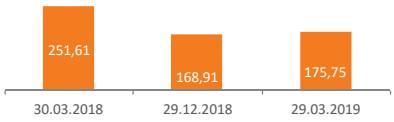
АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РЕЗУЛЬТАТЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПОРТФЕЛЕМ
I КВАРТАЛ 2019

Результат управления портфелем

Стоимость пая, руб.		Индекс БН (втор.), руб./кв.м
4 020,51	29.03.2019	117 400
за квартал 4,05%		2,94% за квартал
3 863,99	29.12.2018	114 047
за год 9,14%		9,42% за год
3 683,75	30.03.2018	107 290

Стоимость чистых активов, млн руб.



Приток за квартал

0,00 млн руб.

0,00% от среднекварт. СЧА

Отток за год

-92,35 млн руб.

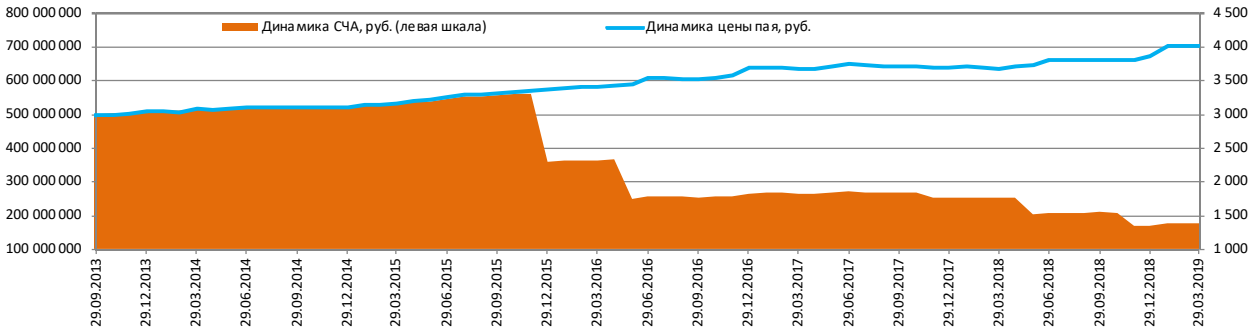
-45,24% от среднегодовой СЧА

Структура пайщиков

	Кол-во	Доля, %	Сумма вложений, руб.
Менеджмент и сотрудники	5	23,5%	41 336 696,96
Акционеры*	16	35,0%	61 460 216,52
Остальные клиенты	332	41,5%	72 954 349,09
ИТОГО	353	100,0%	175 751 262,57

* по реестру акционеров от 28.05.2018 без учета менеджмента и сотрудников

За 1 квартал 2019		Финансовый результат, % и руб.		За год (30.03.2018 - 29.03.2019)
6 842 269	4,27% от среднекварт. СЧА		от среднегодовой СЧА 8,08%	16 493 635
1 114 537	0,70%	проценты по депозитам	2,04%	4 174 279
945 000	0,59%	доход/убыток от сделок купли-продажи объектов недвижимости	0,90%	1 844 000
0	0,00%	доход/убыток от переоценки объектов недвижимости	5,84%	11 921 000
-176 522	-0,11%	налог на имущество	-0,32%	-646 176
-801 654	-0,50%	расходы на вознаграждение УК	-2,00%	-4 082 994
-273 469	-0,17%	прочие расходы фонда	-0,91%	-1 851 386
4 987 921	3,11%	прочие доходы фонда	2,44%	4 987 921
1 046 455	0,65%	разница между начислением и восстановлением резервов фонда	0,07%	146 991



Состав и структура портфеля на 29.03.2019, доли в %

		Группа 7.1		**Группа 7.2**	**14,89**	**Группа 7.3**	**6,99**
Строящаяся недвижимость	**21,88**			СК Спектр (Лидер Групп)	14,89	ОптимаГрупп	6,99
Готовая недвижимость	**31,82**	Строительный Трест	31,82				
Депозиты	**43,23**	**Группа 3.1**	**24,30**	**Группа 3.2**	**18,93**	**Группа 3.3**	
		Россельхозбанк	14,62	Банк ДОМ.РФ	18,93		
		Банк ВТБ	9,69				
Денежные средства и прочие активы	**3,07**						
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 2019 года:

• индекс вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга по данным издания "Бюллетень недвижимости" увеличился на 2,94%.

• по итогам квартала стоимость пая увеличилась на 4,05%. На изменение стоимости пая повлияли: начисленные проценты по депозитам, инфраструктурные расходы фонда, а также восстановление резервов фонда и начисление дебиторской задолженности в связи с получением решения арбитражного суда о взыскании денежной компенсации за просрочку исполнения обязательств по договорам долевого участия в строительстве (подробная информация о результатах управления представлена на стр. 4, информация о вкладе активов в финансовый результат на стр. 8);

• в состав активов фонда входят 4 квартиры с правом собственности, 6 квартир на стадии строительства, а также денежные средства и дебиторская задолженность (подробная структура активов представлена на стр. 10).

Интересная информация о рынке жилой недвижимости

На первичном рынке недвижимости Петербурга продолжается рост цен, который начался во втором полугодии прошлого года.

По данным Консалтингового центра "Петербургская недвижимость", в новостройках в пределах городской черты средние цены по итогам первого квартала 2019 года выросли со 104 до 108 тыс. рублей за квадратный метр. Строящиеся дома в пригородах также демонстрируют рост, увеличившись за отчетный период на 3%, с 70 до 72 тыс. рублей за «квадрат».

Наибольшей популярностью пользовались студии средней стоимостью 2,5-2,9 млн рублей, однокомнатные квартиры за 3,5-4 млн рублей и двухкомнатные квартиры за 5,5-6,5 млн рублей. На первичном рынке Петербурга наблюдается снижение числа ипотечных сделок в общем количестве продаж. Их доля в первом квартале сократилась с 64% до 60%. На снижение ипотечных продаж застройщики реагируют своими программами рассрочки.

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 19
АНАЛИЗ ГОТОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 20
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 22

Корпоративные события

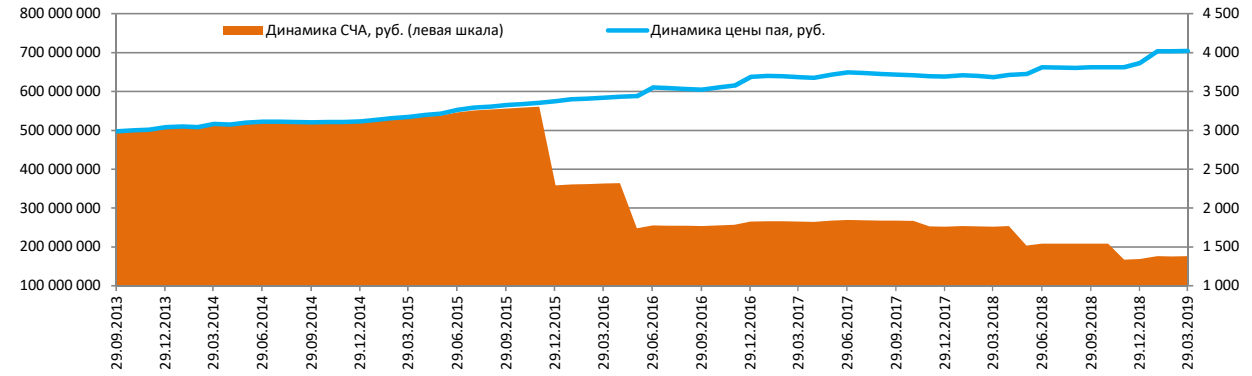
В течение отчетного квартала корпоративные события не происходили.

