,7%	106,5%	3,4%	1,5%	8,4%	**1,8%**	**-5,0%**
	31.03.2008	31.03.2017	45,2%	9,4%	110,2%	4,2%	1,0%	8,6%	**3,2%**	**-4,4%**
	30.03.2007	31.03.2016	74,1%	47,8%	110,9%	6,3%	4,4%	8,6%	**1,9%**	**-2,3%**
10 лет	31.03.2008	30.03.2018	45,2%	12,3%	124,2%	3,8%	1,2%	8,4%	**2,6%**	**-4,6%**
	30.03.2007	31.03.2017	87,6%	48,9%	128,9%	6,5%	4,1%	8,6%	**2,4%**	**-2,1%**
11 лет	30.03.2007	30.03.2018	87,6%	52,9%	144,2%	5,9%	3,9%	8,4%	**2,0%**	**-2,6%**

* в результатах не учитывается взимание скидок и надбавок

** используются средние цены на рынке жилья Санкт-Петербурга по данным Бюллетеня Недвижимости

*** используются данные Банка России о доходности депозитных вкладов сроком от 181 дня до 1 года, действующая на начало соответствующего периода

**** не учитывается налогообложение

Данные из вышеприведенной таблицы можно представить в следующей форме (цвет ячеек отражает диапазон доходности):

Результаты инвестирования в ЗПИФН «Арсагера - жилищное строительство»

с/по	31.03.08	31.03.09	31.03.10	31.03.11	30.03.12	29.03.13	31.03.14	31.03.15	31.03.16	31.03.17	30.03.18
29.12.06	29,2%	39,1%	11,9%	21,8%	29,6%	45,5%	56,9%	61,5%	74,1%	87,6%	87,6%
31.03.08		7,7%	-13,4%	-5,7%	0,3%	12,6%	21,4%	25,0%	34,7%	45,2%	45,2%
31.03.09			-19,6%	-12,4%	-6,8%	4,6%	12,8%	16,1%	25,2%	34,8%	34,9%
31.03.10				8,9%	15,8%	30,1%	40,2%	44,4%	55,6%	67,6%	67,7%
31.03.11					6,4%	19,5%	28,8%	32,6%	42,9%	54,0%	54,1%
30.03.12						12,3%	21,1%	24,7%	34,3%	44,7%	44,8%
29.03.13							7,8%	11,0%	19,6%	28,9%	28,9%
31.03.14								3,0%	11,0%	19,5%	19,6%
31.03.15									7,8%	16,1%	16,1%
31.03.16										7,7%	7,8%
31.03.17											0,0%

Пример:
Если Вы приобрели паи 31.03.2008
и погасили их через пять лет 29.03.2013
то Ваша доходность составила 12,65%

Цвет ячеек отражает диапазон доходности:

<-50%	<-20%	<-10%	<0%	<10%	>10%	>20%	>50%	>100%	>200%

По интенсивности тепловой карты можно визуально сравнить результаты управления рассматриваемых инструментов

Изменение индекса БН (втор)

с/по	31.03.08	31.03.09	31.03.10	31.03.11	30.03.12	29.03.13	31.03.14	31.03.15	31.03.16	31.03.17	30.03.18
29.12.06	36,1%	33,3%	17,4%	18,8%	31,4%	36,2%	40,2%	52,6%	47,8%	48,9%	52,9%
31.03.08		-2,1%	-13,7%	-12,7%	-3,5%	0,1%	3,0%	12,1%	8,6%	9,4%	12,3%
31.03.09			-11,9%	-10,9%	-1,5%	2,2%	5,2%	14,4%	10,8%	11,7%	14,7%
31.03.10				1,2%	11,9%	16,0%	19,4%	29,9%	25,9%	26,8%	30,2%
31.03.11					10,6%	14,6%	18,1%	28,4%	24,4%	25,3%	28,7%
30.03.12						3,7%	6,7%	16,1%	12,5%	13,3%	16,4%
29.03.13							3,0%	12,0%	8,5%	9,3%	12,2%
31.03.14								8,8%	5,4%	6,2%	9,0%
31.03.15									-3,1%	-2,4%	0,2%
31.03.16										0,8%	3,5%
31.03.17											2,7%

Результаты инвестирования в годовой банковский депозит, с учетом ежегодного реинвестирования

с/по	31.03.08	31.03.09	31.03.10	31.03.11	30.03.12	29.03.13	31.03.14	31.03.15	31.03.16	31.03.17	30.03.18
29.12.06	8,9%	18,3%	31,5%	42,8%	51,8%	63,4%	76,6%	89,0%	110,9%	128,9%	144,2%
31.03.08		8,6%	20,8%	31,1%	39,4%	50,0%	62,2%	73,5%	93,7%	110,2%	124,2%
31.03.09			11,2%	20,8%	28,4%	38,1%	49,3%	59,8%	78,3%	93,5%	106,5%
31.03.10				8,6%	15,4%	24,2%	34,3%	43,7%	60,4%	74,1%	85,7%
31.03.11					6,3%	14,4%	23,6%	32,3%	47,7%	60,3%	71,0%
30.03.12						7,6%	16,3%	24,5%	38,9%	50,8%	60,8%
29.03.13							8,1%	15,7%	29,1%	40,1%	49,5%
31.03.14								7,0%	19,4%	29,6%	38,3%
31.03.15									11,6%	21,1%	29,2%
31.03.16										8,5%	15,8%
31.03.17											6,7%

Далее приводится разница между доходностью ЗПИФН «Арсагера - жилищное строительство» и банковского депозита, выраженная в % годовых.

с/по	31.03.08	31.03.09	31.03.10	31.03.11	30.03.12	29.03.13	31.03.14	31.03.15	31.03.16	31.03.17	30.03.18
29.12.06	20,2%	9,2%	-5,7%	-4,3%	-3,4%	-2,1%	-1,8%	-2,1%	-2,3%	-2,1%	-2,6%
31.03.08		-0,9%	-16,8%	-11,4%	-8,6%	-6,0%	-5,1%	-4,9%	-4,8%	-4,4%	-4,6%
31.03.09			-30,8%	-16,3%	-11,0%	-7,3%	-5,9%	-5,6%	-5,4%	-4,8%	-5,0%
31.03.10				0,3%	0,2%	1,7%	1,2%	0,1%	-0,5%	-0,6%	-1,4%
31.03.11					0,1%	2,4%	1,5%	0,1%	-0,7%	-0,7%	-1,6%
30.03.12						4,7%	2,2%	0,0%	-0,9%	-0,9%	-1,9%
29.03.13							-0,3%	-2,2%	-2,7%	-2,2%	-3,2%
31.03.14								-4,1%	-3,9%	-2,9%	-3,9%
31.03.15									-3,8%	-2,3%	-3,8%
31.03.16										-0,8%	-3,8%
31.03.17											-6,7%

Цвет ячеек отражает диапазон доходности:

<5%	<3%	<0%	>0%	>3%	>5%

Далее приводится разница между изменением индекса БН (втор) и доходностью банковского депозита, выраженная в % годовых.

с/по	31.03.08	31.03.09	31.03.10	31.03.11	30.03.12	29.03.13	31.03.14	31.03.15	31.03.16	31.03.17	30.03.18
29.12.06	27,0%	6,7%	-4,1%	-4,9%	-3,1%	-3,2%	-3,5%	-2,9%	-4,2%	-4,6%	-4,5%
31.03.08		-10,7%	-17,0%	-13,9%	-9,5%	-8,4%	-7,9%	-6,5%	-7,6%	-7,6%	-7,2%
31.03.09			-23,1%	-15,5%	-9,2%	-7,9%	-7,3%	-5,9%	-7,1%	-7,2%	-6,9%
31.03.10				-7,4%	-1,7%	-2,4%	-3,1%	-2,1%	-4,3%	-4,8%	-4,7%
31.03.11					4,3%	0,1%	-1,6%	-0,8%	-3,6%	-4,3%	-4,3%
30.03.12						-4,0%	-4,5%	-2,5%	-5,6%	-6,0%	-5,7%
29.03.13							-5,1%	-1,7%	-6,1%	-6,5%	-6,0%
31.03.14								1,8%	-6,6%	-7,0%	-6,3%
31.03.15									-14,7%	-11,3%	-8,9%
31.03.16										-7,8%	-5,9%
31.03.17											-4,0%

Сравнение с результатами вложения в рублевые депозиты и изменением индекса БН на разных временных интервалах

Результат пересчитанный в USD по курсу Банка России

В данном отчете приводится пересчет в USD по курсу Банка России представленных ранее результатов инвестирования.

В качестве бенчмарка для сравнения результатов нашего инвестиционного продукта выбран индекс вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

Результаты вложения в депозиты приводятся для возможности сравнения доходности различных видов сбережений.

Статистика мировых рынков показывает, что доходность недвижимости в долгосрочной перспективе незначительно превосходит уровень инфляциии и банковских депозитов. Недвижимость в отличие от депозитов является более защищенным активом при перетрубациях на финансовых рынках (девальвация, гиперинфляция и пр.) Результат инвестиций в недвижимость можно увеличить за счет приобретения недвижимости на этапе строительства.

В таблице последовательно рассматриваются результаты инвестирования в указанные инструменты на различные сроки. В столбце 1 указывается период инвестирования. В столбцах 2 и 3 дата начала и окончания соответствующего периода инвестирования.

В столбцах 4, 5, 6 приводится результат инвестирования для указанных инструментов за соответствующий период инвестирования в %.

В столбцах 7, 8, 9 результат инвестирования переводится в % годовых

В столбцах 10 и 11 проводится сравнение результатов продукта УК "Арсагера" с индексом БН и депозитом. Результат выражен в % годовых.

