АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РЕЗУЛЬТАТЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПОРТФЕЛЕМ
II КВАРТАЛ 2019

Результат управления портфелем

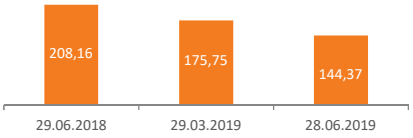
Стоимость пая, руб.



Индекс БН (втор.), руб./кв.м



Стоимость чистых активов, млн руб.



Отток за квартал

-35,57 млн руб.

-22,50% от среднекварт. СЧА

Отток за год

-77,19 млн руб.

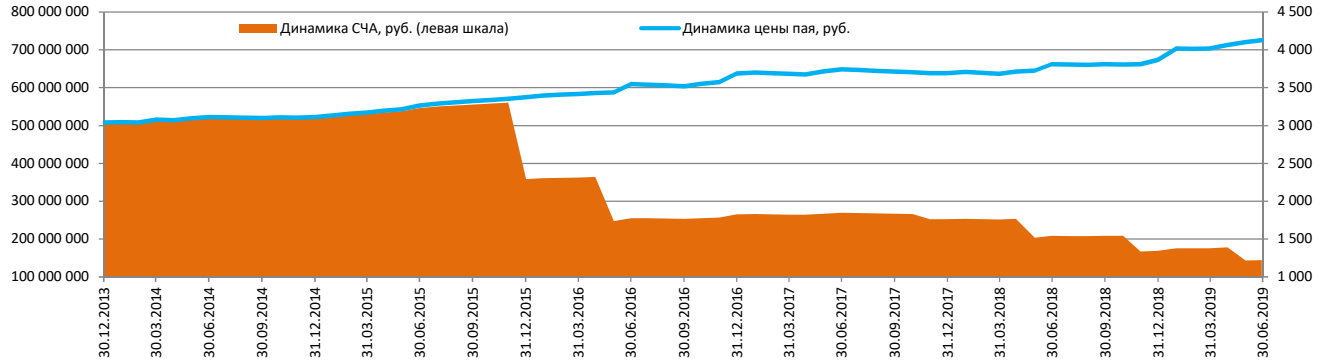
-41,63% от среднегодовой СЧА

Структура пайщиков

	Кол-во	Доля, %	Сумма вложений, руб.
Менеджмент и сотрудники	5	23,5%	33 955 464,46
Акционеры*	16	35,0%	50 485 654,43
Остальные клиенты	331	41,5%	59 927 352,45
ИТОГО	352	100,0%	144 368 471,34

* по реестру акционеров от 27.05.2019 без учета менеджмента и сотрудников

За 2 квартал 2019			Финансовый результат, % и руб.		За год (29.06.2018 - 28.06.2019)	
4 183 690	**2,65%**	от среднекварт. СЧА		от среднегодовой СЧА	**7,22%**	**13 392 985**
1 600 421	1,01%		проценты по депозитам		2,48%	4 602 460
1 100 000	0,70%		доход/убыток от сделок купли-продажи объектов недвижимости		1,36%	2 514 000
2 924 000	1,85%		доход/убыток от переоценки объектов недвижимости		3,62%	6 715 000
-184 157	-0,12%		налог на имущество		-0,44%	-806 805
-790 270	-0,50%		расходы на вознаграждение УК		-2,00%	-3 708 604
-225 828	-0,14%		прочие расходы фонда		-0,60%	-1 118 171
0	0,00%		прочие доходы фонда		2,69%	4 987 921
-240 476	-0,15%		разница между начислением и восстановлением резервов фонда		0,11%	207 183



Состав и структура портфеля на 28.06.2019, доли в %

		Группа 7.1		**Группа 7.2**	**18,58**	**Группа 7.3**	
Строящаяся недвижимость	**18,58**			СК Спектр (Лидер Групп)	18,58		
Готовая недвижимость	**18,49**	Строительный Трест	9,44			ОптимаГрупп	9,05
Депозиты	**58,82**	**Группа 3.1**	**40,38**	**Группа 3.2**	**18,44**	**Группа 3.3**	
		Банк ВТБ	21,63	Банк ДОМ.РФ	18,44		
		Россельхозбанк	18,76				
Денежные средства и прочие активы	**4,11**						
Итого	**100**						

УВАЖАЕМЫЙ КЛИЕНТ!

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



Астапов Алексей Юрьевич,
Директор по привлечению капитала и продвижению

Краткие итоги 2 квартала 2019 года:

• индекс вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга по данным издания "Бюллетень недвижимости" увеличился на 3,53%.

• по итогам квартала стоимость пая увеличилась на 2,68%. 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. 10);

• в состав активов фонда входят 3 квартиры с правом собственности, 4 квартиры на стадии строительства, а также денежные средства и дебиторская задолженность (подробная структура активов представлена на стр. 12).

Интересная информация о рынке жилой недвижимости

На рынке новостроек по-прежнему царит неопределенность в связи с грядущей отменой долевого строительства, однако застройщики продолжают выводить в продажу новые объемы жилья в надежде поймать остатки ажиотажного спроса, возникшего в преддверии реформы.

По данным издания «Бюллетень недвижимости», поставив в апреле «вечный рекорд» (15,2 тыс. квартир), в мае петербургские застройщики откатились назад: вывели на рынок 8,1 тыс. квартир в 14 новостройках.

Что касается очередей в уже реализуемых проектах, то обращает на себя внимание активность застройщиков Ленобласти: на рынок было выведено около 2 тыс. квартир. Это явно стало следствием поднявшегося в начале года спроса на областные новостройки, который по данным Росреестра за четыре месяца вырос почти на 11%.

В городе эксперты фиксируют обратный тренд: всплеск активности закончился, цены выросли, и из-за этого часть покупателей заняла выжидательную позицию. Однако застройщики продолжают выводить в продажу все новые порции жилья, пытаясь снять последние сливки с остывающего рынка

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 18
АНАЛИЗ ГОТОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 19
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 21

Корпоративные события

25 апреля 2019 года Управляющей компанией, на основании п. 89.1 Правил Доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Арсагера - жилищное строительство" (далее - Фонд), было принято решение об осуществлении частичного погашения инвестиционных паев Фонда.

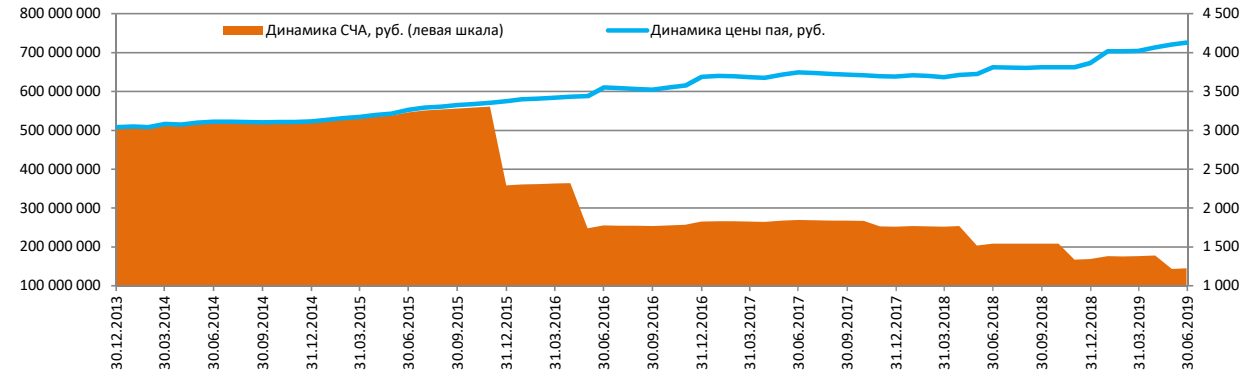
Список владельцев инвестиционных паев Фонда для частичного погашения был составлен по состоянию на 1 мая 2019 года. Количество погашенных инвестиционных паев - 20% от общего количества выданных инвестиционных паев на дату составления списка владельцев. Погашение инвестиционных паев осуществлено 20 мая 2019 года.

