АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РЕЗУЛЬТАТЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПОРТФЕЛЕМ
III КВАРТАЛ 2019

Результат управления портфелем

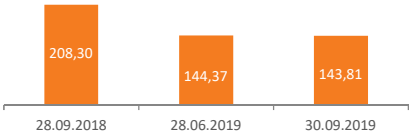
Стоимость пая, руб.

4 112,28	30.09.2019	
за квартал -0,39%		
4 128,24	28.06.2019	
за год 7,88%		
3 812,05	28.09.2018	

Индекс БН (втор.), руб./кв.м

124 681		
2,58% за квартал		
121 545		
12,83% за год		
110 507		

Стоимость чистых активов, млн руб.



Приток за квартал

0,00 млн руб.

0,00% от среднекварт. СЧА

Отток за год

-77,19 млн руб.

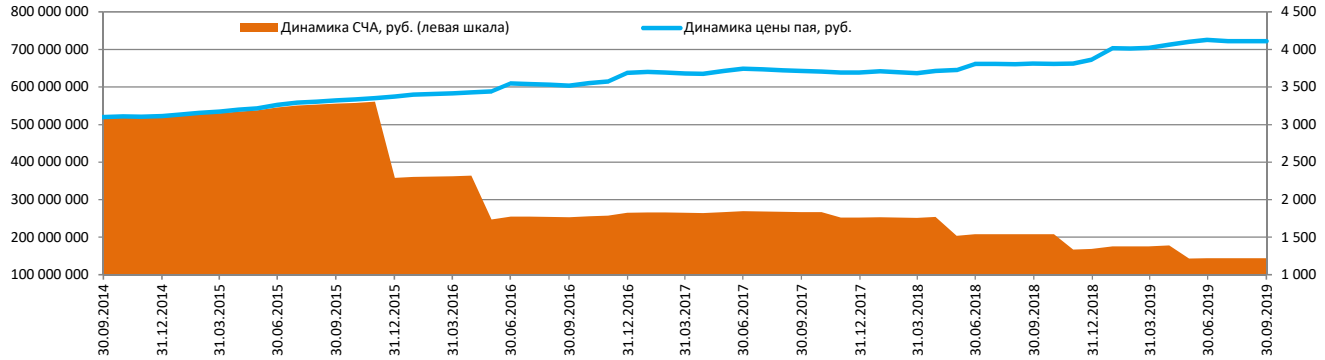
-45,63% от среднегодовой СЧА

Структура пайщиков

	Кол-во	Доля, %	Сумма вложений, руб.
Менеджмент и сотрудники	5	23,5%	33 824 145,28
Акционеры*	16	35,0%	50 290 406,48
Остальные клиенты	330	41,5%	59 695 589,74
ИТОГО	351	100,0%	143 810 141,50

* по реестру акционеров от 27.05.2019 без учета менеджмента и сотрудников

За 3 квартал 2019			За год (28.09.2018 - 30.09.2019)		
-558 330	-0,36% от среднекварт. СЧА	**Финансовый результат, % и руб.**	от среднегодовой СЧА	7,51%	12 701 511
1 403 798	0,91%	проценты по депозитам		2,91%	4 928 103
0	0,00%	доход/убыток от сделок купли-продажи объектов недвижимости		1,49%	2 514 000
4 231 000	2,75%	доход/убыток от переоценки объектов недвижимости		5,85%	9 901 000
-81 727	-0,05%	налог на имущество		-0,40%	-679 075
-769 365	-0,50%	расходы на вознаграждение УК		-2,00%	-3 383 263
-5 098 775	-3,31%	прочие расходы фонда		-3,44%	-5 819 487
0	0,00%	прочие доходы фонда		2,95%	4 987 921
-243 260	-0,16%	разница между начислением и восстановлением резервов фонда		0,15%	252 311



Состав и структура портфеля на 30.09.2019, доли в %

		Группа 7.1		**Группа 7.2**	**19,96**	**Группа 7.3**	
Строящаяся недвижимость	**19,96**			СК Спектр (Лидер Групп)	19,96		
Готовая недвижимость	**20,08**	Строительный Трест	10,52			ОптимаГрупп	9,56
Депозиты	**59,25**	**Группа 3.1**	**40,46**	**Группа 3.2**	**18,80**	**Группа 3.3**	
		Банк ВТБ	22,04	Банк ДОМ.РФ	18,80		
		Россельхозбанк	18,42				
Денежные средства и прочие активы	**0,71**						
Итого	**100**						

УВАЖАЕМЫЙ КЛИЕНТ!