Период	Дата начала	Дата окончания	Результат «Арсагера - жилищное строительство»*, %	Изменение индекса БН (втор)**, %	Доход по рублевому депозиту***, %	Результат «Арсагера - жилищное строительство»*, % годовых	Изменение индекса БН (втор)**, % годовых	Доход по рублевому депозиту***, % годовых	Результат «Арсагера - жилищное строительство» минус изменение индекса БН (втор), % годовых	Результат «Арсагера - жилищное строительство» минус доходность депозита****, % годовых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 год	31.03.2017	30.03.2018	-2,4%	0,2%	4,1%	-2,4%	0,2%	4,1%	**-2,6%**	**-6,5%**
	31.03.2016	31.03.2017	29,2%	20,8%	30,2%	29,2%	20,8%	30,2%	**8,4%**	**-1,0%**
	31.03.2015	31.03.2016	-6,8%	-16,2%	-3,5%	-6,8%	-16,2%	-3,5%	**9,4%**	**-3,3%**
	31.03.2014	31.03.2015	-37,2%	-33,6%	-34,7%	-37,2%	-33,6%	-34,7%	**-3,6%**	**-2,5%**
	29.03.2013	31.03.2014	-6,4%	-10,6%	-6,1%	-6,3%	-10,5%	-6,1%	**4,2%**	**-0,3%**
	30.03.2012	29.03.2013	6,1%	-2,1%	1,7%	6,1%	-2,1%	1,7%	**8,2%**	**4,5%**
	31.03.2011	30.03.2012	3,3%	7,4%	3,2%	3,3%	7,4%	3,2%	**-4,1%**	**0,1%**
	31.03.2010	31.03.2011	12,4%	4,5%	12,2%	12,4%	4,5%	12,2%	**7,9%**	**0,3%**
	31.03.2009	31.03.2010	-6,8%	2,0%	28,8%	-6,8%	2,0%	28,8%	**-8,8%**	**-35,6%**
	31.03.2008	31.03.2009	-25,6%	-32,3%	-24,9%	-25,6%	-32,3%	-24,9%	**6,7%**	**-0,7%**
	30.03.2007	31.03.2008	43,0%	50,6%	20,5%	42,7%	50,3%	20,4%	**-7,6%**	**22,3%**
2 года	31.03.2016	30.03.2018	26,1%	21,1%	35,5%	12,3%	10,1%	16,4%	**2,3%**	**-4,1%**
	31.03.2015	31.03.2017	20,4%	1,2%	25,6%	9,7%	0,6%	12,1%	**9,1%**	**-2,3%**
	31.03.2014	31.03.2016	-41,4%	-44,4%	-37,0%	-23,4%	-25,4%	-20,6%	**2,0%**	**-2,9%**
	29.03.2013	31.03.2015	-41,2%	-40,6%	-38,7%	-23,2%	-22,9%	-21,6%	**-0,4%**	**-1,6%**
	30.03.2012	31.03.2014	-0,7%	-12,4%	-4,5%	-0,3%	-6,4%	-2,3%	**6,1%**	**2,0%**
	31.03.2011	29.03.2013	9,6%	5,2%	4,9%	4,7%	2,5%	2,4%	**2,2%**	**2,3%**
	31.03.2010	30.03.2012	16,1%	12,2%	15,8%	7,8%	5,9%	7,6%	**1,8%**	**0,2%**
	31.03.2009	31.03.2011	4,8%	6,6%	44,5%	2,4%	3,2%	20,2%	**-0,9%**	**-17,9%**
	31.03.2008	31.03.2010	-30,7%	-30,9%	-3,3%	-16,7%	-16,9%	-1,7%	**0,2%**	**-15,1%**
	30.03.2007	31.03.2009	6,4%	2,0%	-9,5%	3,1%	1,0%	-4,9%	**2,2%**	**8,0%**

3 года	31.03.2015	30.03.2018	17,6%	1,4%	30,8%	5,5%	0,5%	9,4%	**5,1%**	**-3,8%**
	31.03.2014	31.03.2017	-24,3%	-32,8%	-17,9%	-8,9%	-12,4%	-6,4%	**3,5%**	**-2,5%**
	29.03.2013	31.03.2016	-45,2%	-50,3%	-40,8%	-18,1%	-20,7%	-16,0%	**2,6%**	**-2,1%**
	30.03.2012	31.03.2015	-37,6%	-41,8%	-37,6%	-14,5%	-16,5%	-14,6%	**2,0%**	**0,0%**
	31.03.2011	31.03.2014	2,6%	-6,0%	-1,5%	0,9%	-2,0%	-0,5%	**2,9%**	**1,4%**
	31.03.2010	29.03.2013	23,2%	9,9%	17,7%	7,2%	3,2%	5,6%	**4,0%**	**1,6%**
	31.03.2009	30.03.2012	8,2%	14,5%	49,1%	2,7%	4,6%	14,2%	**-1,9%**	**-11,6%**
	31.03.2008	31.03.2011	-22,0%	-27,8%	8,5%	-8,0%	-10,3%	2,8%	**2,3%**	**-10,7%**
	30.03.2007	31.03.2010	-0,9%	4,0%	16,5%	-0,3%	1,3%	5,2%	**-1,6%**	**-5,5%**
4 года	31.03.2014	30.03.2018	-26,1%	-32,7%	-14,6%	-7,3%	-9,4%	-3,9%	**2,1%**	**-3,4%**
	29.03.2013	31.03.2017	-29,2%	-39,9%	-23,0%	-8,2%	-11,9%	-6,3%	**3,7%**	**-1,9%**
	30.03.2012	31.03.2016	-41,8%	-51,3%	-39,8%	-12,6%	-16,4%	-11,9%	**3,8%**	**-0,7%**
	31.03.2011	31.03.2015	-35,5%	-37,5%	-35,7%	-10,4%	-11,1%	-10,4%	**0,7%**	**0,1%**
	31.03.2010	31.03.2014	15,4%	-1,7%	10,5%	3,6%	-0,4%	2,5%	**4,1%**	**1,1%**
	31.03.2009	29.03.2013	14,8%	12,1%	51,6%	3,5%	2,9%	11,0%	**0,6%**	**-7,4%**
	31.03.2008	30.03.2012	-19,5%	-22,5%	11,9%	-5,3%	-6,2%	2,9%	**0,9%**	**-8,1%**
	30.03.2007	31.03.2011	11,5%	8,7%	30,7%	2,7%	2,1%	6,9%	**0,6%**	**-4,2%**
5 лет	29.03.2013	30.03.2018	-30,8%	-39,8%	-19,8%	-7,1%	-9,6%	-4,3%	**2,5%**	**-2,8%**
	30.03.2012	31.03.2017	-24,8%	-41,1%	-21,7%	-5,5%	-10,0%	-4,8%	**4,5%**	**-0,8%**
	31.03.2011	31.03.2016	-39,9%	-47,7%	-37,9%	-9,7%	-12,1%	-9,1%	**2,5%**	**-0,6%**
	31.03.2010	31.03.2015	-27,5%	-34,7%	-27,8%	-6,2%	-8,2%	-6,3%	**2,0%**	**0,1%**
	31.03.2009	31.03.2014	7,5%	0,3%	42,3%	1,5%	0,1%	7,3%	**1,4%**	**-5,9%**
	31.03.2008	29.03.2013	-14,5%	-24,1%	13,8%	-3,1%	-5,4%	2,6%	**2,3%**	**-5,7%**
	30.03.2007	30.03.2012	15,2%	16,7%	34,9%	2,9%	3,1%	6,2%	**-0,3%**	**-3,3%**
6 лет	30.03.2012	30.03.2018	-26,6%	-41,0%	-18,5%	-5,0%	-8,4%	-3,3%	**3,4%**	**-1,7%**
	31.03.2011	31.03.2017	-22,3%	-36,8%	-19,2%	-4,1%	-7,4%	-3,5%	**3,2%**	**-0,6%**
	31.03.2010	31.03.2016	-32,4%	-45,3%	-30,4%	-6,3%	-9,6%	-5,8%	**3,3%**	**-0,5%**
	31.03.2009	31.03.2015	-32,4%	-33,4%	-7,0%	-6,3%	-6,6%	-1,2%	**0,2%**	**-5,1%**
	31.03.2008	31.03.2014	-20,0%	-32,1%	6,9%	-3,6%	-6,2%	1,1%	**2,6%**	**-4,8%**
	30.03.2007	29.03.2013	22,2%	14,3%	37,1%	3,4%	2,3%	5,4%	**1,1%**	**-2,0%**
7 лет	31.03.2011	30.03.2018	-24,2%	-36,7%	-15,9%	-3,9%	-6,3%	-2,4%	**2,4%**	**-1,4%**
	31.03.2010	31.03.2017	-12,7%	-34,0%	-9,3%	-1,9%	-5,8%	-1,4%	**3,8%**	**-0,5%**
	31.03.2009	31.03.2016	-37,0%	-44,2%	-10,3%	-6,4%	-8,0%	-1,5%	**1,6%**	**-4,9%**
	31.03.2008	31.03.2015	-49,7%	-54,9%	-30,2%	-9,3%	-10,8%	-5,0%	**1,4%**	**-4,3%**
	30.03.2007	31.03.2014	14,4%	2,3%	28,8%	1,9%	0,3%	3,7%	**1,6%**	**-1,7%**
8 лет	31.03.2010	30.03.2018	-14,7%	-33,8%	-5,6%	-2,0%	-5,0%	-0,7%	**3,1%**	**-1,3%**
	31.03.2009	31.03.2017	-18,6%	-32,6%	16,8%	-2,5%	-4,8%	2,0%	**2,3%**	**-4,5%**
	31.03.2008	31.03.2016	-53,1%	-62,2%	-32,6%	-9,0%	-11,5%	-4,8%	**2,4%**	**-4,2%**
	30.03.2007	31.03.2015	-28,1%	-32,1%	-15,9%	-4,0%	-4,7%	-2,1%	**0,7%**	**-1,9%**
9 лет	31.03.2009	30.03.2018	-20,6%	-32,5%	21,6%	-2,5%	-4,3%	2,2%	**1,7%**	**-4,7%**
	31.03.2008	31.03.2017	-39,5%	-54,4%	-12,3%	-5,4%	-8,3%	-1,5%	**2,9%**	**-4,0%**
	30.03.2007	31.03.2016	-33,0%	-43,1%	-18,8%	-4,3%	-6,1%	-2,3%	**1,7%**	**-2,1%**
10 лет	31.03.2008	30.03.2018	-40,9%	-54,3%	-8,7%	-5,1%	-7,5%	-0,9%	**2,4%**	**-4,2%**
	30.03.2007	31.03.2017	-13,4%	-31,3%	5,6%	-1,4%	-3,7%	0,6%	**2,2%**	**-2,0%**
11 лет	30.03.2007	30.03.2018	-15,5%	-31,1%	10,0%	-1,5%	-3,3%	0,9%	**1,8%**	**-2,4%**