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	6,84%	0,62%	2,68%	6,84%	8,36%	16,30%	32,65%	316,62%
изменение бенчмарка* фонда	6,57%	1,01%	3,53%	6,57%	11,75%	16,53%	21,70%	261,40%

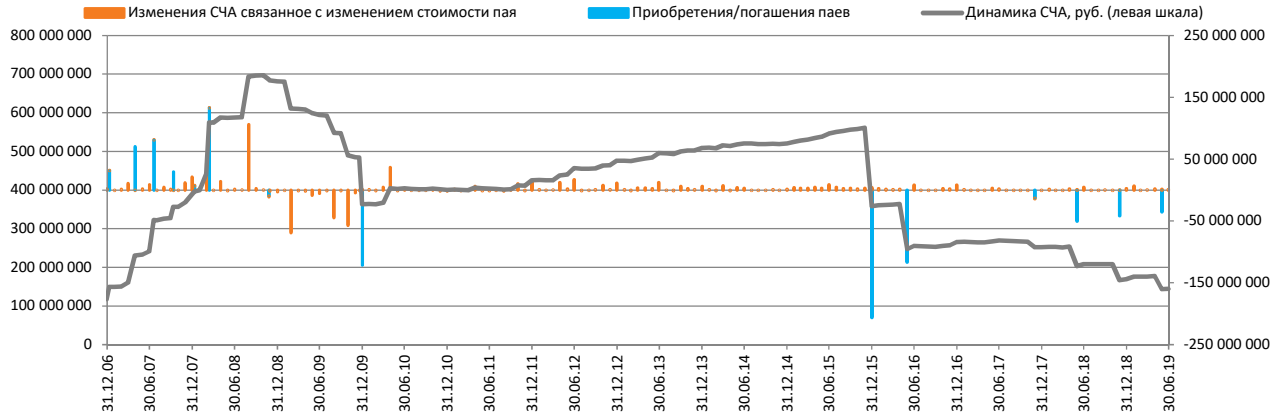
* в качестве бенчмарка используются средние цены на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга по данным Бюллетеня Недвижимости

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	29.06.2018	28.06.2019	8,4%	11,7%	5,2%	8,4%	11,8%	5,2%	**-3,4%**	**3,2%**
	30.06.2017	29.06.2018	1,8%	2,0%	6,0%	1,8%	2,0%	6,0%	**-0,2%**	**-4,2%**
	30.06.2016	30.06.2017	5,4%	2,3%	7,3%	5,4%	2,3%	7,3%	**3,2%**	**-1,9%**
	30.06.2015	30.06.2016	8,8%	-0,1%	10,3%	8,7%	-0,1%	10,2%	**8,9%**	**-1,5%**
	30.06.2014	30.06.2015	4,9%	4,6%	7,4%	4,9%	4,6%	7,4%	**0,3%**	**-2,5%**
	28.06.2013	30.06.2014	5,0%	4,9%	7,3%	5,0%	4,8%	7,3%	**0,1%**	**-2,3%**
	29.06.2012	28.06.2013	8,6%	1,6%	7,0%	8,6%	1,6%	7,0%	**7,0%**	**1,6%**
	30.06.2011	29.06.2012	13,1%	11,9%	6,1%	13,1%	11,9%	6,1%	**1,2%**	**7,0%**
	30.06.2010	30.06.2011	-0,1%	2,8%	7,2%	-0,1%	2,8%	7,2%	**-2,9%**	**-7,3%**
	30.06.2009	30.06.2010	-9,2%	-5,0%	11,7%	-9,2%	-5,0%	11,7%	**-4,2%**	**-20,9%**
	30.06.2008	30.06.2009	2,5%	-17,2%	8,9%	2,5%	-17,2%	8,9%	**19,6%**	**-6,4%**
	29.06.2007	30.06.2008	26,8%	43,5%	8,6%	26,6%	43,3%	8,6%	**-16,7%**	**18,0%**
2 года	30.06.2017	28.06.2019	10,3%	13,9%	11,5%	5,0%	6,8%	5,6%	**-1,7%**	**-0,6%**
	30.06.2016	29.06.2018	7,3%	4,3%	13,8%	3,6%	2,1%	6,7%	**1,5%**	**-3,1%**
	30.06.2015	30.06.2017	14,7%	2,1%	18,4%	7,1%	1,1%	8,8%	**6,0%**	**-1,7%**
	30.06.2014	30.06.2016	14,1%	4,4%	18,4%	6,8%	2,2%	8,8%	**4,6%**	**-2,0%**
	28.06.2013	30.06.2015	10,1%	9,7%	15,2%	4,9%	4,7%	7,3%	**0,2%**	**-2,4%**
	29.06.2012	30.06.2014	14,0%	6,5%	14,8%	6,8%	3,2%	7,1%	**3,6%**	**-0,4%**
	30.06.2011	28.06.2013	22,8%	13,7%	13,5%	10,8%	6,6%	6,6%	**4,2%**	**4,3%**
	30.06.2010	29.06.2012	13,0%	15,0%	13,7%	6,3%	7,2%	6,6%	**-0,9%**	**-0,4%**
	30.06.2009	30.06.2011	-9,3%	-2,3%	19,7%	-4,8%	-1,2%	9,4%	**-3,6%**	**-14,2%**
	30.06.2008	30.06.2010	-6,9%	-21,3%	21,6%	-3,5%	-11,3%	10,3%	**7,7%**	**-13,8%**
	29.06.2007	30.06.2009	29,9%	18,9%	18,3%	13,9%	9,0%	8,7%	**4,9%**	**5,2%**