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	4,05%	0,15%	4,05%	5,47%	9,14%	17,63%	30,52%	305,75%
изменение бенчмарка* фонда	2,94%	2,04%	2,94%	6,24%	9,42%	13,20%	19,28%	249,07%

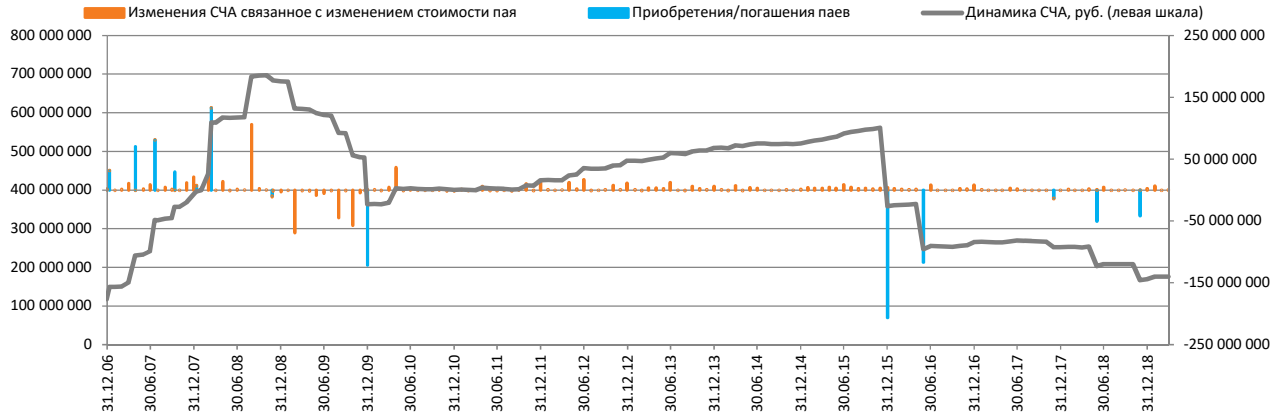
* в качестве бенчмарка используются средние цены на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга по данным Бюллетеня Недвижимости

Динамика стоимости пая и СЧА



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, % годовых	Результат «Арсагера - жилищное строительство» минус доходность депозита****, % годовых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 год	30.03.2018	29.03.2019	9,1%	9,4%	5,6%	9,2%	9,5%	5,6%	-0,3%	3,5%
	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%	-5,8%	8,6%	7,7%	-5,8%	8,6%	13,5%	-0,9%
	30.03.2007	31.03.2008	29,2%	41,2%	8,9%	29,0%	41,0%	8,8%	-12,0%	20,2%
2 года	31.03.2017	29.03.2019	9,2%	12,4%	12,7%	4,5%	6,0%	6,2%	-1,5%	-1,7%
	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%	-17,0%	20,8%	-6,9%	-8,9%	9,9%	2,0%	-16,8%
	30.03.2007	31.03.2009	39,1%	33,1%	18,3%	17,9%	15,3%	8,7%	2,6%	9,2%

3 года	31.03.2016	29.03.2019	17,6%	13,2%	22,3%	5,6%	4,2%	7,0%	**1,3%**	**-1,4%**
	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%	-16,1%	31,1%	-2,0%	-5,7%	9,5%	**3,7%**	**-11,4%**
	30.03.2007	31.03.2010	11,9%	17,2%	31,5%	3,8%	5,4%	9,5%	**-1,6%**	**-5,7%**
4 года	31.03.2015	29.03.2019	26,8%	9,6%	36,5%	6,1%	2,3%	8,1%	**3,8%**	**-2,0%**
	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%	-7,2%	39,4%	0,1%	-1,8%	8,7%	**1,9%**	**-8,6%**
	30.03.2007	31.03.2011	21,8%	18,6%	42,8%	5,0%	4,3%	9,3%	**0,7%**	**-4,3%**
5 лет	31.03.2014	29.03.2019	30,5%	19,3%	46,1%	5,5%	3,6%	7,9%	**1,9%**	**-2,4%**
	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%	-3,8%	50,0%	2,4%	-0,8%	8,5%	**3,2%**	**-6,0%**
	30.03.2007	30.03.2012	29,6%	31,1%	51,8%	5,3%	5,6%	8,7%	**-0,2%**	**-3,4%**
6 лет	29.03.2013	29.03.2019	40,7%	22,8%	57,9%	5,9%	3,5%	7,9%	**2,4%**	**-2,1%**
	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%	-0,9%	62,2%	3,3%	-0,2%	8,4%	**3,4%**	**-5,1%**
	30.03.2007	29.03.2013	45,5%	35,9%	63,4%	6,5%	5,2%	8,5%	**1,2%**	**-2,1%**
7 лет	30.03.2012	29.03.2019	58,0%	27,3%	69,9%	6,8%	3,5%	7,9%	**3,2%**	**-1,1%**
	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%	7,8%	73,5%	3,2%	1,1%	8,2%	**2,2%**	**-4,9%**
	30.03.2007	31.03.2014	56,9%	40,0%	76,6%	6,6%	4,9%	8,5%	**1,7%**	**-1,8%**
8 лет	31.03.2011	29.03.2019	68,1%	40,8%	80,6%	6,7%	4,4%	7,7%	**2,3%**	**-1,0%**
	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%	4,4%	93,7%	3,8%	0,5%	8,6%	**3,3%**	**-4,8%**
	30.03.2007	31.03.2015	61,5%	52,3%	89,0%	6,2%	5,4%	8,3%	**0,8%**	**-2,1%**
9 лет	31.03.2010	29.03.2019	83,0%	42,5%	96,1%	6,9%	4,0%	7,8%	**2,9%**	**-0,8%**
	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%	5,2%	110,2%	4,2%	0,6%	8,6%	**3,7%**	**-4,4%**
	30.03.2007	31.03.2016	74,1%	47,5%	110,9%	6,3%	4,4%	8,6%	**1,9%**	**-2,3%**
10 лет	31.03.2009	29.03.2019	47,2%	25,5%	118,1%	3,9%	2,3%	8,1%	**1,6%**	**-4,2%**
	31.03.2008	30.03.2018	45,2%	8,0%	124,2%	3,8%	0,8%	8,4%	**3,0%**	**-4,6%**
	30.03.2007	31.03.2017	87,6%	48,6%	128,9%	6,5%	4,0%	8,6%	**2,4%**	**-2,1%**
11 лет	31.03.2008	29.03.2019	58,5%	18,2%	136,8%	4,3%	1,5%	8,2%	**2,7%**	**-3,9%**
	30.03.2007	30.03.2018	87,6%	52,6%	144,2%	5,9%	3,9%	8,4%	**2,0%**	**-2,6%**
12 лет	30.03.2007	29.03.2019	104,8%	66,9%	157,9%	6,2%	4,4%	8,2%	**1,8%**	**-2,1%**

* 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 «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	29.03.19
30.03.07	29,2%	39,1%	11,9%	21,8%	29,6%	45,5%	56,9%	61,5%	74,1%	87,6%	87,6%	104,8%
31.03.08		7,7%	-13,4%	-5,7%	0,3%	12,6%	21,4%	25,0%	34,7%	45,2%	45,2%	58,5%
31.03.09			-19,6%	-12,4%	-6,8%	4,6%	12,8%	16,1%	25,2%	34,8%	34,9%	47,2%
31.03.10				8,9%	15,8%	30,1%	40,2%	44,4%	55,6%	67,6%	67,7%	83,0%
31.03.11					6,4%	19,5%	28,8%	32,6%	42,9%	54,0%	54,1%	68,1%
30.03.12						12,3%	21,1%	24,7%	34,3%	44,7%	44,8%	58,0%
29.03.13							7,8%	11,0%	19,6%	28,9%	28,9%	40,7%
31.03.14								3,0%	11,0%	19,5%	19,6%	30,5%
31.03.15									7,8%	16,1%	16,1%	26,8%
31.03.16										7,7%	7,8%	17,6%
31.03.17											0,0%	9,2%
30.03.18												9,1%