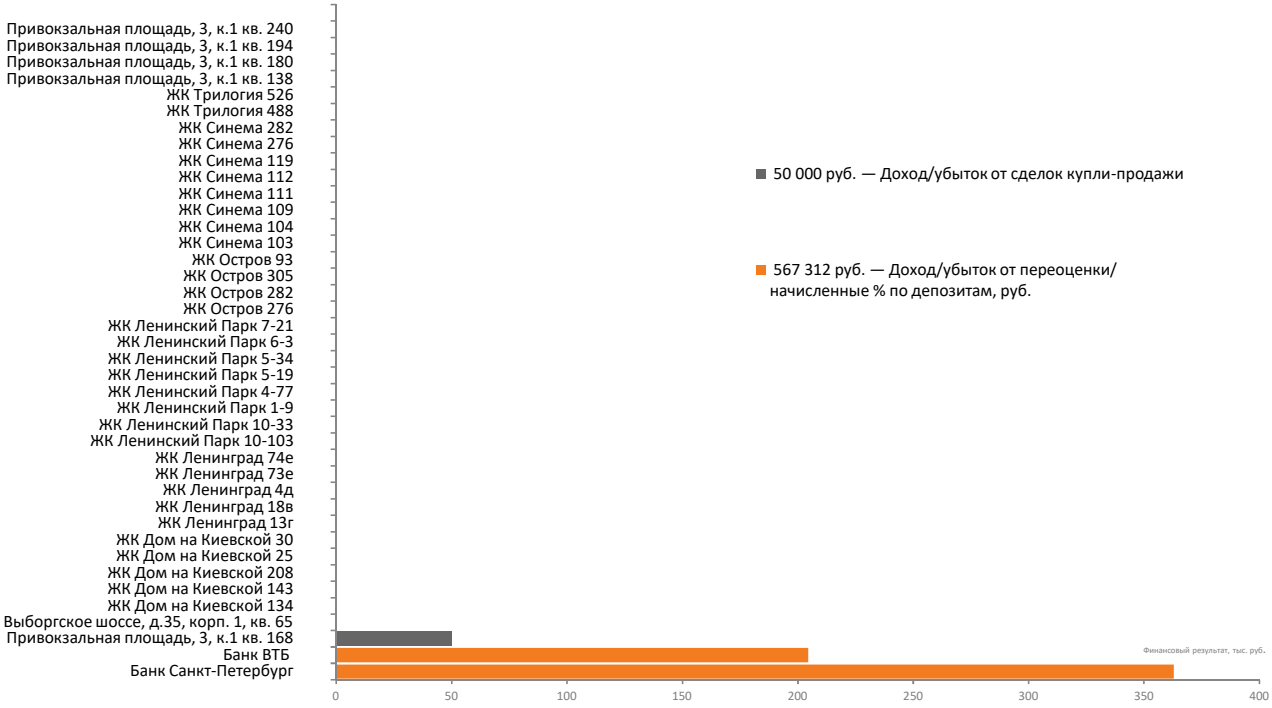
* в результатах не учитывается взимание скидок и надбавок

** используются средние цены на рынке жилья Санкт-Петербурга по данным Бюллетеня Недвижимости

*** используются данные Банка России о доходности рублевых депозитных вкладов сроком от 181 дня до 1 года, действующая на начало соответствующего периода. Полученный результат пересчитывается в USD по курсу Банка России на соответсвующие даты

**** не учитывается налогообложение

ВКЛАД ОТДЕЛЬНЫХ АКТИВОВ В ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ УПРАВЛЕНИЯ ФОНДОМ (I КВАРТАЛ 2018)



ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ/ДЕПОЗИТЫ	Текущая оценка	Доход/убыток от сделок купли-продажи, руб.	Доход/убыток от переоценки/ начисленные % по депозитам, руб.	Суммарный доход/убыток, руб.
Банк Санкт-Петербург		0,00	362 792,17	362 792,17
Банк ВТБ		0,00	204 519,56	204 519,56
Привокзальная площадь, 3, к.1 кв. 168		50 000,00	0,00	50 000,00
Выборгское шоссе, д.35, корп. 1, кв. 65	3 500 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Дом на Киевской 134	3 820 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Дом на Киевской 143	3 870 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Дом на Киевской 208		0,00	0,00	0,00
ЖК Дом на Киевской 25		0,00	0,00	0,00
ЖК Дом на Киевской 30		0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинград 13г	6 710 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинград 18в		0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинград 4д	4 100 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинград 73е	4 450 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинград 74е	4 450 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинский Парк 10-103	3 260 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинский Парк 10-33	3 260 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинский Парк 1-9	3 210 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинский Парк 4-77	3 210 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинский Парк 5-19	3 210 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинский Парк 5-34	3 210 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинский Парк 6-3	3 380 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинский Парк 7-21	5 140 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Остров 276	13 500 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Остров 282	13 500 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Остров 305	15 600 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Остров 93	14 300 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Синема 103	3 860 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Синема 104		0,00	0,00	0,00
ЖК Синема 109	4 140 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Синема 111	3 860 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Синема 112	7 500 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Синема 119	3 860 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Синема 276		0,00	0,00	0,00
ЖК Синема 282	7 810 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Трилогия 488	5 500 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Трилогия 526	5 600 000	0,00	0,00	0,00
Привокзальная площадь, 3, к.1 кв. 138	5 100 000	0,00	0,00	0,00
Привокзальная площадь, 3, к.1 кв. 180	5 200 000	0,00	0,00	0,00
Привокзальная площадь, 3, к.1 кв. 194	5 100 000	0,00	0,00	0,00
Привокзальная площадь, 3, к.1 кв. 240	5 200 000	0,00	0,00	0,00
Привокзальная площадь, 3, к.1 кв. 367	5 000 000	0,00	0,00	0,00
Итого:		**50 000,00**	**567 311,73**	**617 311,73**

Продажи из фонда	за квартал	за год
Подписано договоров	9	18
Осуществлена государственная регистрация	7	15

Продажи за квартал

	Дата продажи*	Адрес	Комн.	S, кв.м	Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Цена продажи, руб.	Разница между ценой продажи и ценой приобретения, руб.
1	29.01.2018	Привокзальная пл., д. 3/ 1, кв. 168	2	65,1	21.03.2013	4 145 499	5 200 000	**1 054 501**
2	31.01.2018	ул. Киевская, д. 5, лит. О, кв. 208	1	30,2	05.08.2016	2 933 280	3 830 000	**896 720**
3	22.02.2018	ул. Киевская, д. 5, лит. О, кв. 25	2	64,8	30.08.2016	5 634 990	7 310 000	**1 675 010**
4	02.03.2018	ул. Киевская, д. 5, лит. О, кв. 30	2	64,8	05.08.2016	5 634 990	7 310 000	**1 675 010**
5	05.03.2018	пр. Маршала Блюхера, д. 12, лит. АЭ, корп. 3, кв. 276	3	93,0	15.06.2016	6 882 000	7 810 000	**928 000**
6	06.03.2018	пр. Тореза, д. 118, лит. А, кв. 18в	2	73,9	23.08.2016	6 397 733	6 710 000	**312 267**
7	26.03.2018	пр. Маршала Блюхера, д. 12, лит. АЭ, корп. 3, кв. 104	3	88,3	15.06.2016	6 534 200	7 500 000	**965 800**

* дата перехода права собственности (прав требования) на покупателя

Приобретения в фонд	за квартал	за год
Подписано договоров долевого участия	0	0
Зарегистрировано договоров долевого участия	0	0

Приобретения за квартал

Дата подписания договора	Адрес	Комн.	S, кв.м	Цена приобретения, руб.

нет операций

Информация по квартирам в продаже	
Количество квартир в продаже, шт.	9
Реализационная стоимость квартир в продаже, руб.	79 450 000
Средняя стоимость квадратного метра, руб.	
по реализационной стоимости, руб.	144 644
по оценочной стоимости, руб.	142 514
по стоимости приобретения, руб.	123 743

Информация об активах фонда

Структура активов	Стоимость, руб.	Доля от стоимости активов, %	Кол-во квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м
Недвижимое имущество и имущественные права по обязательствам из ДДУ:	**183 410 000,00**	**71,52**	**32**	**8**	**1 795**
строящиеся квартиры	154 310 000,00	60,17	26	6	1 434
квартиры с правом собственности	29 100 000,00	11,35	6	2	361
Денежные средства:	**65 533 691,85**	**25,55**			
на расчетном счете	3 104 547,55	1,21			
на депозитах	62 429 144,30	24,34			
Банк ВТБ	38 131 565,01	14,87			
Банк Санкт-Петербург	24 297 579,29	9,47			
Дебиторская задолженность:	**7 500 000,00**	**2,92**			
по переуступке прав по договорам ДДУ	7 500 000,00	2,92			
Стоимость активов	**256 443 691,85**	**100,00**			
Кредиторская задолженность:	4 470 692,70				
по продаже готовых квартир	2 000 000,00				
прочая задолженность	2 470 692,70				
Резервы предстоящих расходов	363 550,82				
Итого	**251 609 448,33**				

Структура активов по строительным компаниям

Строительные компании	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м	Доля строящейся недвижимости, %	Срок окончания строительства	Собственность
Строительный трест	**22,19**	**4**	**1**	**322**	**22,19**		
ЖК "Остров"	22,19	4		322	22,19	сдан	2 кв. 2018
Группа ЛСР	**12,10**	**6**	**1**	**356**	**12,10**		
ЖК "Синема"	12,10	6		356	12,10	сдан	2 кв. 2018
Спутник	**10,87**	**8**	**1**	**356**	**10,87**		
ЖК "Ленинский парк"	10,87	8		356	10,87	сдан	2 кв. 2018
Bonava	**9,98**	**5**	**1**	**326**			
ЖК "Эланд"	9,98	5		326		сдан	получена
СК Спектр (Лидер Групп)	**7,69**	**4**	**1**	**215**	**7,69**		
ЖК "Ленинград"	7,69	4		215	7,69	4 кв. 2019	1 кв. 2020
ОптимаГрупп	**4,33**	**2**	**1**	**125**	**4,33**		
ЖК "Трилогия"	4,33	2		125	4,33	4 кв. 2018	1 кв. 2019
СТ Девелопмент	**3,00**	**2**	**1**	**60**	**3,00**		
ЖК "Дом на Киевской"	3,00	2		60	3,00	2 кв. 2018	3 кв. 2018
36 Трест	**1,36**	**1**	**1**	**36**			
ЖК "Эквилибриум"	1,36	1		36		сдан	получена
Итого	**71,52**	**32**	**8**	**1795**	**60,17**		