3 года	30.06.2016	28.06.2019	16,3%	16,5%	19,7%	5,2%	5,2%	6,2%	**-0,1%**	**-1,0%**
	30.06.2015	29.06.2018	16,7%	4,1%	25,4%	5,3%	1,4%	7,8%	**3,9%**	**-2,6%**
	30.06.2014	30.06.2017	20,3%	6,8%	27,1%	6,3%	2,2%	8,3%	**4,1%**	**-2,0%**
	28.06.2013	30.06.2016	19,8%	9,5%	27,1%	6,2%	3,1%	8,3%	**3,1%**	**-2,1%**
	29.06.2012	30.06.2015	19,6%	11,4%	23,3%	6,1%	3,7%	7,2%	**2,5%**	**-1,1%**
	30.06.2011	30.06.2014	29,0%	19,2%	21,8%	8,8%	6,0%	6,8%	**2,8%**	**2,0%**
	30.06.2010	28.06.2013	22,6%	16,8%	21,7%	7,0%	5,3%	6,8%	**1,7%**	**0,3%**
	30.06.2009	29.06.2012	2,6%	9,3%	27,0%	0,9%	3,0%	8,3%	**-2,1%**	**-7,4%**
	30.06.2008	30.06.2011	-7,1%	-19,1%	30,4%	-2,4%	-6,8%	9,3%	**4,4%**	**-11,7%**
	29.06.2007	30.06.2010	18,0%	13,0%	32,1%	5,7%	4,2%	9,7%	**1,5%**	**-4,1%**
4 года	30.06.2015	28.06.2019	26,5%	16,4%	32,0%	6,1%	3,9%	7,2%	**2,2%**	**-1,1%**
	30.06.2014	29.06.2018	22,4%	8,9%	34,7%	5,2%	2,2%	7,7%	**3,0%**	**-2,5%**
	28.06.2013	30.06.2017	26,3%	12,0%	36,4%	6,0%	2,9%	8,1%	**3,1%**	**-2,1%**
	29.06.2012	30.06.2016	30,0%	11,3%	36,0%	6,8%	2,7%	8,0%	**4,1%**	**-1,2%**
	30.06.2011	30.06.2015	35,2%	24,7%	30,8%	7,8%	5,7%	6,9%	**2,2%**	**0,9%**
	30.06.2010	30.06.2014	28,8%	22,5%	30,6%	6,5%	5,2%	6,9%	**1,3%**	**-0,4%**
	30.06.2009	28.06.2013	11,4%	11,0%	35,9%	2,7%	2,6%	8,0%	**0,1%**	**-5,2%**
	30.06.2008	29.06.2012	5,1%	-9,5%	38,4%	1,3%	-2,5%	8,5%	**3,7%**	**-7,2%**
	29.06.2007	30.06.2011	17,8%	16,1%	41,6%	4,2%	3,8%	9,1%	**0,4%**	**-4,9%**
5 лет	30.06.2014	28.06.2019	32,7%	21,7%	41,8%	5,8%	4,0%	7,2%	**1,8%**	**-1,4%**
	28.06.2013	29.06.2018	28,5%	14,2%	44,6%	5,1%	2,7%	7,6%	**2,5%**	**-2,5%**
	29.06.2012	30.06.2017	37,1%	13,8%	46,0%	6,5%	2,6%	7,8%	**3,9%**	**-1,3%**
	30.06.2011	30.06.2016	47,1%	24,5%	44,3%	8,0%	4,5%	7,6%	**3,5%**	**0,4%**
	30.06.2010	30.06.2015	35,1%	28,1%	40,2%	6,2%	5,1%	7,0%	**1,1%**	**-0,8%**
	30.06.2009	30.06.2014	17,0%	16,4%	45,9%	3,2%	3,1%	7,8%	**0,1%**	**-4,7%**
	30.06.2008	28.06.2013	14,2%	-8,0%	48,0%	2,7%	-1,7%	8,2%	**4,3%**	**-5,5%**
	29.06.2007	29.06.2012	33,3%	29,9%	50,3%	5,9%	5,4%	8,5%	**0,5%**	**-2,6%**
6 лет	28.06.2013	28.06.2019	39,3%	27,6%	52,1%	5,7%	4,1%	7,2%	**1,5%**	**-1,6%**
	29.06.2012	29.06.2018	39,6%	16,0%	54,7%	5,7%	2,5%	7,5%	**3,2%**	**-1,8%**
	30.06.2011	30.06.2017	55,1%	27,3%	54,9%	7,6%	4,1%	7,6%	**3,5%**	**0,0%**
	30.06.2010	30.06.2016	46,9%	27,9%	54,7%	6,6%	4,2%	7,5%	**2,4%**	**-0,9%**
	30.06.2009	30.06.2015	22,7%	21,7%	56,7%	3,5%	3,3%	7,8%	**0,1%**	**-4,3%**
	30.06.2008	30.06.2014	19,9%	-3,6%	58,8%	3,1%	-0,6%	8,0%	**3,7%**	**-5,0%**
	29.06.2007	28.06.2013	44,7%	32,0%	60,8%	6,3%	4,7%	8,2%	**1,6%**	**-1,9%**
7 лет	29.06.2012	28.06.2019	51,2%	29,7%	62,8%	6,1%	3,8%	7,2%	**2,3%**	**-1,1%**
	30.06.2011	29.06.2018	57,9%	29,8%	64,1%	6,7%	3,8%	7,3%	**2,9%**	**-0,6%**
	30.06.2010	30.06.2017	54,9%	30,8%	66,0%	6,4%	3,9%	7,5%	**2,5%**	**-1,1%**
	30.06.2009	30.06.2016	33,4%	21,6%	72,7%	4,2%	2,8%	8,1%	**1,4%**	**-3,9%**
	30.06.2008	30.06.2015	25,7%	0,9%	70,6%	3,3%	0,1%	7,9%	**3,2%**	**-4,6%**
	29.06.2007	30.06.2014	51,9%	38,4%	72,5%	6,1%	4,7%	8,1%	**1,4%**	**-1,9%**
8 лет	30.06.2011	28.06.2019	71,1%	45,1%	72,7%	6,9%	4,8%	7,1%	**2,2%**	**-0,1%**
	30.06.2010	29.06.2018	57,6%	33,4%	75,9%	5,9%	3,7%	7,3%	**2,2%**	**-1,5%**
	30.06.2009	30.06.2017	40,7%	24,3%	85,4%	4,4%	2,8%	8,0%	**1,6%**	**-3,7%**
	30.06.2008	30.06.2016	36,7%	0,7%	88,1%	4,0%	0,1%	8,2%	**3,9%**	**-4,2%**
	29.06.2007	30.06.2015	59,3%	44,8%	85,3%	6,0%	4,7%	8,0%	**1,3%**	**-2,0%**
9 лет	30.06.2010	28.06.2019	70,8%	49,1%	85,1%	6,1%	4,5%	7,1%	**1,6%**	**-1,0%**
	30.06.2009	29.06.2018	43,2%	26,8%	96,5%	4,1%	2,7%	7,8%	**1,4%**	**-3,7%**
	30.06.2008	30.06.2017	44,1%	3,0%	101,9%	4,1%	0,3%	8,1%	**3,8%**	**-4,0%**
	29.06.2007	30.06.2016	73,3%	44,6%	104,3%	6,3%	4,2%	8,3%	**2,1%**	**-2,0%**
10 лет	30.06.2009	28.06.2019	55,1%	41,7%	106,8%	4,5%	3,5%	7,5%	**0,9%**	**-3,0%**
	30.06.2008	29.06.2018	46,7%	5,0%	114,0%	3,9%	0,5%	7,9%	**3,4%**	**-4,0%**
	29.06.2007	30.06.2017	82,7%	47,8%	119,3%	6,2%	4,0%	8,2%	**2,2%**	**-2,0%**
11 лет	30.06.2008	28.06.2019	59,0%	17,4%	125,2%	4,3%	1,5%	7,7%	**2,8%**	**-3,4%**
	29.06.2007	29.06.2018	86,0%	50,8%	132,4%	5,8%	3,8%	8,0%	**2,0%**	**-2,2%**
12 лет	29.06.2007	28.06.2019	101,5%	68,5%	144,5%	6,0%	4,4%	7,7%	**1,6%**	**-1,7%**

* 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	30.06.08	30.06.09	30.06.10	30.06.11	29.06.12	28.06.13	30.06.14	30.06.15	30.06.16	30.06.17	29.06.18	28.06.19
29.06.07	26,8%	29,9%	18,0%	17,8%	33,3%	44,7%	51,9%	59,3%	73,3%	82,7%	86,0%	101,5%
30.06.08		2,5%	-6,9%	-7,1%	5,1%	14,2%	19,9%	25,7%	36,7%	44,1%	46,7%	59,0%
30.06.09			-9,2%	-9,3%	2,6%	11,4%	17,0%	22,7%	33,4%	40,7%	43,2%	55,1%
30.06.10				-0,1%	13,0%	22,6%	28,8%	35,1%	46,9%	54,9%	57,6%	70,8%
30.06.11					13,1%	22,8%	29,0%	35,2%	47,1%	55,1%	57,9%	71,1%
29.06.12						8,6%	14,0%	19,6%	30,0%	37,1%	39,6%	51,2%
28.06.13							5,0%	10,1%	19,8%	26,3%	28,5%	39,3%
30.06.14								4,9%	14,1%	20,3%	22,4%	32,7%
30.06.15									8,8%	14,7%	16,7%	26,5%
30.06.16										5,4%	7,3%	16,3%
30.06.17											1,8%	10,3%
29.06.18												8,4%

Пример:
Если Вы приобрели паи 30.06.2008
и погасили их через пять лет 28.06.2013
то Ваша доходность составила 14,15%

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	30.06.08	30.06.09	30.06.10	30.06.11	29.06.12	28.06.13	30.06.14	30.06.15	30.06.16	30.06.17	29.06.18	28.06.19
29.06.07	43,5%	18,9%	13,0%	16,1%	29,9%	32,0%	38,4%	44,8%	44,6%	47,8%	50,8%	68,5%
30.06.08		-17,2%	-21,3%	-19,1%	-9,5%	-8,0%	-3,6%	0,9%	0,7%	3,0%	5,0%	17,4%
30.06.09			-5,0%	-2,3%	9,3%	11,0%	16,4%	21,7%	21,6%	24,3%	26,8%	41,7%
30.06.10				2,8%	15,0%	16,8%	22,5%	28,1%	27,9%	30,8%	33,4%	49,1%
30.06.11					11,9%	13,7%	19,2%	24,7%	24,5%	27,3%	29,8%	45,1%
29.06.12						1,6%	6,5%	11,4%	11,3%	13,8%	16,0%	29,7%
28.06.13							4,9%	9,7%	9,5%	12,0%	14,2%	27,6%
30.06.14								4,6%	4,4%	6,8%	8,9%	21,7%
30.06.15									-0,1%	2,1%	4,1%	16,4%
30.06.16										2,3%	4,3%	16,5%
30.06.17											2,0%	13,9%
29.06.18												11,7%

Результаты инвестирования в годовой банковский депозит, с учетом ежегодного реинвестирования

с/по	30.06.08	30.06.09	30.06.10	30.06.11	29.06.12	28.06.13	30.06.14	30.06.15	30.06.16	30.06.17	29.06.18	28.06.19
29.06.07	8,6%	18,3%	32,1%	41,6%	50,3%	60,8%	72,5%	85,3%	104,3%	119,3%	132,4%	144,5%
30.06.08		8,9%	21,6%	30,4%	38,4%	48,0%	58,8%	70,6%	88,1%	101,9%	114,0%	125,2%
30.06.09			11,7%	19,7%	27,0%	35,9%	45,9%	56,7%	72,7%	85,4%	96,5%	106,8%
30.06.10				7,2%	13,7%	21,7%	30,6%	40,2%	54,7%	66,0%	75,9%	85,1%
30.06.11					6,1%	13,5%	21,8%	30,8%	44,3%	54,9%	64,1%	72,7%
29.06.12						7,0%	14,8%	23,3%	36,0%	46,0%	54,7%	62,8%
28.06.13							7,3%	15,2%	27,1%	36,4%	44,6%	52,1%
30.06.14								7,4%	18,4%	27,1%	34,7%	41,8%
30.06.15									10,3%	18,4%	25,4%	32,0%
30.06.16										7,3%	13,8%	19,7%
30.06.17											6,0%	11,5%
29.06.18												5,2%