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	29.03.19
30.03.07	41,2%	33,1%	17,2%	18,6%	31,1%	35,9%	40,0%	52,3%	47,5%	48,6%	52,6%	66,9%
31.03.08		-5,8%	-17,0%	-16,1%	-7,2%	-3,8%	-0,9%	7,8%	4,4%	5,2%	8,0%	18,2%
31.03.09			-11,9%	-10,9%	-1,5%	2,2%	5,2%	14,4%	10,8%	11,7%	14,7%	25,5%
31.03.10				1,2%	11,9%	16,0%	19,4%	29,9%	25,9%	26,8%	30,2%	42,5%
31.03.11					10,6%	14,6%	18,1%	28,4%	24,4%	25,3%	28,7%	40,8%
30.03.12						3,7%	6,7%	16,1%	12,5%	13,3%	16,4%	27,3%
29.03.13							3,0%	12,0%	8,5%	9,3%	12,2%	22,8%
31.03.14								8,8%	5,4%	6,2%	9,0%	19,3%
31.03.15									-3,1%	-2,4%	0,2%	9,6%
31.03.16										0,8%	3,5%	13,2%
31.03.17											2,7%	12,4%
30.03.18												9,4%

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	29.03.19
30.03.07	8,9%	18,3%	31,5%	42,8%	51,8%	63,4%	76,6%	89,0%	110,9%	128,9%	144,2%	157,9%
31.03.08		8,6%	20,8%	31,1%	39,4%	50,0%	62,2%	73,5%	93,7%	110,2%	124,2%	136,8%
31.03.09			11,2%	20,8%	28,4%	38,1%	49,3%	59,8%	78,3%	93,5%	106,5%	118,1%
31.03.10				8,6%	15,4%	24,2%	34,3%	43,7%	60,4%	74,1%	85,7%	96,1%
31.03.11					6,3%	14,4%	23,6%	32,3%	47,7%	60,3%	71,0%	80,6%
30.03.12						7,6%	16,3%	24,5%	38,9%	50,8%	60,8%	69,9%
29.03.13							8,1%	15,7%	29,1%	40,1%	49,5%	57,9%
31.03.14								7,0%	19,4%	29,6%	38,3%	46,1%
31.03.15									11,6%	21,1%	29,2%	36,5%
31.03.16										8,5%	15,8%	22,3%
31.03.17											6,7%	12,7%
30.03.18												5,6%

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	29.03.19
30.03.07	20,2%	9,2%	-5,7%	-4,3%	-3,4%	-2,1%	-1,8%	-2,1%	-2,3%	-2,1%	-2,6%	-2,1%
31.03.08		-0,9%	-16,8%	-11,4%	-8,6%	-6,0%	-5,1%	-4,9%	-4,8%	-4,4%	-4,6%	-3,9%
31.03.09			-30,8%	-16,3%	-11,0%	-7,3%	-5,9%	-5,6%	-5,4%	-4,8%	-5,0%	-4,2%
31.03.10				0,3%	0,2%	1,7%	1,2%	0,1%	-0,5%	-0,6%	-1,4%	-0,8%
31.03.11					0,1%	2,4%	1,5%	0,1%	-0,7%	-0,7%	-1,6%	-1,0%
30.03.12						4,7%	2,2%	0,0%	-0,9%	-0,9%	-1,9%	-1,1%
29.03.13							-0,3%	-2,2%	-2,7%	-2,2%	-3,2%	-2,1%
31.03.14								-4,1%	-3,9%	-2,9%	-3,9%	-2,4%
31.03.15									-3,8%	-2,3%	-3,8%	-2,0%
31.03.16										-0,8%	-3,8%	-1,4%
31.03.17											-6,7%	-1,7%
30.03.18												3,5%

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	29.03.19
30.03.07	32,1%	6,6%	-4,1%	-5,0%	-3,1%	-3,3%	-3,5%	-2,9%	-4,2%	-4,6%	-4,5%	-3,9%
31.03.08		-14,4%	-18,8%	-15,1%	-10,5%	-9,2%	-8,5%	-7,1%	-8,1%	-8,0%	-7,6%	-6,6%
31.03.09			-23,1%	-15,5%	-9,2%	-7,9%	-7,3%	-5,9%	-7,1%	-7,2%	-6,9%	-5,8%
31.03.10				-7,4%	-1,7%	-2,4%	-3,1%	-2,1%	-4,3%	-4,8%	-4,7%	-3,8%
31.03.11					4,3%	0,1%	-1,6%	-0,8%	-3,6%	-4,3%	-4,3%	-3,3%
30.03.12						-4,0%	-4,5%	-2,5%	-5,6%	-6,0%	-5,7%	-4,4%
29.03.13							-0,3%	-2,2%	-2,7%	-2,2%	-3,2%	-2,1%
31.03.14								1,8%	-6,6%	-7,0%	-6,3%	-4,3%
31.03.15									-14,7%	-11,3%	-8,9%	-5,8%
31.03.16										-7,8%	-5,9%	-2,7%
31.03.17											-4,0%	-0,2%
30.03.18												3,8%

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, % годовых	Результат «Арсагера - жилищное строительство» минус доходность депозита****, % годовых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 год	30.03.2018	29.03.2019	-2,7%	-2,5%	-5,9%	-2,7%	-2,5%	-5,9%	**-0,3%**	**3,1%**
	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%	-34,9%	-24,9%	-25,6%	-34,9%	-24,9%	**9,3%**	**-0,7%**
	30.03.2007	31.03.2008	43,0%	56,3%	20,5%	42,7%	55,9%	20,4%	**-13,2%**	**22,3%**
2 года	31.03.2017	29.03.2019	-5,0%	-2,2%	-2,0%	-2,5%	-1,1%	-1,0%	**-1,4%**	**-1,6%**
	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%	-33,6%	-3,3%	-16,7%	-18,5%	-1,7%	**1,8%**	**-15,1%**
	30.03.2007	31.03.2009	6,4%	1,8%	-9,5%	3,1%	0,9%	-4,9%	**2,3%**	**8,0%**