Структура активов по районам

Район	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Общая площадь, кв.м
Петроградский	22,19	4	322
Калининский	12,10	6	356
Красносельский	10,87	8	356
Всеволожский ЛО	9,98	5	326
Выборгский	9,05	5	251
Кировский	4,33	2	125
Московский	3,00	2	60
	71,52	32	1 795

Структура активов по комнатности

Район	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Общая площадь, кв.м
Студии	3,00	2	60
1 комнатные кв.	21,43	15	638
2 комнатные кв.	35,04	12	829
3 комнатные кв.	12,05	3	267
	71,52	32	1 795

АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

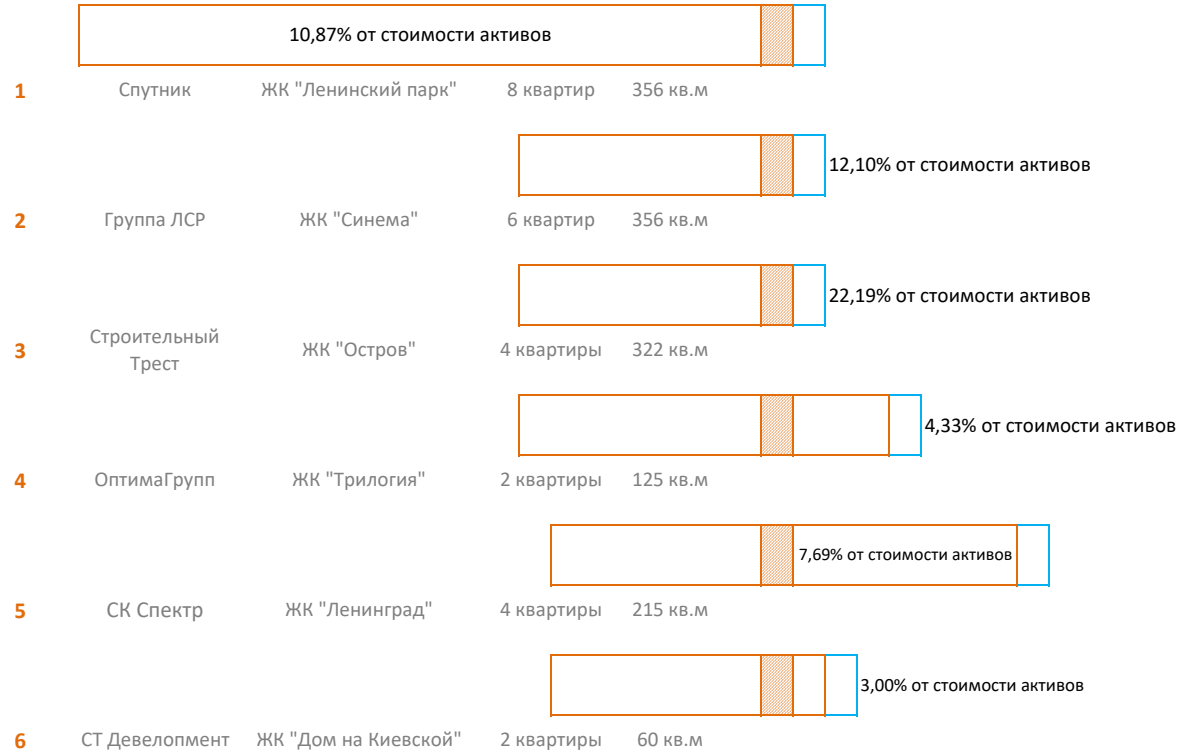
Изменение структуры активов

	Актив	Доля в составе активов, %	Изменение доли в составе активов за квартал, %	Изменение доли в составе активов за год, %
	Строящаяся недвижимость	**60,17**	-16,01	-3,14
7.1	**СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ**	22,19	-0,07	3,89
	ЖК "Остров"	22,19	-0,07	3,89
7.1	**ГРУППА ЛСР**	12,10	-6,03	-3,74
	ЖК "Синема"	12,10	-6,03	-3,74
7.3	**Спутник**	10,87	-0,03	4,06
	ЖК "Ленинский парк"	10,87	-0,03	4,06
7.2	**СК Спектр (Лидер Групп)**	7,69	-2,65	0,06
	ЖК "Ленинград"	7,69	-2,65	0,06
7.3	**ОПТИМАГРУПП**	4,33	-0,01	0,60
	ЖК "Трилогия"	4,33	-0,01	0,60
7.3	**СТ Девелопмент**	3,00	-7,23	-8,01
	ЖК "Дом на Киевской"	3,00	-7,23	-8,01
	Готовая недвижимость	**11,35**	-2,05	-10,58
	Bonava	9,98	-2,04	-2,88
	Привокзальная площадь, дом 3, к.1 (ЖК Эланд)	9,98	-2,04	-2,88
	36 Трест	1,36	0,00	-2,21
	Выборгское шоссе, дом 35 (ЖК Эквилибриум)	1,36	0,00	-2,21
	СК ЭЛИС	0,00	0,00	-3,08
	Выборгское шоссе, дом 15 (ЖК Ozerki Tower)	0,00	0,00	-3,08
	Группа ЛСР	0,00	0,00	-2,41
	Проспект Медиков, дом 10 (ЖК Европа-Сити)	0,00	0,00	-2,41
	Денежные средства	**25,55**	15,16	12,60
	Депозиты	24,34	14,25	12,35
	Банк ВТБ	14,87	10,62	13,07
	Банк Санкт-Петербург	9,47	3,63	2,84
	Банк Российский Капитал	0,00	0,00	-3,56
	На расчетном счете	1,21	0,91	0,25
	Дебиторская задолженность	2,92	2,90	1,12
		100,00		

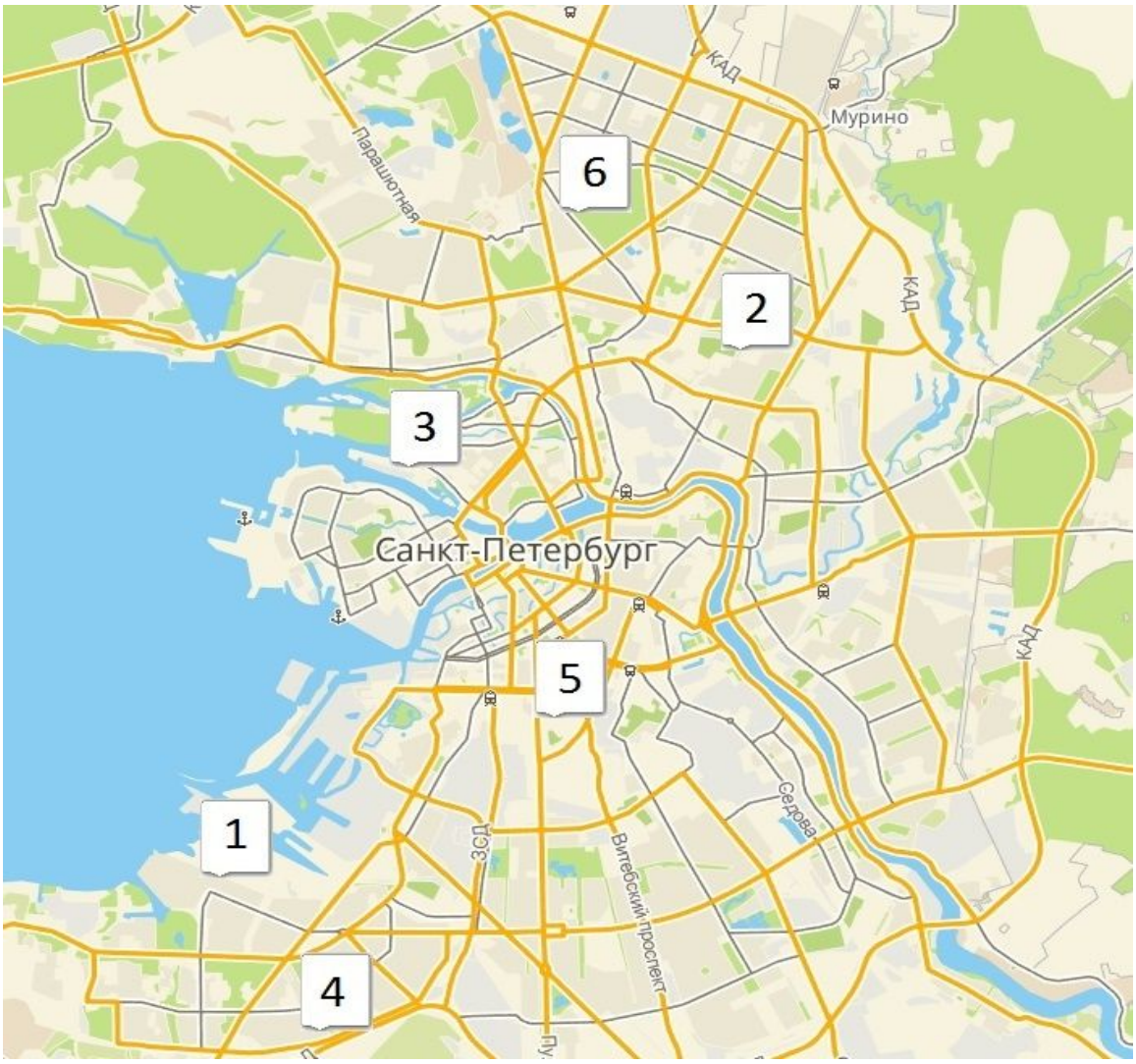
АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬНАЯ ГОТОВНОСТЬ

квартал				квартал				квартал				квартал				квартал				квартал				квартал				квартал				квартал			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
2013				2014				2015				2016				2017				2018				2019				2020				2021			



Приложение 1. Анализ строящейся недвижимости



	Строительные компании	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м
1	**Спутник**	**10,87**	**8**	**1**	**356**
	ЖК "Ленинский парк"	10,87	8		356
2	**Группа ЛСР**	**12,10**	**6**	**1**	**356**
	ЖК "Синема"	12,10	6		356
3	**Строительный трест**	**22,19**	**4**	**1**	**322**
	ЖК "Остров"	22,19	4		322
4	**ОптимаГрупп**	**4,33**	**2**	**1**	**125**
	ЖК "Трилогия"	4,33	2		125
5	**СТ Девелопмент**	**3,00**	**2**	**1**	**60**
	ЖК "Дом на Киевской"	3,00	2		60
6	**СК Спектр (Лидер Групп)**	**7,69**	**4**	**1**	**215**
	ЖК "Ленинград"	7,69	4		215
	Итого	**60,17**	**26**	**6**	**1 434**