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

с/по	30.06.08	30.06.09	30.06.10	30.06.11	29.06.12	28.06.13	30.06.14	30.06.15	30.06.16	30.06.17	29.06.18	28.06.19
29.06.07	18,0%	5,2%	-4,1%	-4,9%	-2,6%	-1,9%	-1,9%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,2%	-1,7%
30.06.08		-6,4%	-13,8%	-11,7%	-7,2%	-5,5%	-5,0%	-4,6%	-4,2%	-4,0%	-4,0%	-3,4%
30.06.09			-20,9%	-14,2%	-7,4%	-5,2%	-4,7%	-4,3%	-3,9%	-3,7%	-3,7%	-3,0%
30.06.10				-7,3%	-0,4%	0,3%	-0,4%	-0,8%	-0,9%	-1,1%	-1,5%	-1,0%
30.06.11					7,0%	4,3%	2,0%	0,9%	0,4%	0,0%	-0,6%	-0,1%
29.06.12						1,6%	-0,4%	-1,1%	-1,2%	-1,3%	-1,8%	-1,1%
28.06.13							-2,3%	-2,4%	-2,1%	-2,1%	-2,5%	-1,6%
30.06.14								-2,5%	-2,0%	-2,0%	-2,5%	-1,4%
30.06.15									-1,5%	-1,7%	-2,6%	-1,1%
30.06.16										-1,9%	-3,1%	-1,0%
30.06.17											-4,2%	-0,6%
29.06.18												3,2%

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	30.06.08	30.06.09	30.06.10	30.06.11	29.06.12	28.06.13	30.06.14	30.06.15	30.06.16	30.06.17	29.06.18	28.06.19
29.06.07	34,7%	0,3%	-5,6%	-5,3%	-3,1%	-3,5%	-3,3%	-3,3%	-4,1%	-4,2%	-4,2%	-3,3%
30.06.08		-26,1%	-21,6%	-16,1%	-10,9%	-9,8%	-8,6%	-7,8%	-8,1%	-7,8%	-7,4%	-6,2%
30.06.09			-16,7%	-10,6%	-5,3%	-5,3%	-4,8%	-4,4%	-5,3%	-5,3%	-5,1%	-4,0%
30.06.10				-4,4%	0,6%	-1,5%	-1,7%	-1,9%	-3,3%	-3,6%	-3,6%	-2,5%
30.06.11					5,8%	0,1%	-0,8%	-1,3%	-3,1%	-3,5%	-3,5%	-2,3%
29.06.12						-5,4%	-3,9%	-3,6%	-5,3%	-5,2%	-5,0%	-3,4%
28.06.13							-2,3%	-2,4%	-2,1%	-2,1%	-2,5%	-1,6%
30.06.14								-2,8%	-6,6%	-6,1%	-5,6%	-3,2%
30.06.15									-10,4%	-7,7%	-6,5%	-3,3%
30.06.16										-5,1%	-4,5%	-0,9%
30.06.17											-4,0%	1,1%
29.06.18												6,5%

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	29.06.2018	28.06.2019	8,8%	12,2%	5,6%	8,8%	12,2%	5,6%	**-3,4%**	**3,2%**
	30.06.2017	29.06.2018	-5,0%	-4,8%	-1,1%	-5,0%	-4,8%	-1,1%	**-0,2%**	**-3,9%**
	30.06.2016	30.06.2017	14,7%	11,2%	16,7%	14,7%	11,2%	16,7%	**3,5%**	**-2,1%**
	30.06.2015	30.06.2016	-6,0%	-13,7%	-4,7%	-6,0%	-13,7%	-4,7%	**7,7%**	**-1,3%**
	30.06.2014	30.06.2015	-36,5%	-36,7%	-34,9%	-36,5%	-36,7%	-34,9%	**0,2%**	**-1,5%**
	28.06.2013	30.06.2014	2,6%	2,5%	4,9%	2,6%	2,5%	4,9%	**0,1%**	**-2,2%**
	29.06.2012	28.06.2013	8,8%	1,8%	7,2%	8,8%	1,8%	7,2%	**7,0%**	**1,6%**
	30.06.2011	29.06.2012	-3,6%	-4,6%	-9,6%	-3,6%	-4,6%	-9,6%	**1,1%**	**6,0%**
	30.06.2010	30.06.2011	10,9%	14,2%	19,1%	10,9%	14,2%	19,1%	**-3,2%**	**-8,2%**
	30.06.2009	30.06.2010	-8,9%	-4,7%	12,0%	-8,9%	-4,7%	12,0%	**-4,2%**	**-20,9%**
	30.06.2008	30.06.2009	-23,2%	-37,9%	-18,4%	-23,2%	-37,9%	-18,4%	**14,7%**	**-4,8%**
	29.06.2007	30.06.2008	39,4%	57,9%	19,4%	39,1%	57,5%	19,3%	**-18,3%**	**19,8%**
2 года	30.06.2017	28.06.2019	3,4%	6,8%	4,5%	1,7%	3,3%	2,2%	**-1,7%**	**-0,6%**
	30.06.2016	29.06.2018	9,0%	5,9%	15,5%	4,4%	2,9%	7,5%	**1,5%**	**-3,1%**
	30.06.2015	30.06.2017	7,8%	-4,0%	11,2%	3,8%	-2,0%	5,5%	**5,8%**	**-1,7%**
	30.06.2014	30.06.2016	-40,3%	-45,3%	-38,0%	-22,7%	-26,0%	-21,2%	**3,3%**	**-1,5%**
	28.06.2013	30.06.2015	-34,8%	-35,1%	-31,8%	-19,2%	-19,4%	-17,4%	**0,2%**	**-1,9%**
	29.06.2012	30.06.2014	11,7%	4,3%	12,5%	5,7%	2,1%	6,0%	**3,5%**	**-0,4%**
	30.06.2011	28.06.2013	4,9%	-2,9%	-3,1%	2,4%	-1,5%	-1,5%	**3,9%**	**4,0%**
	30.06.2010	29.06.2012	7,0%	8,9%	7,7%	3,4%	4,3%	3,8%	**-0,9%**	**-0,4%**
	30.06.2009	30.06.2011	1,1%	8,8%	33,5%	0,5%	4,3%	15,5%	**-3,8%**	**-15,0%**
	30.06.2008	30.06.2010	-30,0%	-40,8%	-8,5%	-16,3%	-23,1%	-4,4%	**6,7%**	**-12,0%**
	29.06.2007	30.06.2009	7,1%	-2,0%	-2,5%	3,5%	-1,0%	-1,3%	**4,5%**	**4,7%**