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



Астапов Алексей Юрьевич,
Директор по привлечению капитала и продвижению

Краткие итоги 3 квартала 2019 года:

• индекс вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга по данным издания "Бюллетень недвижимости" увеличился на 2,58%.

• по итогам квартала стоимость пая снизилась на 0,39%. На изменение стоимости пая повлияли: начисленные проценты по депозитам, переоценка квартир, инфраструктурные расходы фонда и корректировка справедливой стоимости дебиторской задолженности по взысканию 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. 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

По итогам III квартала 2019 года средняя цена квадратного метра в новостройках в России составила 72,8 тыс. рублей, увеличившись на 11,9 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В тройку лидеров по динамике роста цен по сравнению с прошлым годом вошли Ленинградская область (17%), Татарстан (16%) и Ростовская область (16%).

В Ленинградской области средняя цена квадратного метра в III квартале 2019 года составила 74 тыс. рублей. В сентябре этого года по сравнению с предыдущим месяцем стоимость возросла на 3,57 %.

В Санкт-Петербурге цена квадратного метра за год поднялась на 11%, до 126 тыс. руб. В сентябре по сравнению с августом 2019 года рост цен в Санкт-Петербурге составил 0,5 %.

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

04.07.2019 Банком России зарегистрированы следующие изменения и дополнения в Правила фонда:

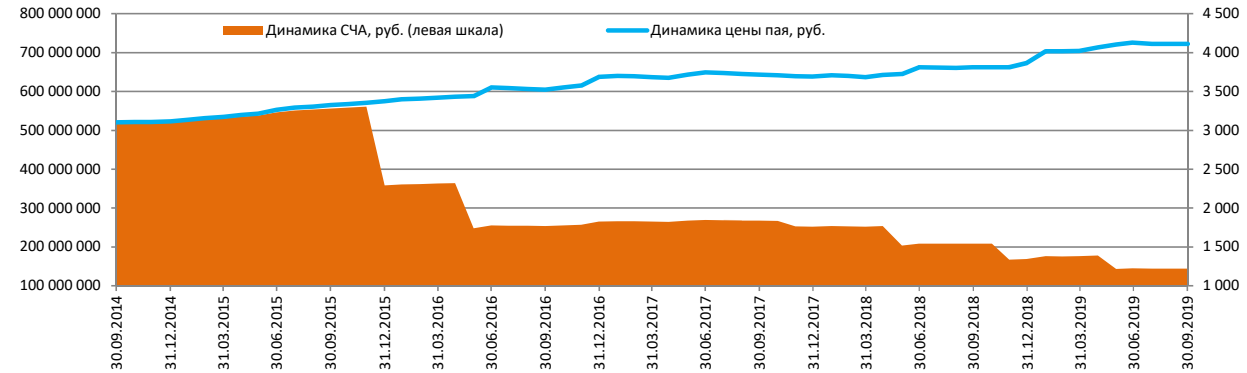
• Уменьшено общее количество выданных управляющей компанией инвестиционных паев в связи с проведенным частичным досрочным погашением.