1 Спутник



ЖК "Ленинский Парк"

Район:	Красносельский
Адрес:	Ленинский пр-кт/пр-кт Героев
Метро:	Ленинский проспект (6000 м)
Тип дома:	Кирпично-монолитный
Срок сдачи:	сдан
Застройщик:	Спутник
Общая площадь объекта:	120 000 кв.м

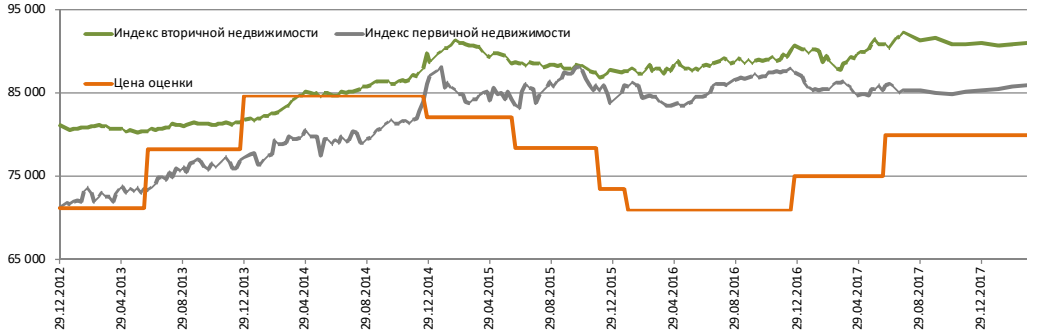
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
4-77	1	17	40,18	черновая	3 210 000,00
5-19	1	5	40,18	черновая	3 210 000,00
5-34	1	8	40,18	черновая	3 210 000,00
1-9	1	3	41,21	черновая	3 210 000,00
10-103	1	16	40,77	черновая	3 260 000,00
10-33	1	6	40,77	черновая	3 260 000,00
6-3	1	2	43,80	черновая	3 380 000,00
7-21	2	6	68,60	черновая	5 140 000,00

ЖК «Ленинский Парк» расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от Финского залива на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Героев. Жилой комплекс окружен лесными массивами, Полежаевским и Южно-Приморским парками. С верхних этажей новостройки будет открываться прекрасный вид на парковый ансамбль и Финский залив.

Квартира № 10-103

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.12.2012	71 141	30.03.2018	79 961	8 820	12,40	2,25%



Квартира № 4-77

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
28.12.2012	71 148	30.03.2018	79 890	8 742	12,29	2,23%



Квартира № 5-19

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
28.12.2012	71 148	30.03.2018	79 890	8 742	12,29	2,23%



Квартира № 5-34

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
28.12.2012	71 148	30.03.2018	79 890	8 742	12,29	2,23%



Квартира № 10-33

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.12.2012	71 141	30.03.2018	79 961	8 820	12,40	2,25%



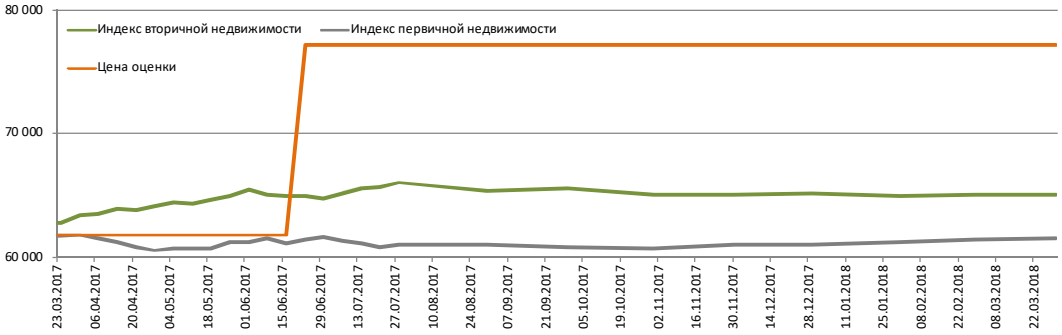
Квартира № 7-21

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
31.01.2013	66 000	30.03.2018	74 927	8 927	13,53	2,49%



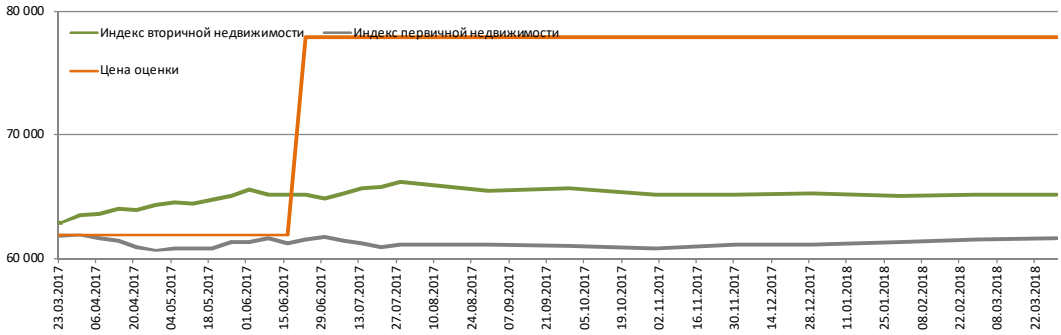
Квартира № 6-3

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.03.2017	61 758	30.03.2018	77 169	15 411	24,95	24,43%



Квартира № 1-9

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.03.2017	61 878	30.03.2018	77 894	16 016	25,88	25,34%



2 Группа ЛСР



ЖК "Синема"

Район:	Калининский
Адрес:	Лабораторный проспект
Метро:	Лесная (1500 м)
Тип дома:	Панельный
Срок сдачи:	Сдан
Застройщик:	Группа ЛСР
Общая площадь объекта:	60 000 кв.м

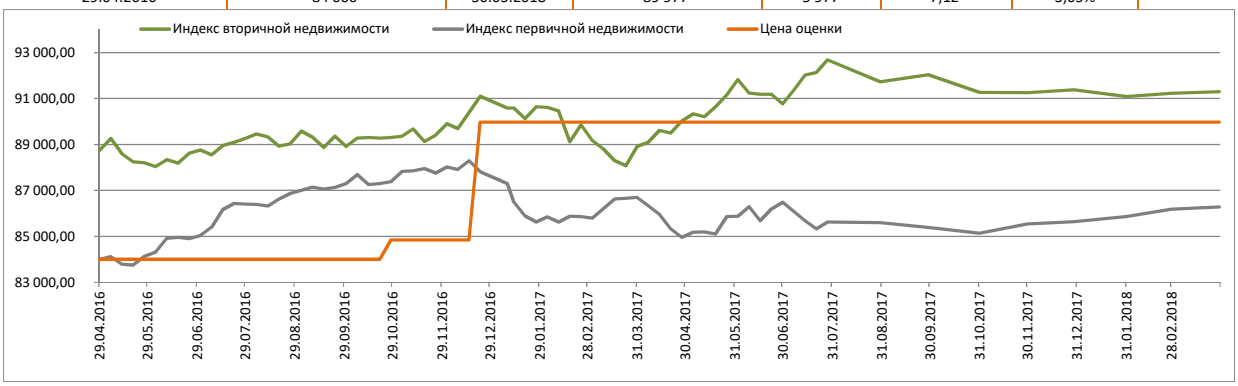
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
103	1	14	42,90	полная	3 860 000,00
111	1	15	42,90	полная	3 860 000,00
119	1	16	42,90	полная	3 860 000,00
109	1	14	46,00	полная	4 140 000,00
112	3	15	88,30	полная	7 500 000,00
282	3	15	93,00	полная	7 810 000,00

Жилой комплекс "Синема" строится Группой ЛСР в Калининском районе Петербурга. На пересечении Бестужевкой улицы и Лабораторного проспекта появится благоустроенный квартал из четырех жилых корпусов. Здания 25-этажные, возводятся с применением энергоэффективной бесшовной технологии отделки фасадов. Снаружи по утеплителю Rockwool стены оштукатуриваются и окрашиваются в зеленый, белый и серый цвет.

Квартира № 103

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.04.2016	84 000	30.03.2018	89 977	5 977	7,12	3,65%



Квартира № 109

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.04.2016	83 000	30.03.2018	90 000	7 000	8,43	4,31%



Квартира № 111

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.04.2016	84 000	30.03.2018	89 977	5 977	7,12	3,65%



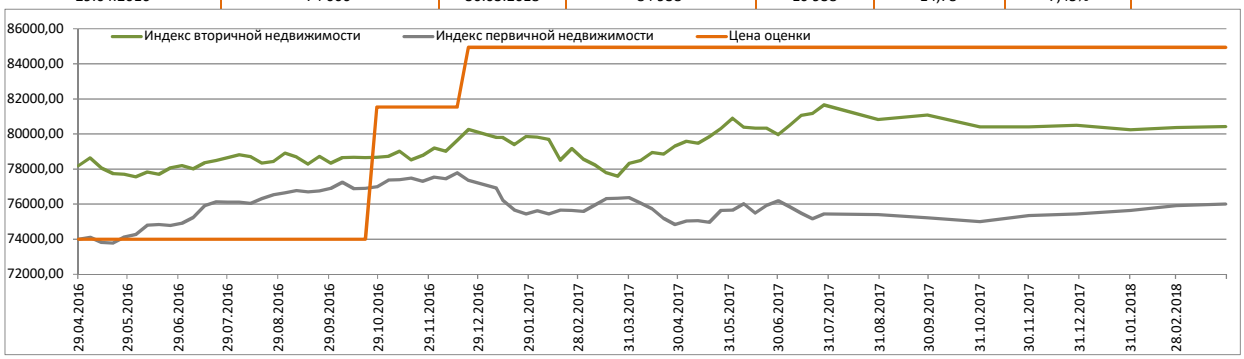
Квартира № 119

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.04.2016	84 000	30.03.2018	89 977	5 977	7,12	3,65%