3 года	30.06.2016	28.06.2019	18,5%	18,8%	22,0%	5,8%	5,9%	6,9%	**-0,1%**	**-1,0%**
	30.06.2015	29.06.2018	2,4%	-8,6%	10,0%	0,8%	-3,0%	3,2%	**3,8%**	**-2,4%**
	30.06.2014	30.06.2017	-31,5%	-39,2%	-27,6%	-11,9%	-15,3%	-10,2%	**3,4%**	**-1,6%**
	28.06.2013	30.06.2016	-38,7%	-44,0%	-35,0%	-15,0%	-17,5%	-13,3%	**2,5%**	**-1,7%**
	29.06.2012	30.06.2015	-29,1%	-33,9%	-26,8%	-10,8%	-12,9%	-9,9%	**2,1%**	**-0,9%**
	30.06.2011	30.06.2014	7,7%	-0,5%	1,7%	2,5%	-0,2%	0,6%	**2,7%**	**1,9%**
	30.06.2010	28.06.2013	16,4%	10,8%	15,5%	5,2%	3,5%	4,9%	**1,7%**	**0,3%**
	30.06.2009	29.06.2012	-2,5%	3,8%	20,7%	-0,9%	1,2%	6,5%	**-2,1%**	**-7,3%**
	30.06.2008	30.06.2011	-22,4%	-32,4%	8,9%	-8,1%	-12,2%	2,9%	**4,2%**	**-11,0%**
	29.06.2007	30.06.2010	-2,4%	-6,5%	9,2%	-0,8%	-2,2%	3,0%	**1,4%**	**-3,8%**
4 года	30.06.2015	28.06.2019	11,4%	2,5%	16,2%	2,7%	0,6%	3,8%	**2,1%**	**-1,1%**
	30.06.2014	29.06.2018	-35,0%	-42,1%	-28,4%	-10,2%	-12,8%	-8,0%	**2,6%**	**-2,2%**
	28.06.2013	30.06.2017	-29,7%	-37,7%	-24,1%	-8,4%	-11,1%	-6,6%	**2,7%**	**-1,8%**
	29.06.2012	30.06.2016	-33,3%	-43,0%	-30,3%	-9,6%	-13,1%	-8,6%	**3,4%**	**-1,0%**
	30.06.2011	30.06.2015	-31,6%	-37,0%	-33,8%	-9,1%	-10,9%	-9,8%	**1,8%**	**0,8%**
	30.06.2010	30.06.2014	19,4%	13,6%	21,1%	4,5%	3,2%	4,9%	**1,3%**	**-0,4%**
	30.06.2009	28.06.2013	6,0%	5,6%	29,4%	1,5%	1,4%	6,7%	**0,1%**	**-5,2%**
	30.06.2008	29.06.2012	-25,1%	-35,5%	-1,5%	-7,0%	-10,4%	-0,4%	**3,4%**	**-6,6%**
	29.06.2007	30.06.2011	8,2%	6,7%	30,1%	2,0%	1,6%	6,8%	**0,4%**	**-4,8%**
5 лет	30.06.2014	28.06.2019	-29,2%	-35,1%	-24,4%	-6,7%	-8,3%	-5,4%	**1,6%**	**-1,2%**
	28.06.2013	29.06.2018	-33,2%	-40,7%	-24,9%	-7,8%	-9,9%	-5,6%	**2,2%**	**-2,2%**
	29.06.2012	30.06.2017	-23,6%	-36,6%	-18,6%	-5,2%	-8,7%	-4,0%	**3,5%**	**-1,2%**
	30.06.2011	30.06.2016	-35,7%	-45,6%	-37,0%	-8,5%	-11,5%	-8,8%	**3,0%**	**0,4%**
	30.06.2010	30.06.2015	-24,1%	-28,0%	-21,2%	-5,4%	-6,4%	-4,7%	**1,0%**	**-0,7%**
	30.06.2009	30.06.2014	8,8%	8,3%	35,7%	1,7%	1,6%	6,3%	**0,1%**	**-4,6%**
	30.06.2008	28.06.2013	-18,6%	-34,4%	5,6%	-4,0%	-8,1%	1,1%	**4,1%**	**-5,1%**
	29.06.2007	29.06.2012	4,4%	1,8%	17,7%	0,9%	0,3%	3,3%	**0,5%**	**-2,4%**
6 лет	28.06.2013	28.06.2019	-27,4%	-33,4%	-20,7%	-5,2%	-6,6%	-3,8%	**1,4%**	**-1,4%**
	29.06.2012	29.06.2018	-27,4%	-39,6%	-19,5%	-5,2%	-8,1%	-3,5%	**2,9%**	**-1,6%**
	30.06.2011	30.06.2017	-26,3%	-39,5%	-26,4%	-5,0%	-8,0%	-5,0%	**3,1%**	**0,0%**
	30.06.2010	30.06.2016	-28,7%	-37,9%	-24,9%	-5,5%	-7,6%	-4,7%	**2,2%**	**-0,8%**
	30.06.2009	30.06.2015	-30,9%	-31,4%	-11,7%	-6,0%	-6,1%	-2,1%	**0,1%**	**-3,9%**
	30.06.2008	30.06.2014	-16,4%	-32,7%	10,8%	-2,9%	-6,4%	1,7%	**3,5%**	**-4,7%**
	29.06.2007	28.06.2013	13,5%	3,6%	26,1%	2,1%	0,6%	3,9%	**1,6%**	**-1,8%**
7 лет	29.06.2012	28.06.2019	-21,0%	-32,3%	-15,0%	-3,3%	-5,4%	-2,3%	**2,1%**	**-1,0%**
	30.06.2011	29.06.2018	-30,0%	-42,4%	-27,2%	-5,0%	-7,6%	-4,4%	**2,6%**	**-0,5%**
	30.06.2010	30.06.2017	-18,2%	-30,9%	-12,4%	-2,8%	-5,1%	-1,9%	**2,3%**	**-1,0%**
	30.06.2009	30.06.2016	-35,0%	-40,8%	-15,9%	-6,0%	-7,2%	-2,4%	**1,2%**	**-3,5%**
	30.06.2008	30.06.2015	-46,9%	-57,4%	-27,9%	-8,6%	-11,5%	-4,6%	**2,8%**	**-4,1%**
	29.06.2007	30.06.2014	16,5%	6,2%	32,3%	2,2%	0,9%	4,1%	**1,3%**	**-1,9%**
8 лет	30.06.2011	28.06.2019	-23,8%	-35,4%	-23,1%	-3,3%	-5,3%	-3,2%	**2,0%**	**-0,1%**
	30.06.2010	29.06.2018	-22,3%	-34,3%	-13,3%	-3,1%	-5,1%	-1,8%	**2,0%**	**-1,3%**
	30.06.2009	30.06.2017	-25,5%	-34,2%	-1,8%	-3,6%	-5,1%	-0,2%	**1,5%**	**-3,4%**
	30.06.2008	30.06.2016	-50,1%	-63,2%	-31,3%	-8,3%	-11,7%	-4,6%	**3,4%**	**-3,7%**
	29.06.2007	30.06.2015	-26,0%	-32,7%	-13,9%	-3,7%	-4,8%	-1,9%	**1,1%**	**-1,8%**
9 лет	30.06.2010	28.06.2019	-15,5%	-26,2%	-8,4%	-1,9%	-3,3%	-1,0%	**1,5%**	**-0,9%**
	30.06.2009	29.06.2018	-29,2%	-37,3%	-2,8%	-3,8%	-5,1%	-0,3%	**1,3%**	**-3,4%**
	30.06.2008	30.06.2017	-42,8%	-59,1%	-19,8%	-6,0%	-9,5%	-2,4%	**3,4%**	**-3,6%**
	29.06.2007	30.06.2016	-30,4%	-42,0%	-18,0%	-3,9%	-5,9%	-2,2%	**1,9%**	**-1,8%**
10 лет	30.06.2009	28.06.2019	-23,0%	-29,7%	2,6%	-2,6%	-3,5%	0,3%	**0,9%**	**-2,8%**
	30.06.2008	29.06.2018	-45,6%	-61,1%	-20,7%	-5,9%	-9,0%	-2,3%	**3,1%**	**-3,6%**
	29.06.2007	30.06.2017	-20,2%	-35,5%	-4,3%	-2,2%	-4,3%	-0,4%	**2,0%**	**-1,8%**
11 лет	30.06.2008	28.06.2019	-40,8%	-56,3%	-16,2%	-4,7%	-7,3%	-1,6%	**2,6%**	**-3,1%**
	29.06.2007	29.06.2018	-24,2%	-38,6%	-5,3%	-2,5%	-4,3%	-0,5%	**1,8%**	**-2,0%**
12 лет	29.06.2007	28.06.2019	-17,5%	-31,1%	0,1%	-1,6%	-3,1%	0,0%	**1,5%**	**-1,6%**

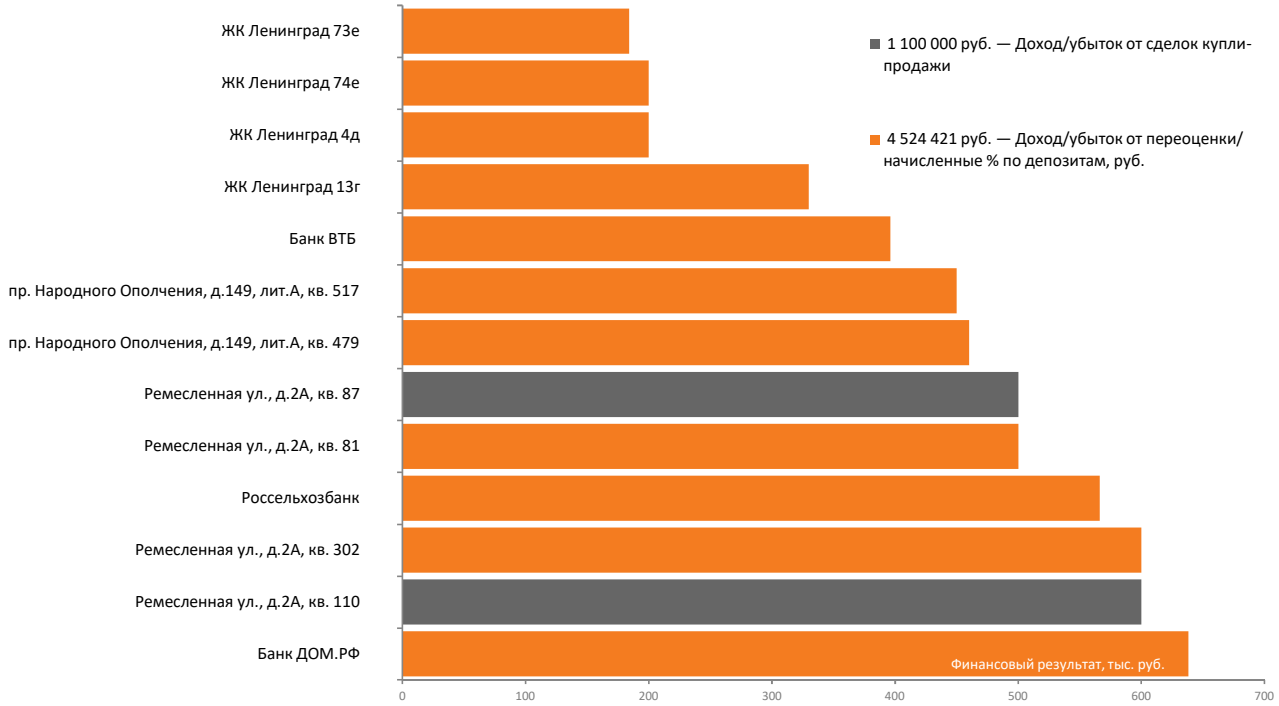
* в результатах не учитывается взимание скидок и надбавок