3 года	31.03.2016	29.03.2019	22,7%	18,1%	27,6%	7,1%	5,7%	8,5%	**1,4%**	**-1,4%**
	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%	-30,6%	8,5%	-8,0%	-11,5%	2,8%	**3,5%**	**-10,7%**
	30.03.2007	31.03.2010	-0,9%	3,8%	16,5%	-0,3%	1,3%	5,2%	**-1,5%**	**-5,5%**
4 года	31.03.2015	29.03.2019	14,4%	-1,1%	23,1%	3,4%	-0,3%	5,3%	**3,7%**	**-1,9%**
	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%	-25,5%	11,9%	-5,3%	-7,1%	2,9%	**1,8%**	**-8,1%**
	30.03.2007	31.03.2011	11,5%	8,5%	30,7%	2,7%	2,1%	6,9%	**0,7%**	**-4,2%**
5 лет	31.03.2014	29.03.2019	-28,1%	-34,3%	-19,6%	-6,4%	-8,1%	-4,3%	**1,7%**	**-2,1%**
	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%	-27,0%	13,8%	-3,1%	-6,1%	2,6%	**3,0%**	**-5,7%**
	30.03.2007	30.03.2012	15,2%	16,5%	34,9%	2,9%	3,1%	6,2%	**-0,2%**	**-3,3%**
6 лет	29.03.2013	29.03.2019	-32,7%	-41,3%	-24,5%	-6,4%	-8,5%	-4,6%	**2,1%**	**-1,8%**
	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%	-34,7%	6,9%	-3,6%	-6,9%	1,1%	**3,2%**	**-4,8%**
	30.03.2007	29.03.2013	22,2%	14,1%	37,1%	3,4%	2,2%	5,4%	**1,2%**	**-2,0%**
7 лет	30.03.2012	29.03.2019	-28,6%	-42,5%	-23,2%	-4,7%	-7,6%	-3,7%	**2,9%**	**-1,0%**
	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%	-56,6%	-30,2%	-9,3%	-11,2%	-5,0%	**1,9%**	**-4,3%**
	30.03.2007	31.03.2014	14,4%	2,1%	28,8%	1,9%	0,3%	3,7%	**1,6%**	**-1,7%**
8 лет	31.03.2011	29.03.2019	-26,2%	-38,2%	-20,8%	-3,7%	-5,8%	-2,9%	**2,1%**	**-0,9%**
	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%	-63,7%	-32,6%	-9,0%	-11,9%	-4,8%	**2,9%**	**-4,2%**
	30.03.2007	31.03.2015	-28,1%	-32,2%	-15,9%	-4,0%	-4,7%	-2,1%	**0,7%**	**-1,9%**
9 лет	31.03.2010	29.03.2019	-17,1%	-35,4%	-11,1%	-2,1%	-4,7%	-1,3%	**2,7%**	**-0,8%**
	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%	-56,1%	-12,3%	-5,4%	-8,7%	-1,5%	**3,3%**	**-4,0%**
	30.03.2007	31.03.2016	-33,0%	-43,2%	-18,8%	-4,3%	-6,1%	-2,3%	**1,7%**	**-2,1%**
10 лет	31.03.2009	29.03.2019	-22,7%	-34,1%	14,5%	-2,5%	-4,1%	1,4%	**1,5%**	**-3,9%**
	31.03.2008	30.03.2018	-40,9%	-56,0%	-8,7%	-5,1%	-7,9%	-0,9%	**2,8%**	**-4,2%**
	30.03.2007	31.03.2017	-13,4%	-31,4%	5,6%	-1,4%	-3,7%	0,6%	**2,3%**	**-2,0%**
11 лет	31.03.2008	29.03.2019	-42,5%	-57,1%	-14,1%	-4,9%	-7,4%	-1,4%	**2,5%**	**-3,5%**
	30.03.2007	30.03.2018	-15,5%	-31,3%	10,0%	-1,5%	-3,3%	0,9%	**1,8%**	**-2,4%**
12 лет	30.03.2007	29.03.2019	-17,8%	-33,0%	3,6%	-1,6%	-3,3%	0,3%	**1,7%**	**-1,9%**

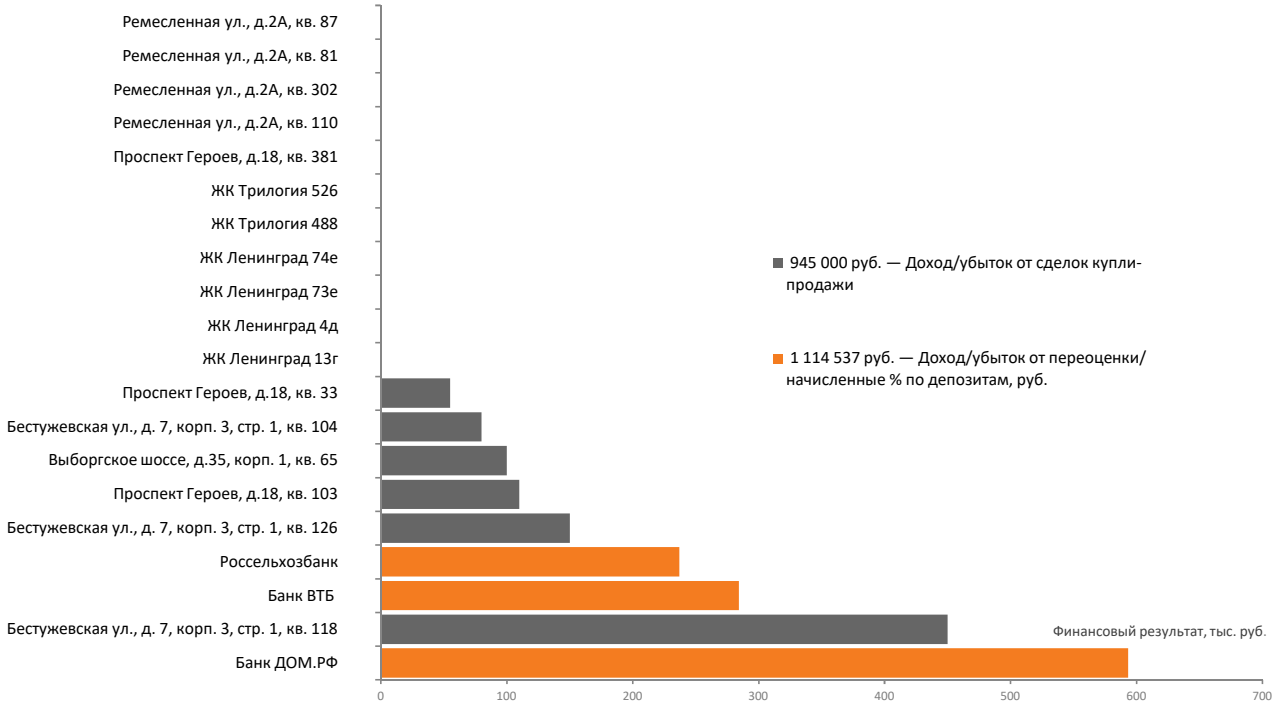
* в результатах не учитывается взимание скидок и надбавок

** 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 соответствующие даты

**** не учитывается налогообложение

ВКЛАД ОТДЕЛЬНЫХ АКТИВОВ В ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ УПРАВЛЕНИЯ ФОНДОМ (I КВАРТАЛ 2019)



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 ДОМ.РФ		0,00	593 228,77	593 228,77
Бестужевская ул., д. 7, корп. 3, стр. 1, кв. 118		450 000,00	0,00	450 000,00
Банк ВТБ		0,00	284 175,61	284 175,61
Россельхозбанк		0,00	237 132,48	237 132,48
Бестужевская ул., д. 7, корп. 3, стр. 1, кв. 126		150 000,00	0,00	150 000,00
Проспект Героев, д.18, кв. 103		110 000,00	0,00	110 000,00
Выборгское шоссе, д.35, корп. 1, кв. 65		100 000,00	0,00	100 000,00
Бестужевская ул., д. 7, корп. 3, стр. 1, кв. 104		80 000,00	0,00	80 000,00
Проспект Героев, д.18, кв. 33		55 000,00	0,00	55 000,00
ЖК Ленинград 13г	8 870 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинград 4д	5 920 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинград 73е	5 916 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Ленинград 74е	5 920 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Трилогия 488	6 200 000	0,00	0,00	0,00
ЖК Трилогия 526	6 300 000	0,00	0,00	0,00
Проспект Героев, д.18, кв. 381		0,00	0,00	0,00
Ремесленная ул., д.2А, кв. 110	15 600 000	0,00	0,00	0,00
Ремесленная ул., д.2А, кв. 302	14 300 000	0,00	0,00	0,00
Ремесленная ул., д.2А, кв. 81	13 500 000	0,00	0,00	0,00
Ремесленная ул., д.2А, кв. 87	13 500 000	0,00	0,00	0,00
Итого:		**945 000,00**	**1 114 536,86**	**2 059 536,86**

Продажи из фонда	за квартал	за год
Подписано договоров	3	19
Осуществлена государственная регистрация	7	22