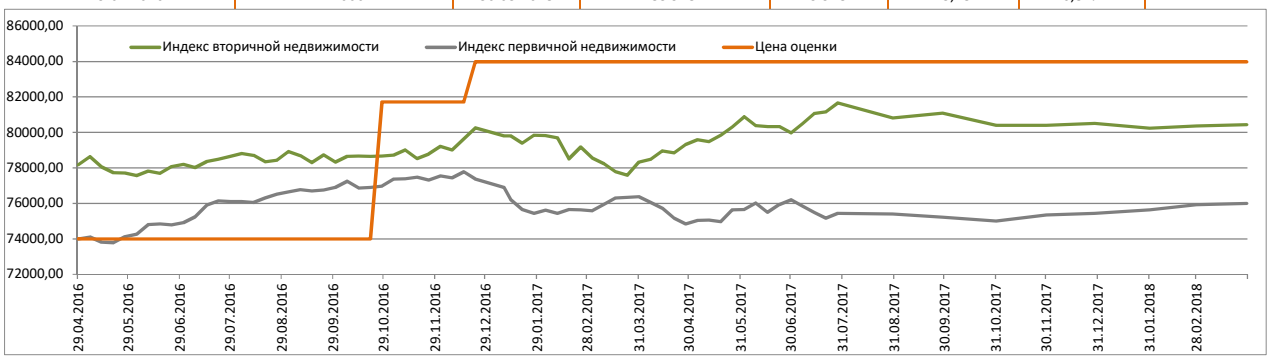
Квартира № 112

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.04.2016	74 000	30.03.2018	84 938	10 938	14,78	7,45%

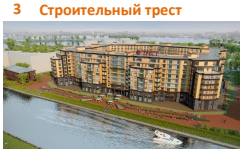


Квартира № 282

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.04.2016	74 000	30.03.2018	83 978	9 978	13,48	6,82%



3 Строительный трест



ЖК "Остров"

Район:	Петроградский
Адрес:	Ремесленная улица
Метро:	Чкаловская (1200 м)
Тип дома:	Кирпично-монолитный
Срок сдачи:	Сдан
Застройщик:	Строительный трест
Общая площадь объекта:	36 000 кв.м

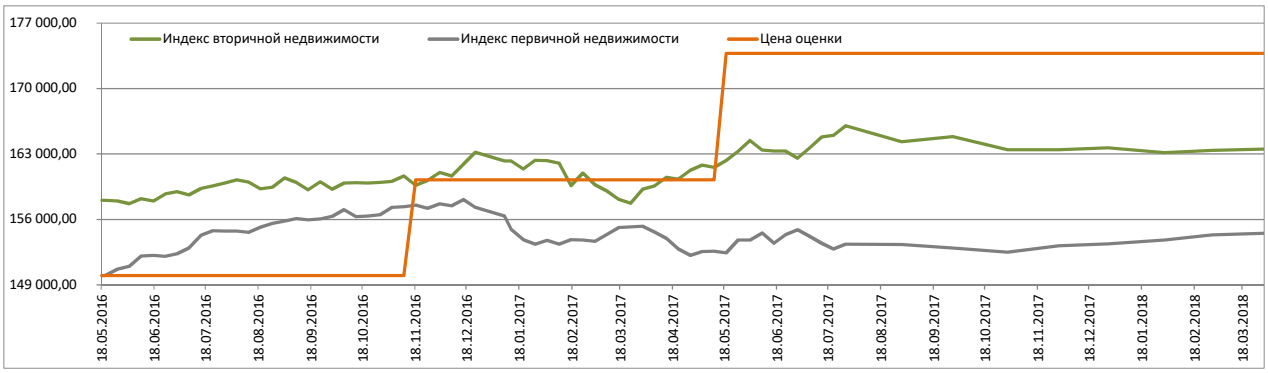
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
276	2	3	77,69	черновая	13 500 000
282	2	4	77,69	черновая	13 500 000
93	2	5	80,06	черновая	14 300 000
305	3	8	86,07	черновая	15 600 000

Жилой комплекс "Остров" от компании "Строительный трест" реализуется на Петровском острове в Петроградском районе Санкт-Петербурга на улице Ремесленная. Новостройка представлена десятисекционным кирпично-монолитным домом переменной этажности 9-10 уровней. В здании запроектировано 404 квартиры: от одно- до четырехкомнатных, общей площадью более 36 тыс. кв. м. Часть из них оснащены террасами, из которых открываются виды на реку Ждановка. Комплекс относится к жилью бизнес-класса.

Квартира № 276

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
18.05.2016	150 006	30.03.2018	173 768	23 761	15,84	8,20%



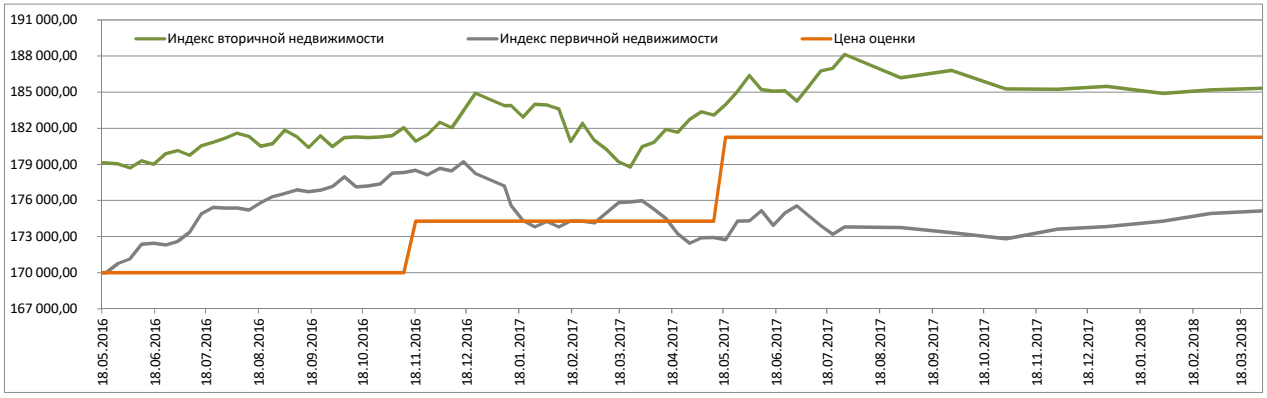
Квартира № 282

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
18.05.2016	150 006	30.03.2018	173 768	23 761	15,84	8,20%



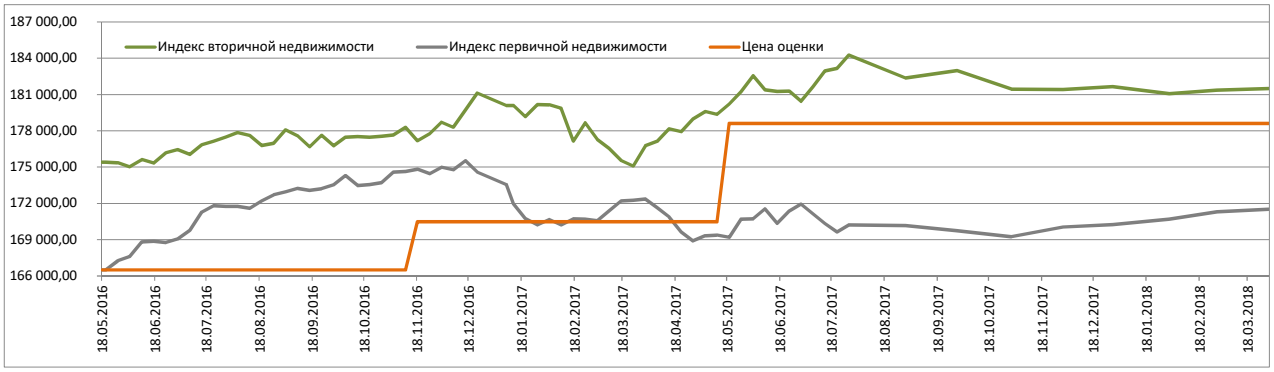
Квартира № 305

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
18.05.2016	170 001	30.03.2018	181 248	11 247	6,62	3,49%



Квартира № 93

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
18.05.2016	166 500	30.03.2018	178 616	12 116	7,28	3,84%



4 ОптимаГрупп



ЖК "Трилогия"

Район:	Кировский
Адрес:	Народного Ополчения пр-кт
Метро:	проспект Ветеранов (2000 м)
Тип дома:	Монолитный
Срок сдачи:	4 кв 2018
Застройщик:	ОптимаГрупп
Общая площадь объекта:	35 000 кв.м

Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
488	2	16	62,32	черновая	5 500 000
526	2	16	63,08	черновая	5 600 000

"Трилогия" - это три отдельных здания, каждое 23 этажа в высоту, которые объединены двумя крытыми двухуровневыми автостоянками. Расположена новостройка в Кировском районе Санкт-Петербурга, на проспекте Народного Ополчения.

Квартира № 488

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.05.2016	83 250	30.03.2018	88 254	5 004	6,01	3,20%

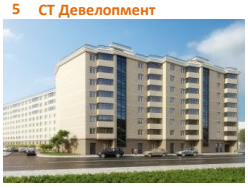


Квартира № 526

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.05.2016	83 250	30.03.2018	88 776	5 526	6,64	3,53%



5 СТ Девелопмент



ЖК "Дом на Киевской"

Район:	Московский
Адрес:	Киевская улица
Метро:	Фрунзенская (800 м)
Тип дома:	Кирпично-монолитный
Срок сдачи:	2 кв 2018
Застройщик:	СТ Девелопмент
Общая площадь объекта:	12 000 кв.м

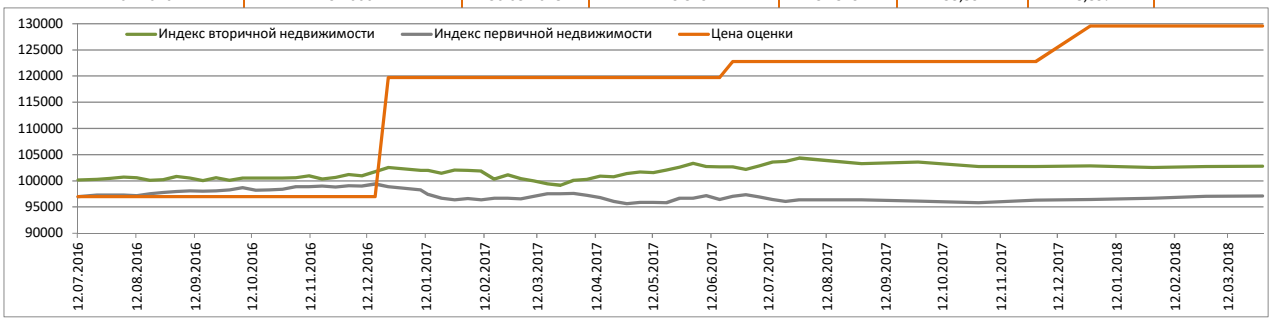
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
134	1	7	29,48	черновая	3 820 000
143	1	7	30,59	черновая	3 870 000

В Московском районе Санкт-Петербурга появится "Дом на Киевской". Застройщиком жилого комплекса комфорт-класса выступает компания "СТ-Девелопмент". ЖК представляет собой 8-этажное здание, рассчитанное на 258 квартир. Территорию жилого комплекса благоустроят: здесь будет организованы детская и спортивная площадки, а также зона отдыха на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, вдоль проездов построят тротуары, пешеходные дорожки и площадки вне эксплуатируемой кровли сделают с набивным покрытием из щебня, разобьют газоны.