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

*** используются данные Банка России о доходности 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 (II 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	638 235,02	638 235,02
Ремесленная ул., д.2А, кв. 110		600 000,00	0,00	600 000,00
Ремесленная ул., д.2А, кв. 302		0,00	600 000,00	600 000,00
Россельхозбанк		0,00	566 033,52	566 033,52
Ремесленная ул., д.2А, кв. 81	14 000 000	0,00	500 000,00	500 000,00
Ремесленная ул., д.2А, кв. 87		500 000,00	0,00	500 000,00
пр. Народного Ополчения, д.149, лит.А, кв. 479	6 660 000	0,00	460 000,00	460 000,00
пр. Народного Ополчения, д.149, лит.А, кв. 517	6 750 000	0,00	450 000,00	450 000,00
Банк ВТБ		0,00	396 152,63	396 152,63
ЖК Ленинград 13г	9 200 000	0,00	330 000,00	330 000,00
ЖК Ленинград 4д	6 120 000	0,00	200 000,00	200 000,00
ЖК Ленинград 74е	6 120 000	0,00	200 000,00	200 000,00
ЖК Ленинград 73е	6 100 000	0,00	184 000,00	184 000,00
Итого:		**1 100 000,00**	**4 524 421,17**	**5 624 421,17**

Продажи из фонда	за квартал	за год
Подписано договоров	3	17
Осуществлена государственная регистрация	3	18

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	24.04.2019	Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, кв. 87	2	75,2	15.06.2016	11 654 000	14 000 000	**2 346 000**
2	30.04.2019	Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, кв. 110	3	84,5	15.06.2016	14 632 000	16 200 000	**1 568 000**
3	07.06.2019	Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, кв. 302	2	77,4	15.06.2016	13 330 000	14 900 000	**1 570 000**

* 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.	0
Реализационная стоимость квартир в продаже, руб.	-
Средняя стоимость квадратного метра, руб.	
по реализационной стоимости, руб.	-
по оценочной стоимости, руб.	-
по стоимости приобретения, руб.	-

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:	**54 950 000,00**	**37,07**	**7**	**3**	**419**
строящиеся квартиры	27 540 000,00	18,58	4	1	215
квартиры с правом собственности	27 410 000,00	18,49	3	2	204
Денежные средства:	**88 298 816,29**	**59,57**			
на расчетном счете	1 101 579,52	0,74			
на депозитах	87 197 236,77	58,82			
Банк ВТБ	32 057 813,12	21,63			
Россельхозбанк	27 803 166,00	18,76			
Банк ДОМ.РФ	27 336 257,65	18,44			
Дебиторская задолженность:	**4 988 158,08**	**3,36**			
прочая задолженность	4 988 158,08	3,36			
Стоимость активов	**148 236 974,37**	**100,00**			
Кредиторская задолженность:	3 411 467,40				
прочая задолженность	3 411 467,40				
Резервы предстоящих расходов	457 035,63				
Итого	**144 368 471,34**				

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
СК Спектр (Лидер Групп)	**18,58**	**4**	**1**	**215**	**18,58**		
ЖК "Ленинград"	18,58	4		215	18,58	4 кв. 2019	1 кв. 2020
Строительный трест	**9,44**	**1**	**1**	**78**			
ЖК "Остров"	9,44	1		78		сдан	получена
ОптимаГрупп	**9,05**	**2**	**1**	**126**			
ЖК "Трилогия"	9,05	2		126		сдан	получена
Итого	**37,07**	**7**	**3**	**419**	**18,58**		

Структура активов по районам

Район	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Общая площадь, кв.м
Выборгский	18,58	4	215
Петроградский	9,44	1	78
Кировский	9,05	2	126
	37,07	7	419

Структура активов по комнатности

Район	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Общая площадь, кв.м
2 комнатные кв.	24,70	4	278
1 комнатные кв.	12,37	3	141
	37,07	7	419

АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

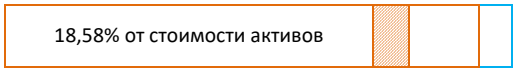
Изменение структуры активов

	Актив	Доля в составе активов, %	Изменение доли в составе активов за квартал, %	Изменение доли в составе активов за год, %
Строящаяся недвижимость		**18,58**	-3,30	-10,43
7.2	**СК Спектр (Лидер Групп)**	18,58	3,69	7,16
	ЖК "Ленинград"	18,58	3,69	7,16
7.3	**ОПТИМАГРУПП**	0,00	-6,99	-5,74
	ЖК "Трилогия"	0,00	-6,99	-5,74
7.3	**СТ Девелопмент**	0,00	0,00	-1,88
	ЖК "Дом на Киевской"	0,00	0,00	-1,88
7.3	**Спутник**	0,00	0,00	-9,98
	ЖК "Ленинский парк"	0,00	0,00	-9,98
Готовая недвижимость		**18,49**	-13,33	-23,75
	Строительный Трест	9,44	-22,37	-17,23
	Ремесленная ул., д.2А (ЖК Остров)	9,44	-22,37	-17,23
	36 Трест	0,00	0,00	-1,64
	Выборгское шоссе, дом 35 (ЖК Эквилибриум)	0,00	0,00	-1,64
	Спутник	0,00	0,00	-3,27
	Проспект Героев, д.18 (ЖК Ленинский Парк)	0,00	0,00	-3,27
	Группа ЛСР	0,00	0,00	-8,23
	Бестужевская ул., д. 7, к.3, стр.1 (ЖК Синема)	0,00	0,00	-8,23
	ОптимаГрупп	9,05	9,05	9,05
	пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А (ЖК Трилогия)	9,05	9,05	9,05
	Bonava	0,00	0,00	-2,44
	Привокзальная площадь, дом 3, к.1 (ЖК Эланд)	0,00	0,00	-2,44
Денежные средства		**59,57**	16,05	30,82
Депозиты		58,82	15,59	31,08
	Банк ВТБ	21,63	11,94	16,41
	Россельхозбанк	18,76	4,14	18,76
	Банк ДОМ.РФ	18,44	-0,49	-4,09
На расчетном счете		0,74	0,46	-0,26
Дебиторская задолженность		3,36	0,57	3,36
		100,00		

АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬНАЯ ГОТОВНОСТЬ

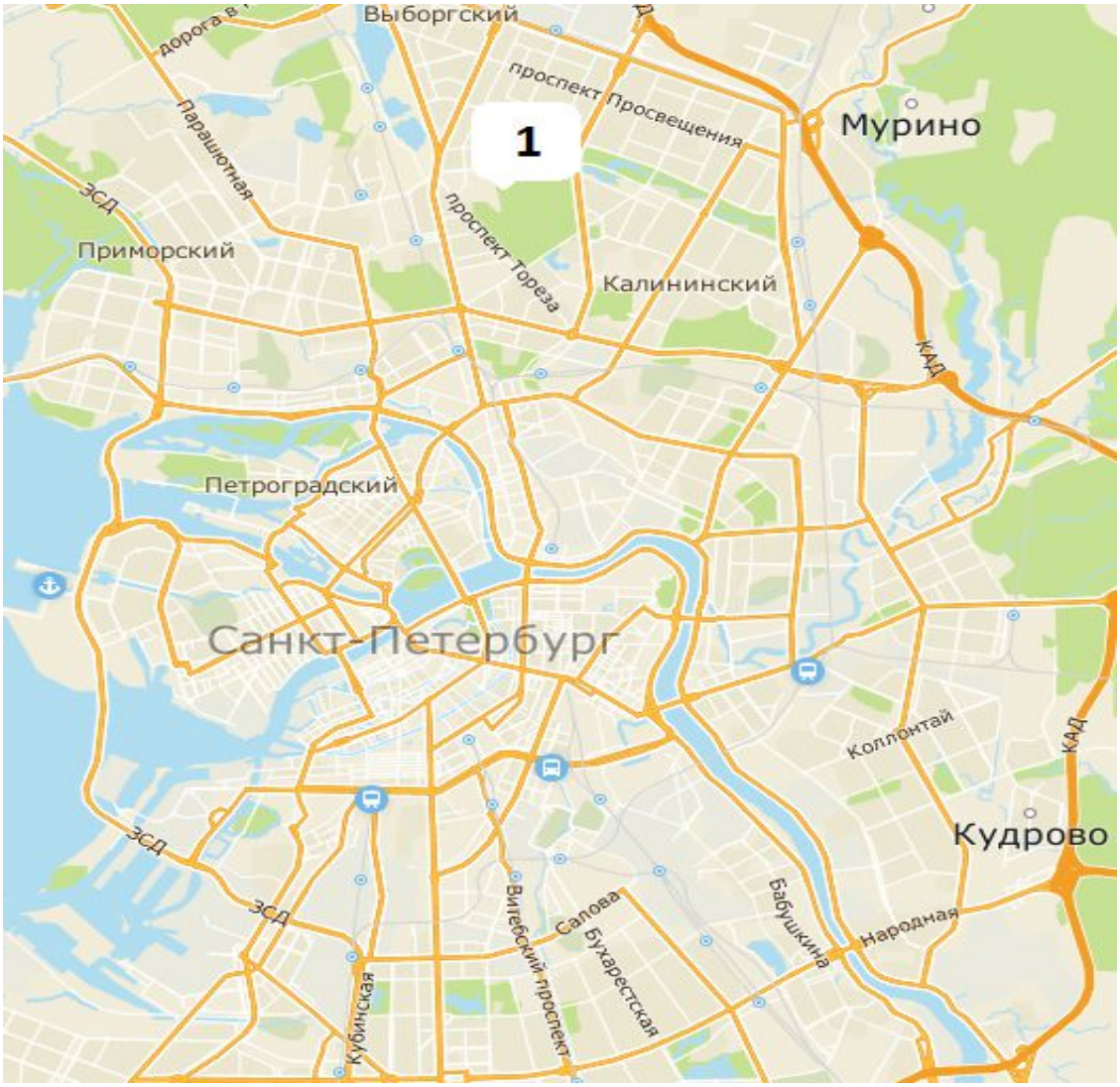
квартал				квартал				квартал				квартал				квартал				квартал			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
2016				2017				2018				2019				2020				2021			