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	14.01.2019	Выборгское шоссе, д. 35, корп. 1, кв. 65	1	34,6	16.03.2012	2 544 450	3 700 000	**1 155 550**
2	15.01.2019	пр-кт Героев, д. 18, лит А, кв. 33	1	39,1	17.04.2013	2 900 419	3 400 000	**499 581**
3	17.01.2019	ул. Бестужевская, д. 7, корп. 3, стр. 1, кв.104	1	44,3	15.06.2016	3 818 000	4 780 000	**962 000**
4	21.01.2019	ул. Бестужевская, д. 7, корп. 3, стр. 1, кв.126	1	41,0	15.06.2016	3 603 600	4 500 000	**896 400**
5	23.01.2019	пр-кт Героев, д. 18, лит А, кв. 103	1	39,2	17.04.2013	2 900 419	3 450 000	**549 581**
6	06.03.2019	пр-кт Героев, д. 18, лит А, кв. 381	2	66,0	17.04.2013	4 527 600	5 545 000	**1 017 400**
7	23.03.2019	ул. Бестужевская, д. 7, корп. 3, стр. 1, кв.118	1	41,0	15.06.2016	3 603 600	4 800 000	**1 196 400**

* 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.	4
Реализационная стоимость квартир в продаже, руб.	59 300 000
Средняя стоимость квадратного метра, руб.	
по реализационной стоимости, руб.	182 686
по оценочной стоимости, руб.	175 293
по стоимости приобретения, руб.	157 948

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:	**96 026 000,00**	**53,70**	**10**	**3**	**665**
квартиры с правом собственности	56 900 000,00	31,82	4	1	325
строящиеся квартиры	39 126 000,00	21,88	6	2	340
Денежные средства:	**77 808 997,39**	**43,51**			
на расчетном счете	501 528,59	0,28			
на депозитах	77 307 468,80	43,23			
Банк ДОМ.РФ	33 846 059,94	18,93			
Россельхозбанк	26 137 132,48	14,62			
Банк ВТБ	17 324 276,38	9,69			
Дебиторская задолженность:	**4 988 158,08**	**2,79**			
прочая задолженность	4 988 158,08	2,79			
Стоимость активов	**178 823 155,47**	**100,00**			
Кредиторская задолженность:	2 855 333,38				
прочая задолженность	2 855 333,38				
Резервы предстоящих расходов	216 559,52				
Итого	**175 751 262,57**				

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	**31,82**	**4**	**1**	**325**			
ЖК "Остров"	31,82	4		325		сдан	получена
СК Спектр (Лидер Групп)	**14,89**	**4**	**1**	**215**	**14,89**		
ЖК "Ленинград"	14,89	4		215	14,89	4 кв. 2019	1 кв. 2020
ОптимаГрупп	**6,99**	**2**	**1**	**125**	**6,99**		
ЖК "Трилогия"	6,99	2		125	6,99	сдан	2 кв. 2019
Итого	**53,70**	**10**	**3**	**665**	**21,88**		

Структура активов по районам

Район	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Общая площадь, кв.м
Петроградский	31,82	4	325
Выборгский	14,89	4	215
Кировский	6,99	2	125
	53,70	10	665

Структура активов по комнатности

Район	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Общая площадь, кв.м
2 комнатные кв.	35,05	6	437
1 комнатные кв.	9,93	3	141
3 комнатные кв.	8,72	1	87
	53,70	10	665

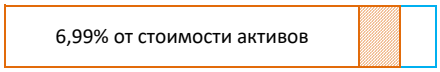
Изменение структуры активов

	Актив	Доля в составе активов, %	Изменение доли в составе активов за квартал, %	Изменение доли в составе активов за год, %
	Строящаяся недвижимость	**21,88**	-0,22	-38,29
7.2	**СК Спектр (Лидер Групп)**	14,89	-0,15	7,20
	ЖК "Ленинград"	14,89	-0,15	7,20
7.3	**ОПТИМАГРУПП**	6,99	-0,07	2,66
	ЖК "Трилогия"	6,99	-0,07	2,66
7.3	**СТ Девелопмент**	0,00	0,00	-3,00
	ЖК "Дом на Киевской"	0,00	0,00	-3,00
7.3	**Спутник**	0,00	0,00	-10,87
	ЖК "Ленинский парк"	0,00	0,00	-10,87
7.1	**ГРУППА ЛСР**	0,00	0,00	-12,10
	ЖК "Синема"	0,00	0,00	-12,10
7.1	**СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ**	0,00	0,00	-22,19
	ЖК "Остров"	0,00	0,00	-22,19
	Готовая недвижимость	**31,82**	-16,83	20,47
	Строительный Трест	31,82	-0,32	31,82
	Ремесленная ул., д.2А (ЖК Остров)	31,82	-0,32	31,82
	36 Трест	0,00	-2,03	-1,36
	Выборгское шоссе, дом 35 (ЖК Эквилибриум)	0,00	-2,03	-1,36
	Спутник	0,00	-6,91	0,00
	Проспект Героев, д.18 (ЖК Ленинский Парк)	0,00	-6,91	0,00
	Группа ЛСР	0,00	-7,57	0,00
	Бестужевская ул., д. 7, к.3, стр.1 (ЖК Синема)	0,00	-7,57	0,00
	Bonava	0,00	0,00	-9,98
	Привокзальная площадь, дом 3, к.1 (ЖК Эланд)	0,00	0,00	-9,98
	Денежные средства	**43,51**	14,26	17,96
	Депозиты	43,23	14,18	18,89
	Банк ДОМ.РФ	18,93	-0,50	18,93
	Россельхозбанк	14,62	14,62	14,62
	Банк ВТБ	9,69	0,06	-5,18
	Банк Санкт-Петербург	0,00	0,00	-9,47
	На расчетном счете	0,28	0,08	-0,93
	Дебиторская задолженность	2,79	2,79	-0,13
		100,00		

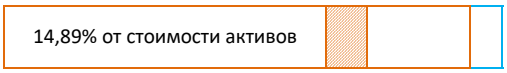
АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬНАЯ ГОТОВНОСТЬ

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
2016				2017				2018				2019				2020				2021			