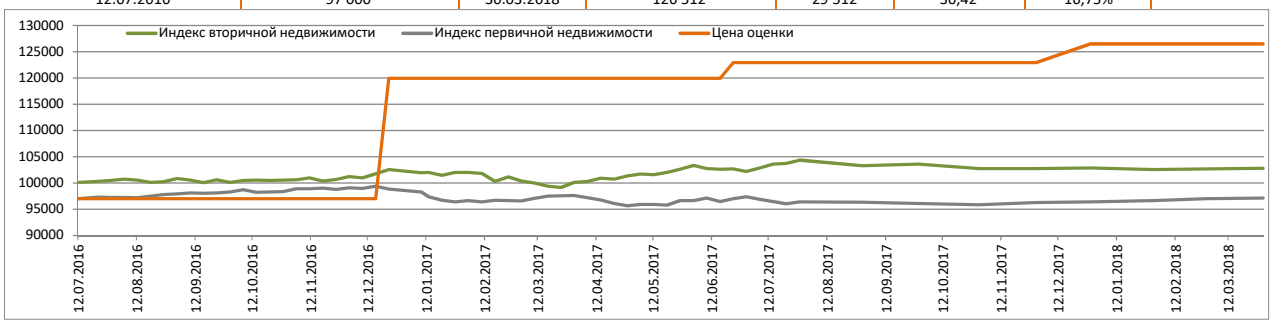
Квартира № 134

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	97 000	30.03.2018	129 579	32 579	33,59	18,39%

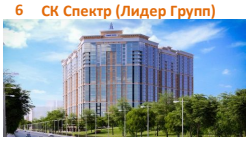


Квартира № 143

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	97 000	30.03.2018	126 512	29 512	30,42	16,75%



6 СК Спектр (Лидер Групп)



ЖК "Ленинград"

Район:	Выборгский
Адрес:	Тореза пр-кт
Метро:	Озерки (1400 м)
Тип дома:	Кирпично-монолитный
Срок сдачи:	4 кв 2019
Застройщик:	СК Спектр
Общая площадь объекта:	105 000 кв.м

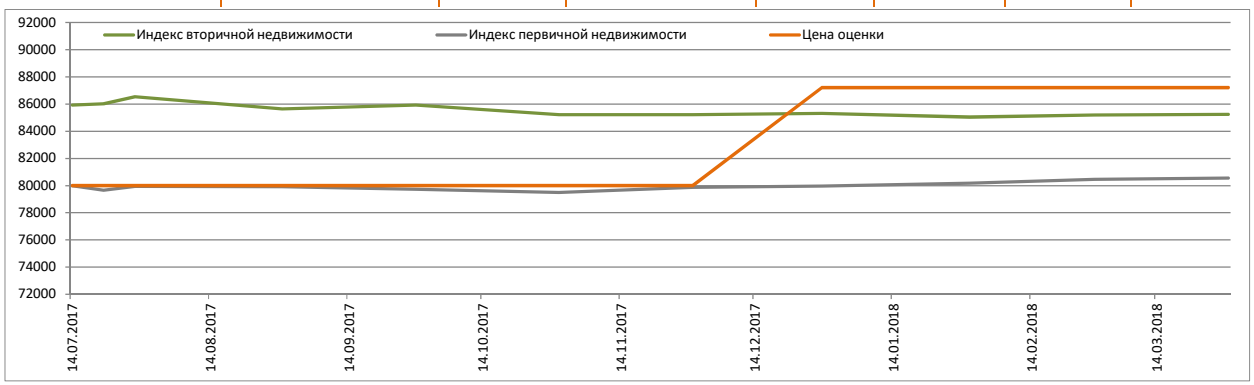
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
4д	1	3	47,01	черновая	4 100 000
73е	1	13	46,96	черновая	4 450 000
74е	1	13	47,01	черновая	4 450 000
13г	2	4	73,94	черновая	6 710 000

Жилой комплекс "Ленинград" на проспекте Мориса Тореза, 118а – новый проект от "Лидер Групп", который воплощается застройщиком в Выборгском районе Петербурга. Под строительство новостройки отведен участок размером 2,8 га. Объект класса "бизнес" представляет собой 26-этажное здание, которое состоит из семи секций общей площадью примерно 105 тысяч кв. м.

Квартира № 4д

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
14.07.2017	80 000	30.03.2018	87 215	7 215	9,02	12,94%



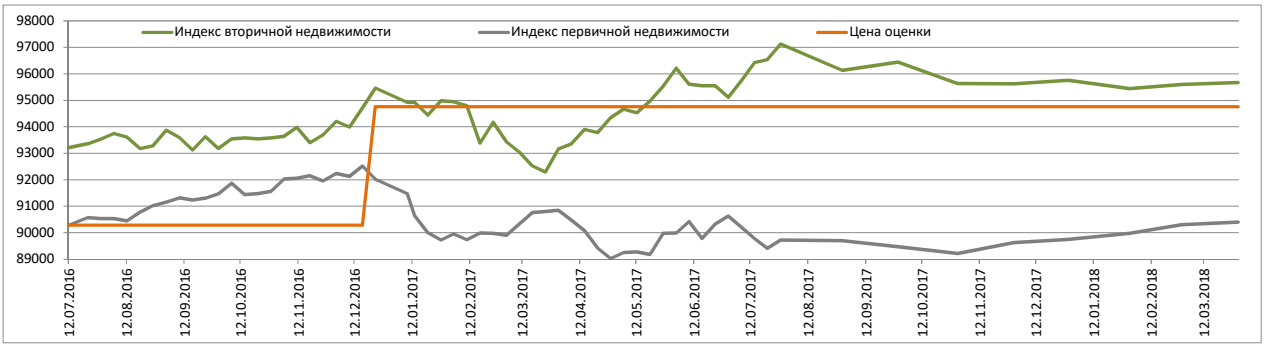
Квартира № 13г

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	84 269	30.03.2018	90 749	6 480	7,69	4,41%



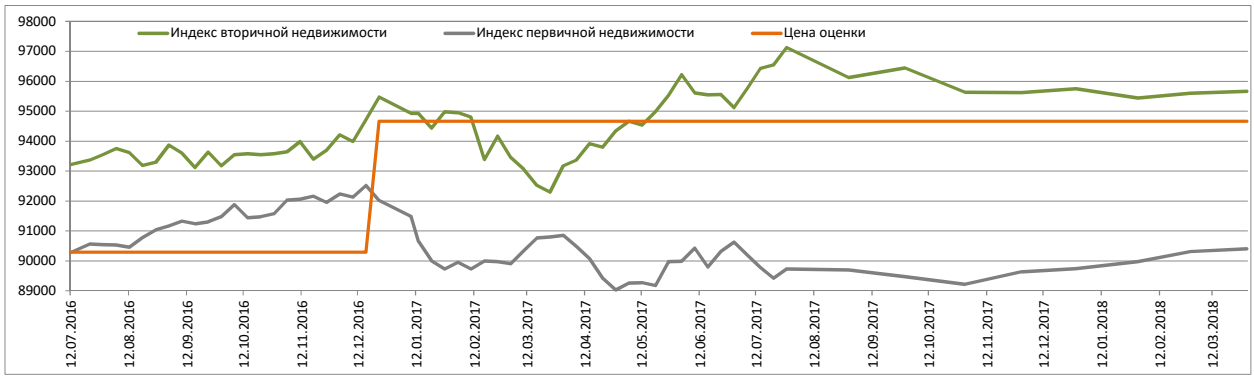
Квартира № 73е

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	90 288	30.03.2018	94 761	4 473	4,95	2,86%



Квартира № 74е

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	90 288	30.03.2018	94 661	4 373	4,84	2,80%



Приложение 2. Анализ готовой недвижимости



	Строительные компании	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м
1	**Bonava**	**9,98**	**5**	**1**	**326**
	ЖК "Эланд"	9,98	5		326
2	**36 Трест**	**1,36**	**1**	**1**	**36**
	ЖК "Эквилибриум"	1,36	1		36
	Итого	**11,35**	**6**	**2**	**361**

1 Bonava



ЖК "Эланд"

Район:	Всеволожский ЛО
Адрес:	Привокзальная площадь, дом 3
Метро:	Девяткино (300 м)
Тип дома:	Панельный
Год постройки:	2014
Строительная компания:	Bonava
Общая площадь объекта:	140 000 кв.м

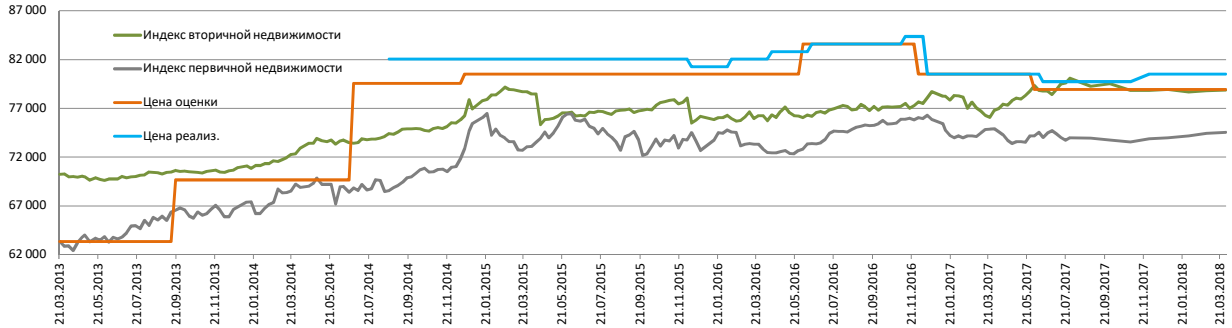
Информация о квартирах в продаже:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Цена
138	2	11	64,60	черновая	5 200 000
180	2	13	66,00	черновая	5 250 000
194	2	14	66,10	черновая	5 150 000
240	2	17	65,80	черновая	5 250 000
367	2	3	63,10	черновая	5 050 000

ЖК «Эланд» от строительной компании Bonava расположен во Всеволожском районе, недалеко от станции метро «Девяткино» Жилой комплекс возведен в лучших шведских традициях планирования пространств. Дом возведен по стандартам энергоэффективного и экологичного домостроения.