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

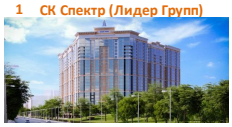
- отчетный квартал
- период с момента приобретения до планового окончания строительства
- плановый период оформления права собственности

Приложение 1. Анализ строящейся недвижимости



	Строительные компании	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м
1	**СК Спектр (Лидер Групп)**	**18,58**	**4**	**1**	**215**
	ЖК "Ленинград"	18,58	4		215
	Итого	**18,58**	**4**	**1**	**215**

1 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

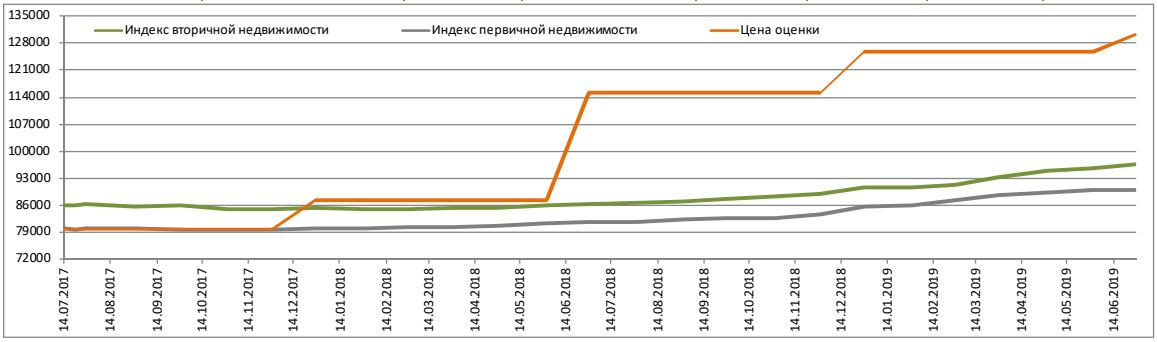
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
4д	1	3	47,01	черновая	6 120 000
73е	1	13	46,96	черновая	6 100 000
74е	1	13	47,01	черновая	6 120 000
13г	2	4	73,94	черновая	9 200 000

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.

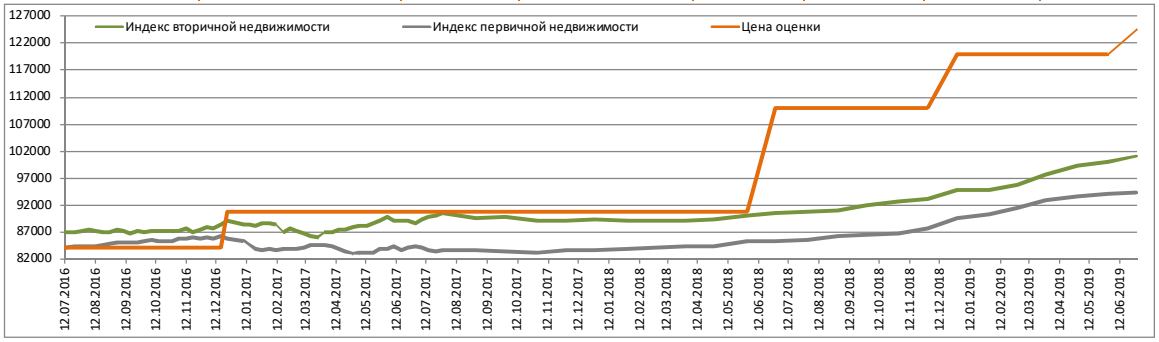
Квартира № 4д

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
14.07.2017	80 000	28.06.2019	130 185	50 185	62,73	28,26%



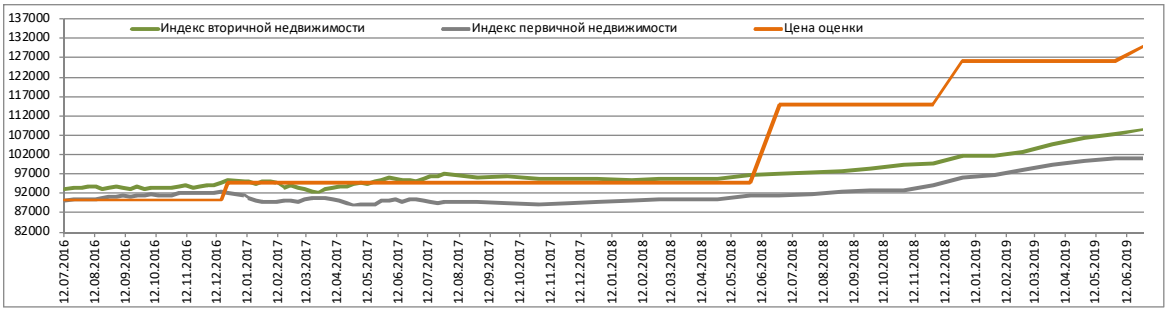
Квартира № 13г

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	84 269	28.06.2019	124 425	40 156	47,65	14,06%



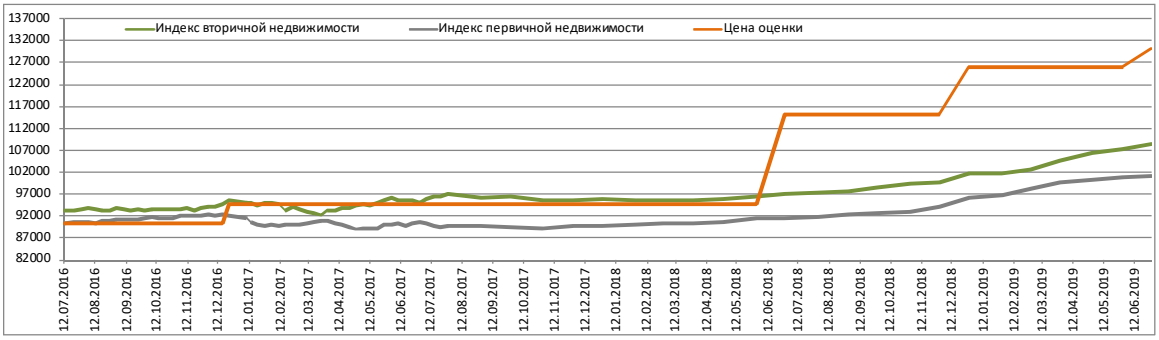
Квартира № 73е

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	90 288	28.06.2019	129 898	39 610	43,87	13,07%