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	6,43%	0,02%	-0,39%	2,28%	7,88%	16,82%	32,60%	315,01%
изменение бенчмарка* фонда	9,32%	0,53%	2,58%	6,20%	12,83%	19,32%	22,34%	270,72%

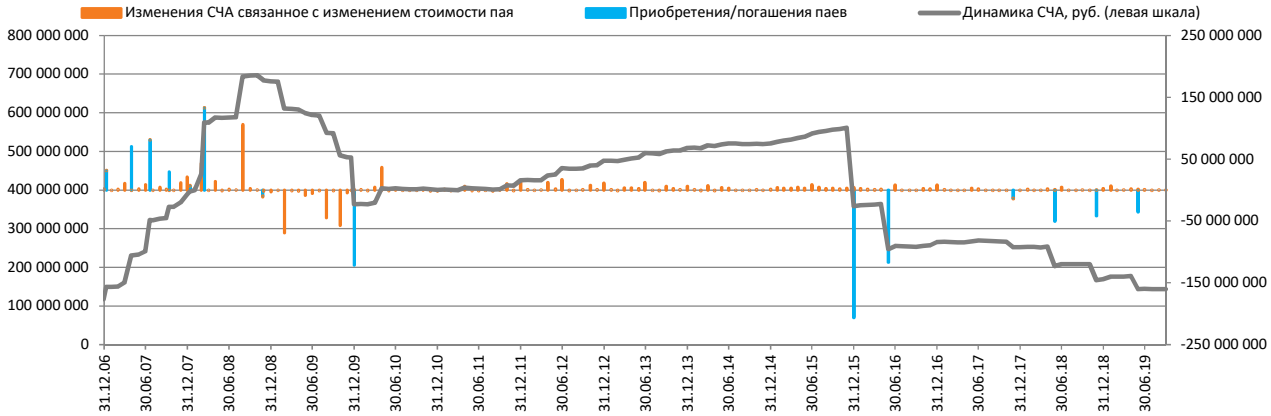
* в качестве бенчмарка используются средние цены на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга по данным Бюллетеня Недвижимости

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	28.09.2018	30.09.2019	7,9%	12,8%	5,5%	7,8%	12,8%	5,5%	-4,9%	2,3%
	29.09.2017	28.09.2018	2,6%	2,2%	6,1%	2,6%	2,2%	6,1%	0,5%	-3,4%
	30.09.2016	29.09.2017	5,5%	3,5%	5,8%	5,5%	3,5%	5,9%	2,0%	-0,3%
	30.09.2015	30.09.2016	5,9%	0,7%	9,7%	5,9%	0,7%	9,6%	5,2%	-3,7%
	30.09.2014	30.09.2015	7,1%	1,8%	7,6%	7,1%	1,8%	7,6%	5,3%	-0,4%
	30.09.2013	30.09.2014	3,9%	6,2%	7,0%	3,9%	6,2%	7,0%	-2,3%	-3,1%
	28.09.2012	30.09.2013	9,6%	0,9%	7,1%	9,5%	0,9%	7,1%	8,6%	2,5%
	30.09.2011	28.09.2012	13,4%	10,6%	6,2%	13,5%	10,7%	6,2%	2,8%	7,2%
	30.09.2010	30.09.2011	-0,1%	4,0%	6,4%	-0,1%	4,0%	6,4%	-4,1%	-6,5%
	30.09.2009	30.09.2010	-1,9%	0,0%	11,7%	-1,9%	0,0%	11,7%	-1,8%	-13,6%
	30.09.2008	30.09.2009	-20,4%	-24,1%	9,2%	-20,4%	-24,1%	9,2%	3,8%	-29,6%
	28.09.2007	30.09.2008	47,7%	45,3%	8,4%	47,3%	44,8%	8,3%	2,5%	38,9%
2 года	29.09.2017	30.09.2019	10,7%	15,3%	11,9%	5,2%	7,4%	5,8%	-2,1%	-0,6%
	30.09.2016	28.09.2018	8,3%	5,8%	12,2%	4,1%	2,8%	6,0%	1,2%	-1,9%
	30.09.2015	29.09.2017	11,8%	4,2%	16,1%	5,7%	2,1%	7,7%	3,6%	-2,0%
	30.09.2014	30.09.2016	13,5%	2,5%	17,9%	6,5%	1,3%	8,6%	5,3%	-2,1%
	30.09.2013	30.09.2015	11,3%	8,1%	15,1%	5,5%	4,0%	7,3%	1,5%	-1,8%
	28.09.2012	30.09.2014	13,8%	7,2%	14,6%	6,7%	3,5%	7,0%	3,1%	-0,4%
	30.09.2011	30.09.2013	24,3%	11,7%	13,7%	11,5%	5,7%	6,6%	5,8%	4,8%
	30.09.2010	28.09.2012	13,3%	15,0%	13,0%	6,5%	7,3%	6,3%	-0,8%	0,2%
	30.09.2009	30.09.2011	-2,0%	3,9%	18,8%	-1,0%	1,9%	9,0%	-2,9%	-10,0%
	30.09.2008	30.09.2010	-21,9%	-24,2%	22,0%	-11,6%	-12,9%	10,4%	1,3%	-22,0%
	28.09.2007	30.09.2009	17,7%	10,2%	18,4%	8,4%	4,9%	8,8%	3,5%	-0,3%