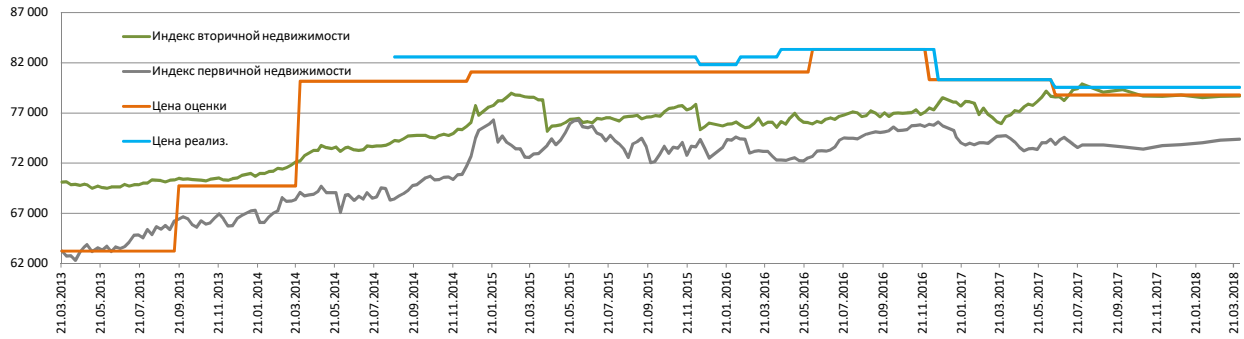
Привокзальная пл., дом 3, кв. 138

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
21.03.2013	63 346	30.03.2018	80 495	17 149	27,07	4,88%



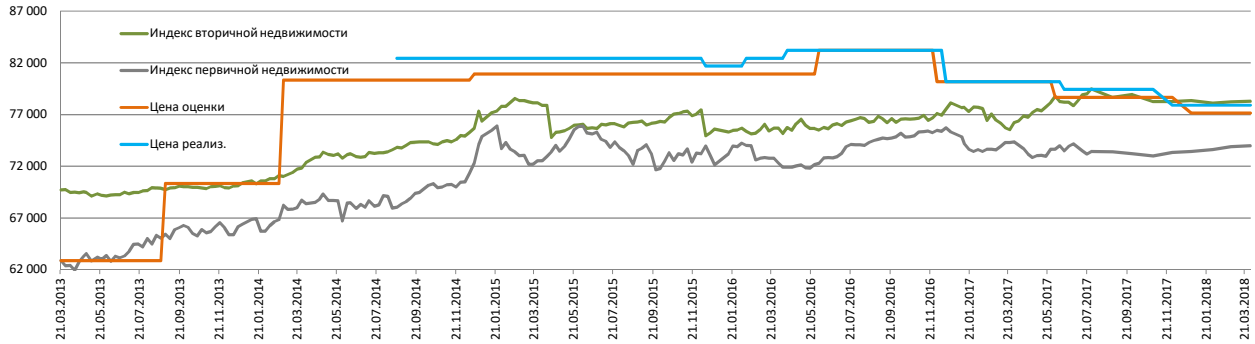
Привокзальная пл., дом 3, кв. 180

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
21.03.2013	63 203	30.03.2018	79 545	16 343	25,86	4,68%



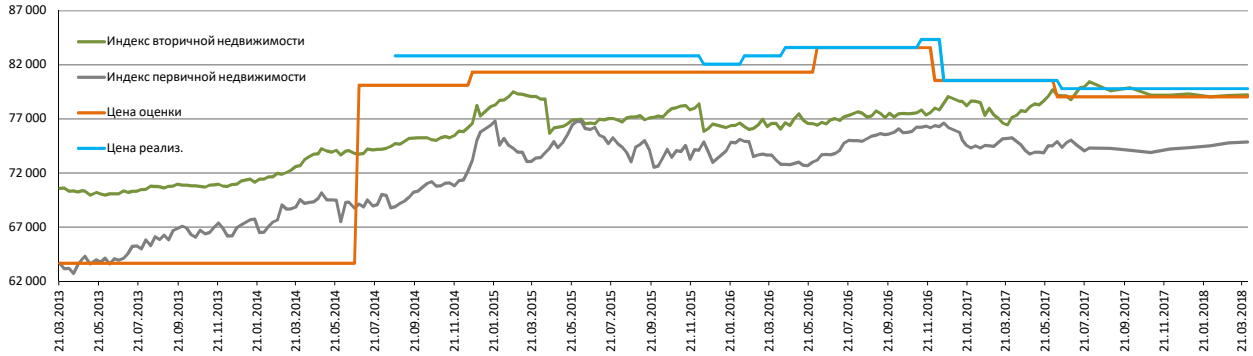
Привокзальная пл., дом 3, кв. 194

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
21.03.2013	62 887	30.03.2018	77 912	15 025	23,89	4,35%



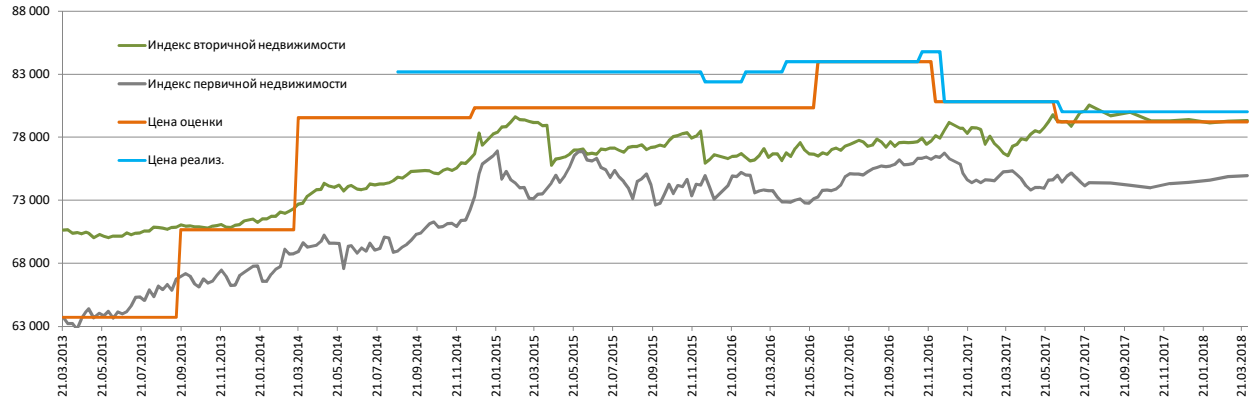
Привокзальная пл., дом 3, кв. 240

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
21.03.2013	63 632	30.03.2018	79 787	16 156	25,39	4,60%



Привокзальная пл., дом 3, кв. 367

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
21.03.2013	63 726	30.03.2018	80 032	16 306	25,59	4,64%



3 Трест-36



ЖК "Эквилибриум"

Район:	Выборгский
Адрес:	Выборгское шоссе, дом 35
Метро:	Озерки (2400 м)
Тип дома:	Кирпично-монолитный
Год постройки:	2013
Строительная компания:	Трест-36
Общая площадь объекта:	10 400 кв.м

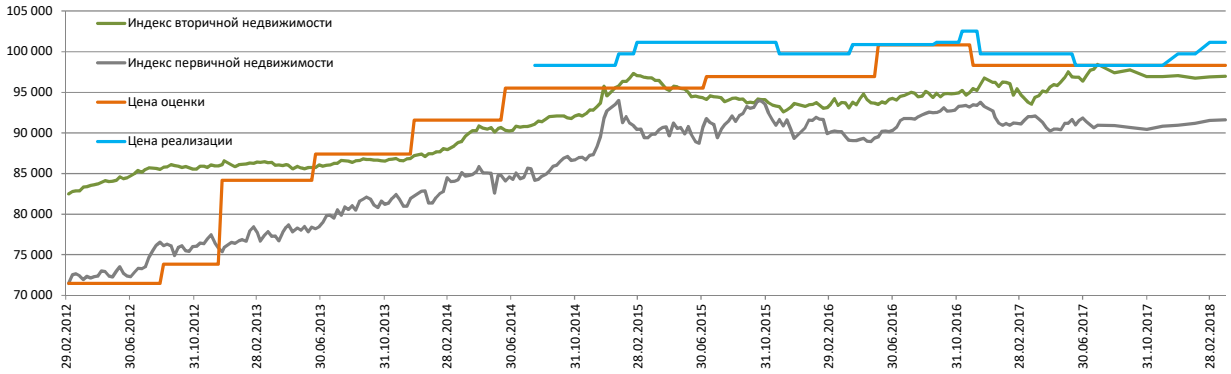
Информация о квартирах в продаже:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Цена
65	1	7	35,60	черновая	3 600 000

ЖК «Эквилибриум» от застройщика Трест-36 расположен в Выборгском районе на углу Выборгского шоссе и Суздальского проспекта. В состав жилого комплекса входит один монолитно-кирпичный дом, со встроенным паркингом и несколькими техническими этажами. Жилая секция Г-образной формы на 25 этажей и 252 квартиры.

Выборгское шоссе 35, кв. 65

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
29.02.2012	71 473	30.03.2018	101 124	29 650	41,48	5,87%



Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевого инвестиционного фонда. Взимание скидок (надбавок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда. Лицензии ФСФР России № 21-000-1-00714 от 06.04.2010, № 040-10982-001000 от 31.01.2008



Алексей Астапов

Заместитель Председателя Правления,
Директор по привлечению капитала

aua@arsagera.ru

Правила ЗПИФ недвижимости «Арсагера –жилищное строительство» зарегистрированы ФСФР России: 0402-75409534 от 13.09.2005.

ПАО УК «Арсагера». 194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А БЦ "Ренессанс", 8-й этаж.

Сайт компании: arsagera.ru
Сайт реализации объектов фонда: flats.arsagera.ru

Режим работы: с 10:00 до 19:00, суббота, воскресенье - выходные.

Телефон: +7 (812) 313-05-30
+7 (812) 313-05-31

Факс: +7 (812) 313-05-33.