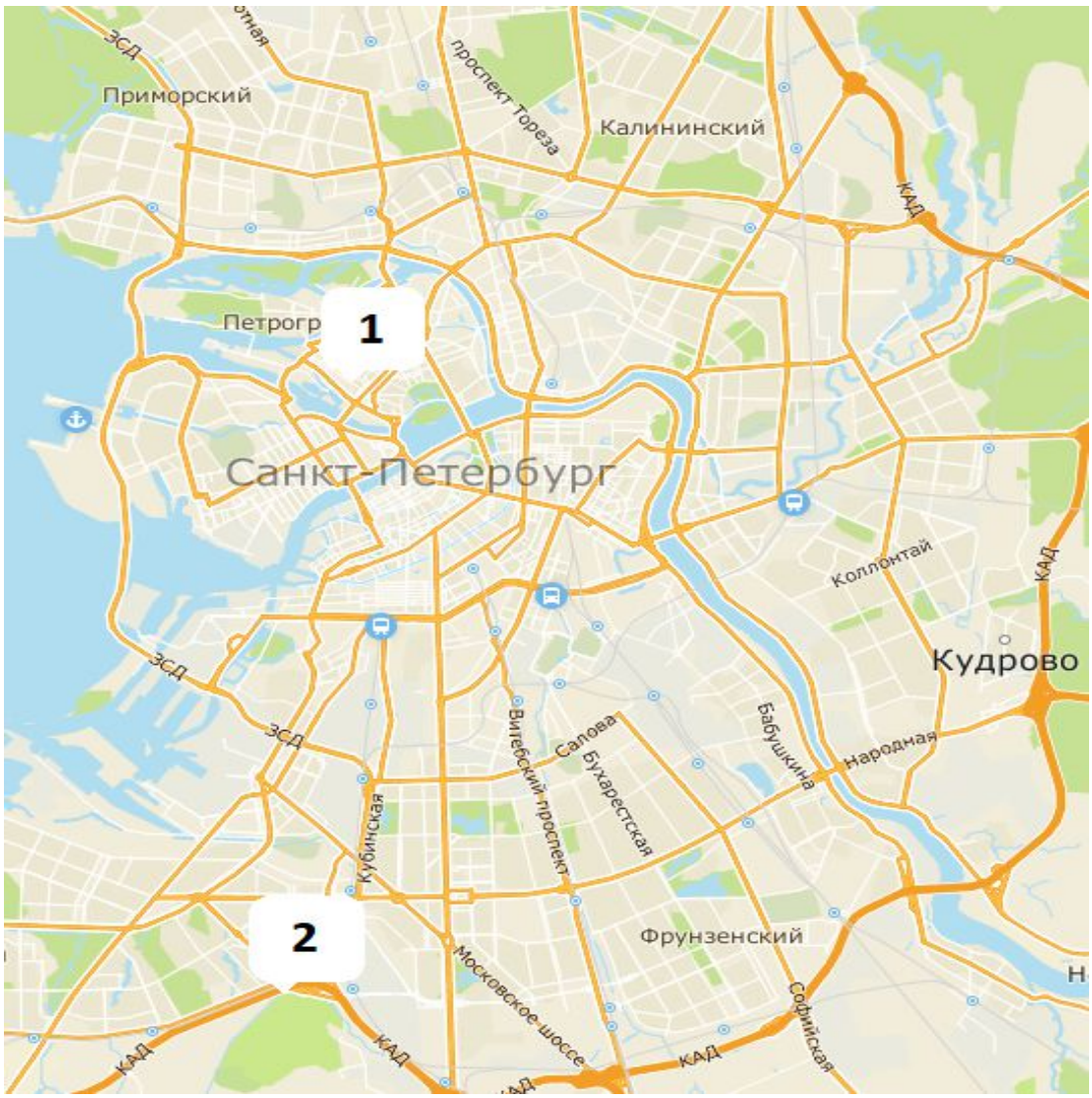


Квартира № 74е

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	90 288	28.06.2019	130 185	39 897	44,19	13,15%

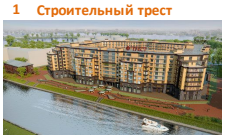


Приложение 2. Анализ готовой недвижимости



	Строительные компании	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м
1	**Строительный трест**	**9,44**	**1**	**1**	**78**
	ЖК "Остров"	9,44	1		78
2	**ОптимаГрупп**	**9,05**	**2**	**1**	**126**
	ЖК "Трилогия"	9,05	2		126
	Итого	**18,49**	**3**	**1**	**204**

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

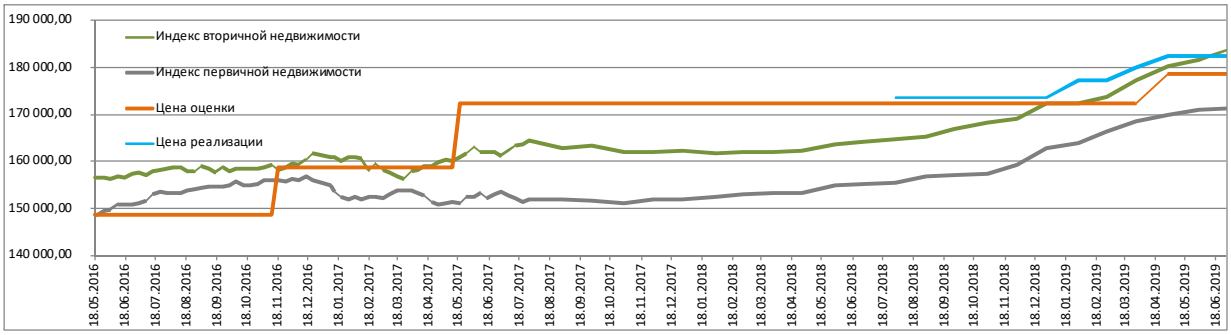
Информация о квартирах в продаже:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Цена
81	2	3	78,4	черновая	14 300 000

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	28.06.2019	182 398	33 750	22,70	6,80%



2 ОптимаГрупп



ЖК "Трилогия"

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

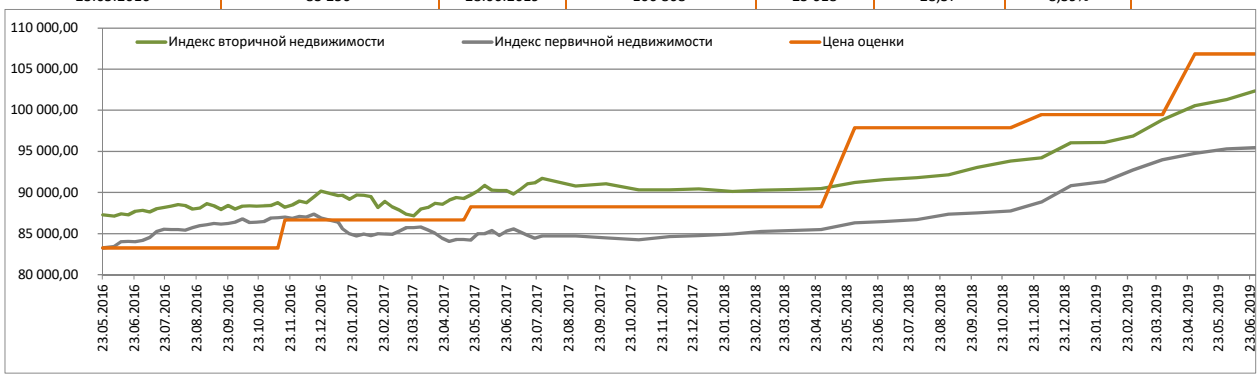
Информация о квартирах в продаже:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Цена
479	2	16	62,32	черновая	6 660 000
517	2	16	63,08	черновая	6 750 000

"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.

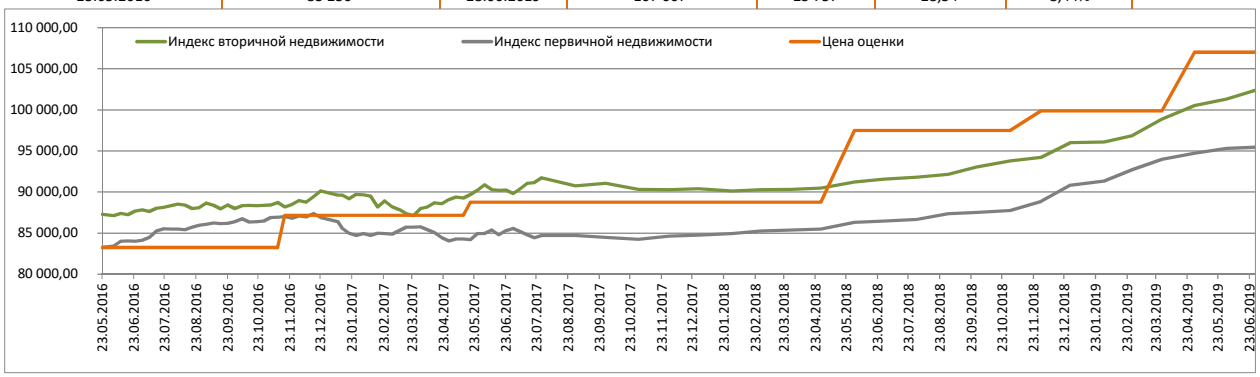
Квартира № 479

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.05.2016	83 250	28.06.2019	106 868	23 618	28,37	8,39%



Квартира № 517

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.05.2016	83 250	28.06.2019	107 007	23 757	28,54	8,44%



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.