3 года	30.09.2016	30.09.2019	16,8%	19,3%	18,4%	5,3%	6,1%	5,8%	-0,7%	-0,5%
	30.09.2015	28.09.2018	14,7%	6,5%	23,1%	4,7%	2,1%	7,2%	2,6%	-2,5%
	30.09.2014	29.09.2017	19,8%	6,1%	24,8%	6,2%	2,0%	7,7%	4,2%	-1,5%
	30.09.2013	30.09.2016	17,9%	8,9%	26,2%	5,6%	2,9%	8,1%	2,8%	-2,4%
	28.09.2012	30.09.2015	22,0%	9,2%	23,3%	6,8%	3,0%	7,2%	3,9%	-0,4%
	30.09.2011	30.09.2014	29,1%	18,6%	21,7%	8,9%	5,8%	6,8%	3,0%	2,1%
	30.09.2010	30.09.2013	24,2%	16,1%	21,0%	7,5%	5,1%	6,6%	2,4%	0,9%
	30.09.2009	28.09.2012	11,2%	15,0%	26,2%	3,6%	4,8%	8,1%	-1,2%	-4,5%
	30.09.2008	30.09.2011	-21,9%	-21,2%	29,8%	-7,9%	-7,6%	9,1%	-0,3%	-17,0%
	28.09.2007	30.09.2010	15,4%	10,1%	32,2%	4,9%	3,3%	9,7%	1,6%	-4,8%
4 года	30.09.2015	30.09.2019	23,8%	20,2%	29,9%	5,5%	4,7%	6,7%	0,8%	-1,3%
	30.09.2014	28.09.2018	22,9%	8,4%	32,4%	5,3%	2,0%	7,3%	3,3%	-2,0%
	30.09.2013	29.09.2017	24,4%	12,7%	33,6%	5,6%	3,0%	7,5%	2,6%	-1,9%
	28.09.2012	30.09.2016	29,2%	9,9%	35,2%	6,6%	2,4%	7,8%	4,2%	-1,2%
	30.09.2011	30.09.2015	38,3%	20,8%	30,9%	8,4%	4,8%	7,0%	3,6%	1,5%
	30.09.2010	30.09.2014	29,0%	23,3%	29,5%	6,6%	5,4%	6,7%	1,2%	-0,1%
	30.09.2009	30.09.2013	21,9%	16,1%	35,2%	5,1%	3,8%	7,8%	1,3%	-2,8%
	30.09.2008	28.09.2012	-11,5%	-12,8%	37,8%	-3,0%	-3,4%	8,4%	0,4%	-11,4%
	28.09.2007	30.09.2011	15,4%	14,5%	40,7%	3,6%	3,4%	8,9%	0,2%	-5,3%
5 лет	30.09.2014	30.09.2019	32,6%	22,3%	39,7%	5,8%	4,1%	6,9%	1,7%	-1,1%
	30.09.2013	28.09.2018	27,7%	15,2%	41,6%	5,0%	2,9%	7,2%	2,1%	-2,2%
	28.09.2012	29.09.2017	36,3%	13,8%	43,0%	6,4%	2,6%	7,4%	3,8%	-1,0%
	30.09.2011	30.09.2016	46,5%	21,6%	43,5%	7,9%	4,0%	7,5%	3,9%	0,4%
	30.09.2010	30.09.2015	38,2%	25,6%	39,3%	6,7%	4,7%	6,8%	2,0%	-0,2%
	30.09.2009	30.09.2014	26,6%	23,3%	44,6%	4,8%	4,3%	7,7%	0,6%	-2,8%
	30.09.2008	30.09.2013	-3,0%	-12,0%	47,6%	-0,6%	-2,5%	8,1%	1,9%	-8,7%
	28.09.2007	28.09.2012	30,8%	26,7%	49,4%	5,5%	4,8%	8,4%	0,7%	-2,8%
6 лет	30.09.2013	30.09.2019	37,7%	29,9%	49,5%	5,5%	4,5%	6,9%	1,0%	-1,4%
	28.09.2012	28.09.2018	39,9%	16,2%	51,7%	5,8%	2,5%	7,2%	3,2%	-1,4%
	30.09.2011	29.09.2017	54,6%	25,9%	51,9%	7,5%	3,9%	7,2%	3,6%	0,3%
	30.09.2010	30.09.2016	46,4%	26,4%	52,7%	6,6%	4,0%	7,3%	2,6%	-0,8%
	30.09.2009	30.09.2015	35,6%	25,5%	55,6%	5,2%	3,9%	7,6%	1,3%	-2,4%
	30.09.2008	30.09.2014	0,8%	-6,5%	57,9%	0,1%	-1,1%	7,9%	1,2%	-7,8%
	28.09.2007	30.09.2013	43,4%	27,9%	60,0%	6,2%	4,2%	8,1%	2,0%	-2,0%