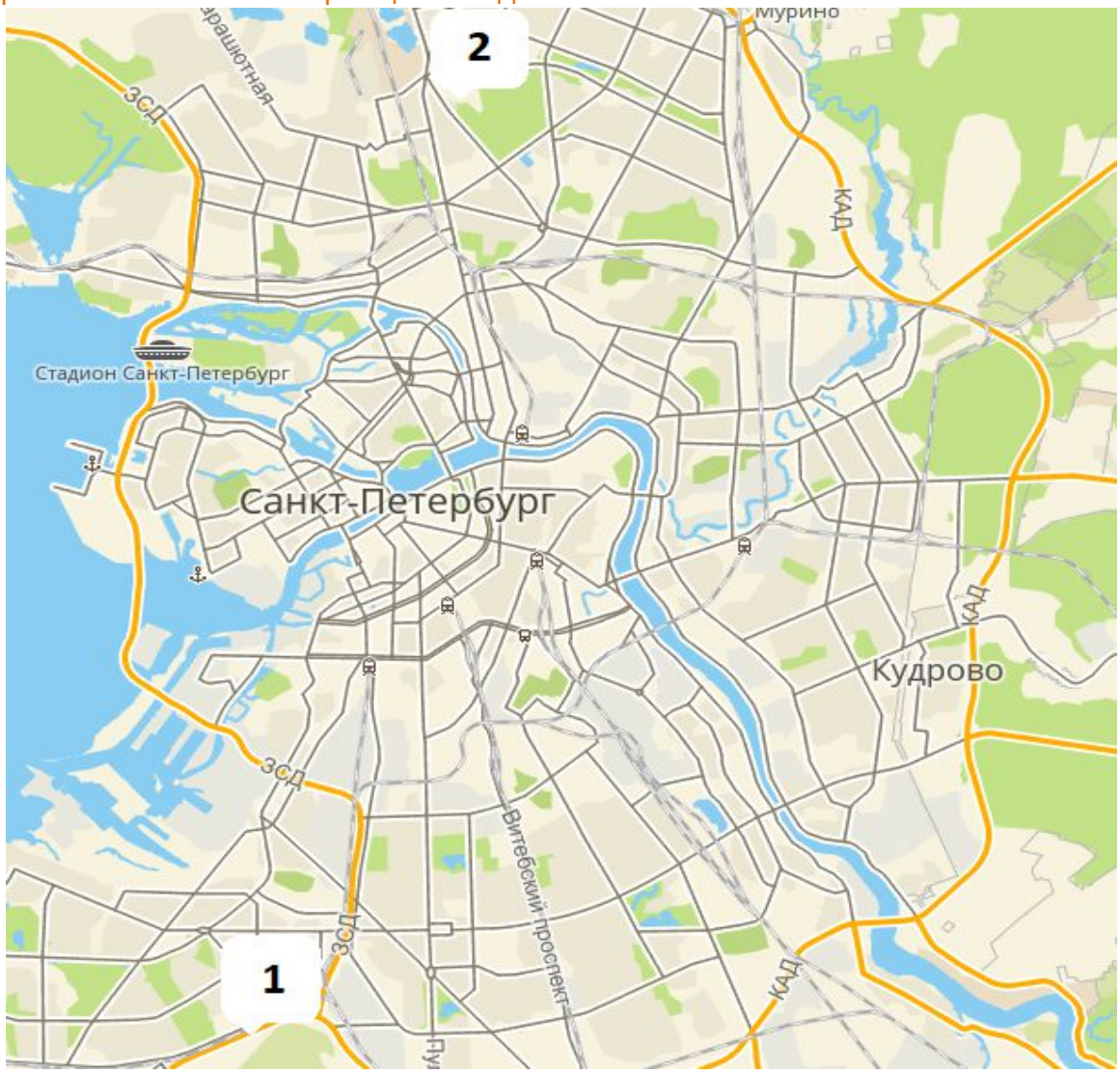
1 ОптимаГрупп ЖК "Трилогия" 2 квартиры 125 кв.м



2 СК Спектр ЖК "Ленинград" 4 квартиры 215 кв.м

- отчетный квартал
- период с момента приобретения до планового окончания строительства
- плановый период оформления права собственности

Приложение 1. Анализ строящейся недвижимости



	Строительные компании	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м
1	**ОптимаГрупп**	**6,99**	**2**	**1**	**125**
	ЖК "Трилогия"	6,99	2		125
2	**СК Спектр (Лидер Групп)**	**14,89**	**4**	**1**	**215**
	ЖК "Ленинград"	14,89	4		215
	Итого	**21,88**	**6**	**2**	**340**

1 ОптимаГрупп



ЖК "Трилогия"

Район:	Кировский
Адрес:	Народного Ополчения пр-кт
Метро:	проспект Ветеранов (2000 м)
Тип дома:	Монолитный
Срок сдачи:	1 кв. 2019
Застройщик:	ОптимаГрупп
Общая площадь объекта:	35 000 кв.м

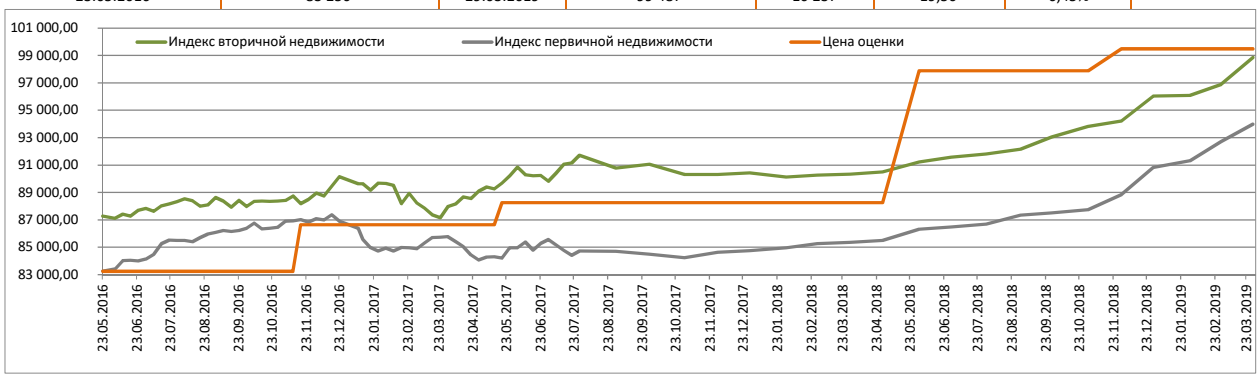
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
488	2	16	62,32	черновая	6 200 000
526	2	16	63,08	черновая	6 300 000

"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.

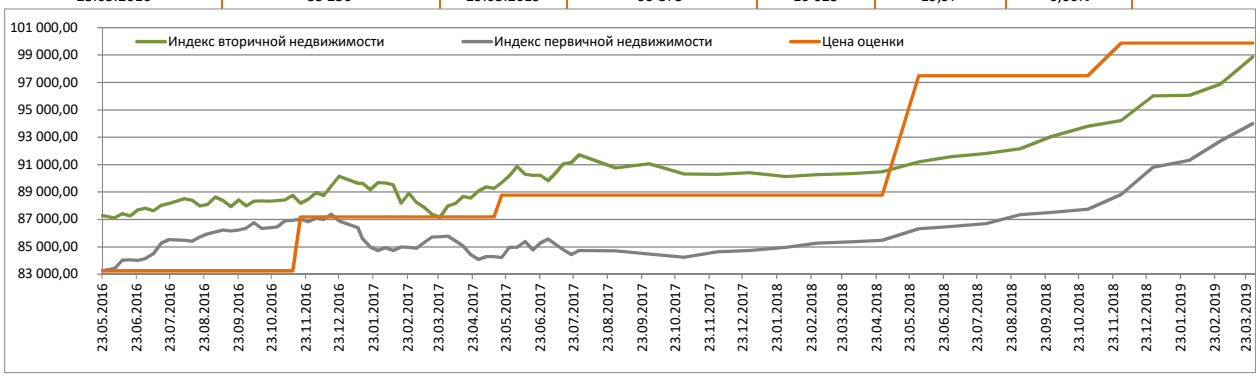
Квартира № 488

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.05.2016	83 250	29.03.2019	99 487	16 237	19,50	6,45%

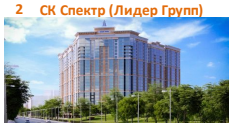


Квартира № 526

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.05.2016	83 250	29.03.2019	99 873	16 623	19,97	6,60%



2 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

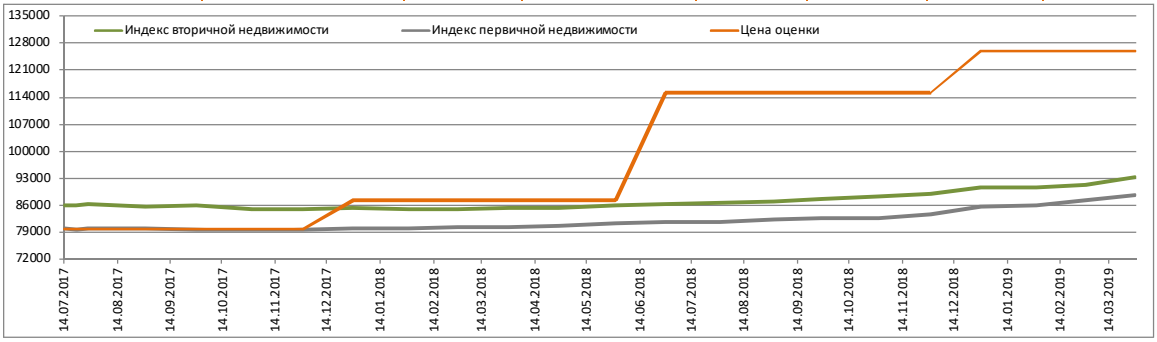
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
4д	1	3	47,01	черновая	5 920 000
73е	1	13	46,96	черновая	5 916 000
74е	1	13	47,01	черновая	5 920 000
13г	2	4	73,94	черновая	8 870 000

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.