7 лет	28.09.2012	30.09.2019	50,9%	31,1%	60,1%	6,1%	3,9%	6,9%	2,1%	-0,9%
	30.09.2011	28.09.2018	58,7%	28,6%	61,1%	6,8%	3,7%	7,1%	3,2%	-0,2%
	30.09.2010	29.09.2017	54,5%	30,9%	61,6%	6,4%	3,9%	7,1%	2,5%	-0,7%
	30.09.2009	30.09.2016	43,7%	26,4%	70,6%	5,3%	3,4%	7,9%	1,9%	-2,6%
	30.09.2008	30.09.2015	8,0%	-4,8%	69,9%	1,1%	-0,7%	7,9%	1,8%	-6,8%
	28.09.2007	30.09.2014	48,9%	35,8%	71,2%	5,8%	4,5%	8,0%	1,4%	-2,1%
8 лет	30.09.2011	30.09.2019	71,2%	45,1%	70,0%	6,9%	4,8%	6,9%	2,2%	0,1%
	30.09.2010	28.09.2018	58,6%	33,7%	71,4%	5,9%	3,7%	7,0%	2,2%	-1,0%
	30.09.2009	29.09.2017	51,6%	30,8%	80,6%	5,3%	3,4%	7,7%	1,9%	-2,3%
	30.09.2008	30.09.2016	14,4%	-4,1%	86,3%	1,7%	-0,5%	8,1%	2,2%	-6,4%
	28.09.2007	30.09.2015	59,6%	38,3%	84,2%	6,0%	4,1%	7,9%	1,9%	-1,9%
9 лет	30.09.2010	30.09.2019	71,0%	50,9%	80,9%	6,1%	4,7%	6,8%	1,5%	-0,7%
	30.09.2009	28.09.2018	55,6%	33,7%	91,5%	5,0%	3,3%	7,5%	1,8%	-2,5%
	30.09.2008	29.09.2017	20,7%	-0,8%	97,2%	2,1%	-0,1%	7,8%	2,2%	-5,7%
	28.09.2007	30.09.2016	69,0%	39,3%	101,9%	6,0%	3,7%	8,1%	2,3%	-2,1%
10 лет	30.09.2009	30.09.2019	67,8%	50,8%	102,0%	5,3%	4,2%	7,3%	1,1%	-2,0%
	30.09.2008	28.09.2018	23,9%	1,4%	109,1%	2,2%	0,1%	7,7%	2,0%	-5,5%
	28.09.2007	29.09.2017	78,4%	44,1%	113,7%	6,0%	3,7%	7,9%	2,2%	-1,9%
11 лет	30.09.2008	30.09.2019	33,7%	14,4%	120,6%	2,7%	1,2%	7,5%	1,4%	-4,8%
	28.09.2007	28.09.2018	83,0%	47,3%	126,7%	5,6%	3,6%	7,7%	2,1%	-2,1%
12 лет	28.09.2007	30.09.2019	97,5%	66,2%	139,2%	5,8%	4,3%	7,5%	1,5%	-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	30.09.08	30.09.09	30.09.10	30.09.11	28.09.12	30.09.13	30.09.14	30.09.15	30.09.16	29.09.17	28.09.18	30.09.19
28.09.07	47,7%	17,7%	15,4%	15,4%	30,8%	43,4%	48,9%	59,6%	69,0%	78,4%	83,0%	97,5%
30.09.08		-20,4%	-21,9%	-21,9%	-11,5%	-3,0%	0,8%	8,0%	14,4%	20,7%	23,9%	33,7%
30.09.09			-1,9%	-2,0%	11,2%	21,9%	26,6%	35,6%	43,7%	51,6%	55,6%	67,8%
30.09.10				-0,1%	13,3%	24,2%	29,0%	38,2%	46,4%	54,5%	58,6%	71,0%
30.09.11					13,4%	24,3%	29,1%	38,3%	46,5%	54,6%	58,7%	71,2%
28.09.12						9,6%	13,8%	22,0%	29,2%	36,3%	39,9%	50,9%
30.09.13							3,9%	11,3%	17,9%	24,4%	27,7%	37,7%
30.09.14								7,1%	13,5%	19,8%	22,9%	32,6%
30.09.15									5,9%	11,8%	14,7%	23,8%
30.09.16										5,5%	8,3%	16,8%
29.09.17											2,6%	10,7%
28.09.18												7,9%