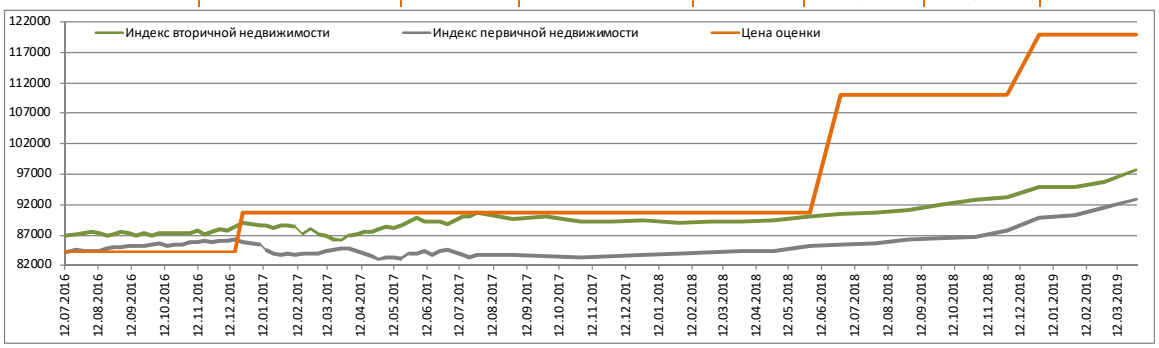
Квартира № 4д

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
14.07.2017	80 000	29.03.2019	125 931	45 931	57,41	30,45%



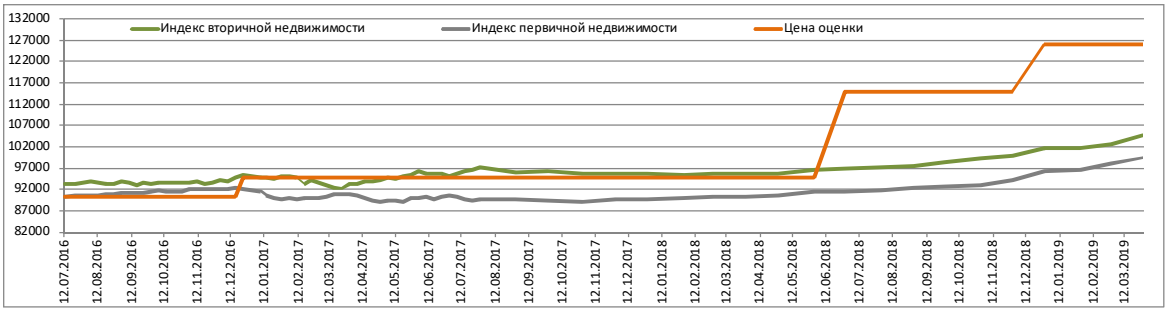
Квартира № 13г

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	84 269	29.03.2019	119 962	35 693	42,36	13,91%



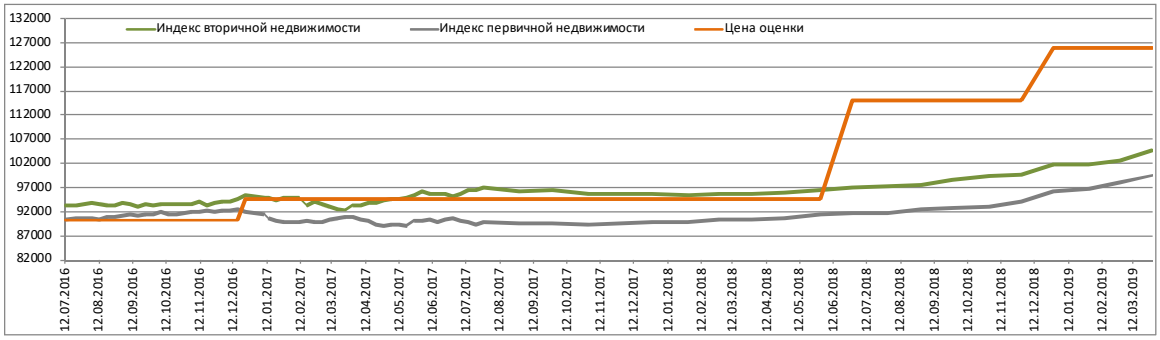
Квартира № 73е

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	90 288	29.03.2019	125 980	35 692	39,53	13,07%

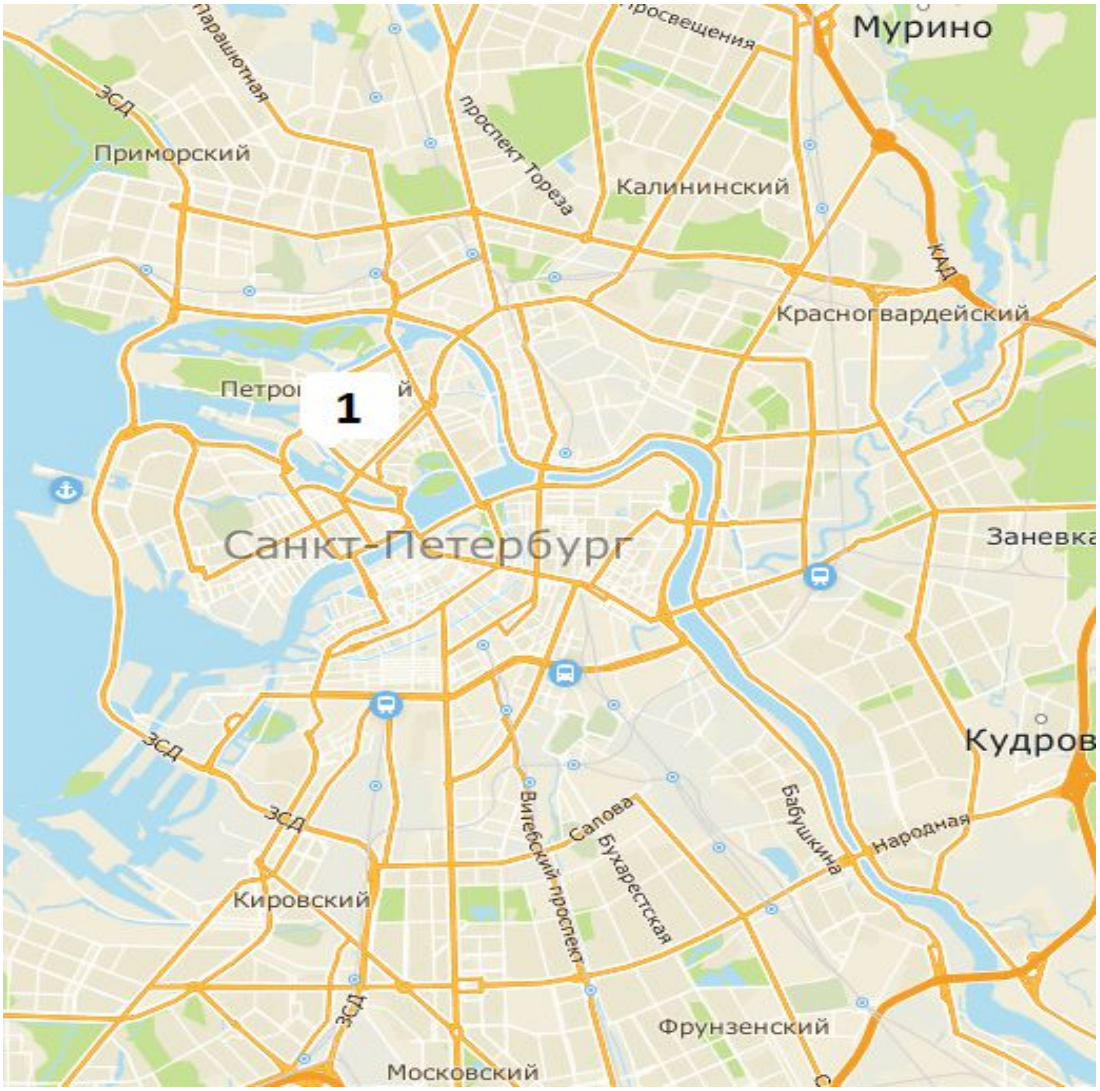


Квартира № 74е

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	90 288	29.03.2019	125 931	35 643	39,48	13,05%