Пример:
Если Вы приобрели паи 30.09.2009
и погасили их через пять лет 30.09.2014
то Ваша доходность составила 26,57%

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	30.09.08	30.09.09	30.09.10	30.09.11	28.09.12	30.09.13	30.09.14	30.09.15	30.09.16	29.09.17	28.09.18	30.09.19
28.09.07	45,3%	10,2%	10,1%	14,5%	26,7%	27,9%	35,8%	38,3%	39,3%	44,1%	47,3%	66,2%
30.09.08		-24,1%	-24,2%	-21,2%	-12,8%	-12,0%	-6,5%	-4,8%	-4,1%	-0,8%	1,4%	14,4%
30.09.09			0,0%	3,9%	15,0%	16,1%	23,3%	25,5%	26,4%	30,8%	33,7%	50,8%
30.09.10				4,0%	15,0%	16,1%	23,3%	25,6%	26,4%	30,9%	33,7%	50,9%
30.09.11					10,6%	11,7%	18,6%	20,8%	21,6%	25,9%	28,6%	45,1%
28.09.12						0,9%	7,2%	9,2%	9,9%	13,8%	16,2%	31,1%
30.09.13							6,2%	8,1%	8,9%	12,7%	15,2%	29,9%
30.09.14								1,8%	2,5%	6,1%	8,4%	22,3%
30.09.15									0,7%	4,2%	6,5%	20,2%
30.09.16										3,5%	5,8%	19,3%
29.09.17											2,2%	15,3%
28.09.18												12,8%

Результаты инвестирования в годовой банковский депозит, с учетом ежегодного реинвестирования