Приложение 2. Анализ готовой недвижимости



	Строительные компании	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м
1	**Строительный трест**	**31,82**	**4**	**1**	**325**
	ЖК "Остров"	31,82	4		325
	Итого	**31,82**	**4**	**1**	**325**

1 Строительный трест



ЖК "Остров"

Район:	Петроградский
Адрес:	Ремесленная улица
Метро:	Чкаловская (1200 м)
Тип дома:	Кирпично-монолитный
Год постройки:	2018
Строительная компания:	Строительный трест
Общая площадь объекта:	36 000 кв.м

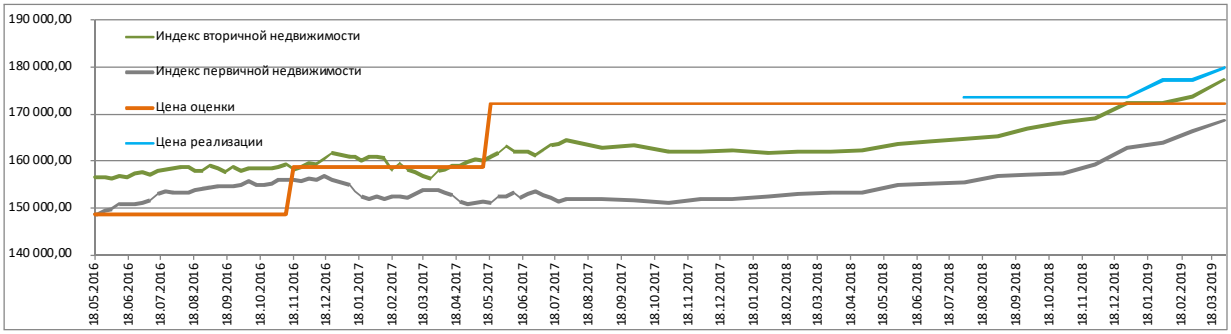
Информация о квартирах в продаже:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Цена
81	2	3	78,4	черновая	14 100 000
87	2	4	78,5	черновая	14 100 000
302	2	5	81,1	черновая	14 900 000
110	3	8	86,6	черновая	16 200 000

Жилой комплекс "Остров" от компании "Строительный трест" реализован 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.

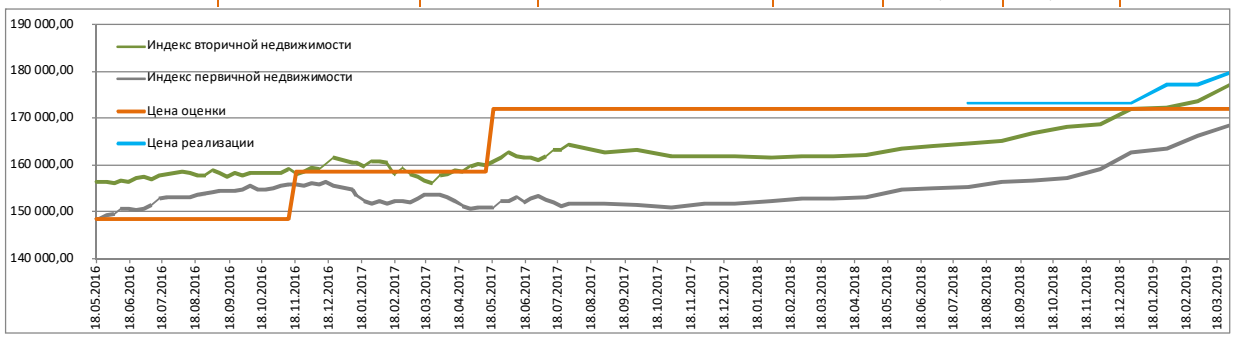
Квартира № 81

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
18.05.2016	148 648	29.03.2019	179 847	31 199	20,99	6,88%



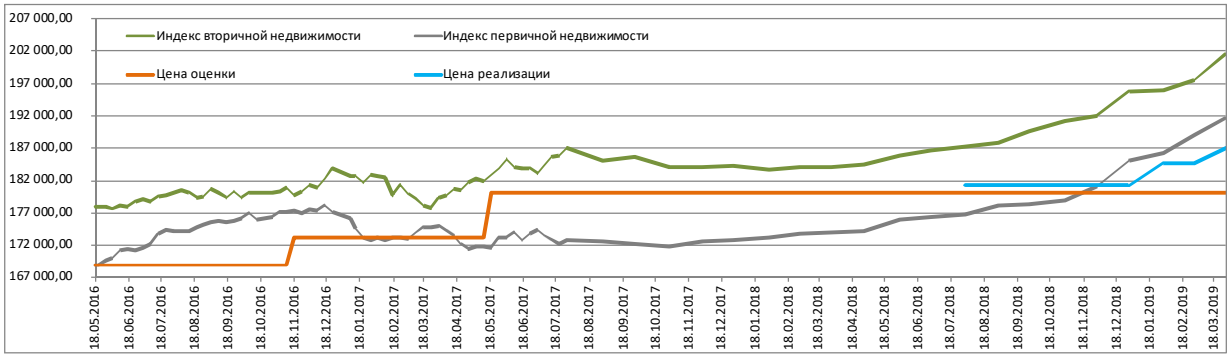
Квартира № 87

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
18.05.2016	148 459	29.03.2019	179 618	31 159	20,99	6,88%



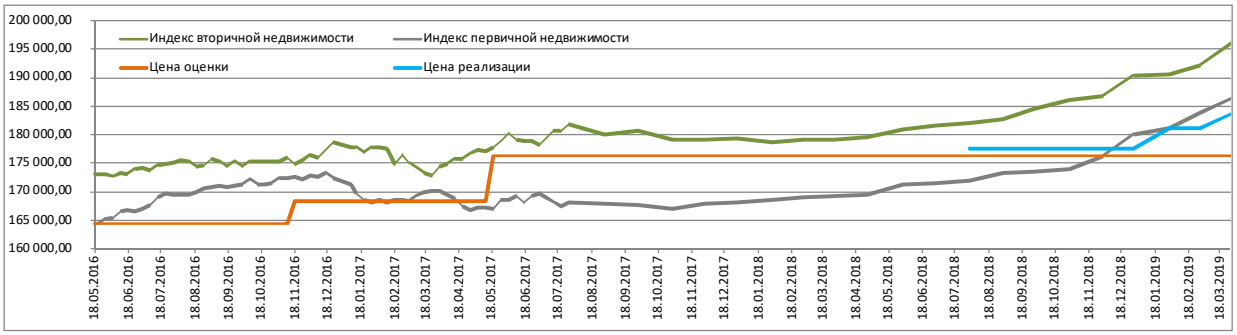
Квартира № 110

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
18.05.2016	168 961	29.03.2019	187 067	18 106	10,72	3,62%



Квартира № 302

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Текущая цена реализации, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
18.05.2016	164 365	29.03.2019	183 724	19 359	11,78	3,97%



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.