с/по	30.09.08	30.09.09	30.09.10	30.09.11	28.09.12	30.09.13	30.09.14	30.09.15	30.09.16	29.09.17	28.09.18	30.09.19
28.09.07	8,4%	18,4%	32,2%	40,7%	49,4%	60,0%	71,2%	84,2%	101,9%	113,7%	126,7%	139,2%
30.09.08		9,2%	22,0%	29,8%	37,8%	47,6%	57,9%	69,9%	86,3%	97,2%	109,1%	120,6%
30.09.09			11,7%	18,8%	26,2%	35,2%	44,6%	55,6%	70,6%	80,6%	91,5%	102,0%
30.09.10				6,4%	13,0%	21,0%	29,5%	39,3%	52,7%	61,6%	71,4%	80,9%
30.09.11					6,2%	13,7%	21,7%	30,9%	43,5%	51,9%	61,1%	70,0%
28.09.12						7,1%	14,6%	23,3%	35,2%	43,0%	51,7%	60,1%
30.09.13							7,0%	15,1%	26,2%	33,6%	41,6%	49,5%
30.09.14								7,6%	17,9%	24,8%	32,4%	39,7%
30.09.15									9,7%	16,1%	23,1%	29,9%
30.09.16										5,8%	12,2%	18,4%
29.09.17											6,1%	11,9%
28.09.18												5,5%

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

с/по	30.09.08	30.09.09	30.09.10	30.09.11	28.09.12	30.09.13	30.09.14	30.09.15	30.09.16	29.09.17	28.09.18	30.09.19
28.09.07	38,9%	-0,3%	-4,8%	-5,3%	-2,8%	-2,0%	-2,1%	-1,9%	-2,1%	-1,9%	-2,1%	-1,7%
30.09.08		-29,6%	-22,0%	-17,0%	-11,4%	-8,7%	-7,8%	-6,8%	-6,4%	-5,7%	-5,5%	-4,8%
30.09.09			-13,6%	-10,0%	-4,5%	-2,8%	-2,8%	-2,4%	-2,6%	-2,3%	-2,5%	-2,0%
30.09.10				-6,5%	0,2%	0,9%	-0,1%	-0,2%	-0,8%	-0,7%	-1,0%	-0,7%
30.09.11					7,2%	4,8%	2,1%	1,5%	0,4%	0,3%	-0,2%	0,1%
28.09.12						2,5%	-0,4%	-0,4%	-1,2%	-1,0%	-1,4%	-0,9%
30.09.13							-3,1%	-1,8%	-2,4%	-1,9%	-2,2%	-1,4%
30.09.14								-0,4%	-2,1%	-1,5%	-2,0%	-1,1%
30.09.15									-3,7%	-2,0%	-2,5%	-1,3%
30.09.16										-0,3%	-1,9%	-0,5%
29.09.17											-3,4%	-0,6%
28.09.18												2,3%

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	30.09.08	30.09.09	30.09.10	30.09.11	28.09.12	30.09.13	30.09.14	30.09.15	30.09.16	29.09.17	28.09.18	30.09.19
28.09.07	36,5%	-3,8%	-6,5%	-5,4%	-3,5%	-4,0%	-3,5%	-3,8%	-4,4%	-4,2%	-4,1%	-3,2%
30.09.08		-33,3%	-23,4%	-16,7%	-11,7%	-10,6%	-9,0%	-8,6%	-8,6%	-7,9%	-7,5%	-6,2%
30.09.09			-11,7%	-7,1%	-3,3%	-4,0%	-3,4%	-3,8%	-4,5%	-4,2%	-4,2%	-3,1%
30.09.10				-2,4%	1,0%	-1,5%	-1,3%	-2,2%	-3,3%	-3,2%	-3,3%	-2,1%
30.09.11					4,5%	-1,0%	-0,9%	-2,1%	-3,5%	-3,3%	-3,4%	-2,1%
28.09.12						-6,1%	-3,5%	-4,2%	-5,4%	-4,8%	-4,7%	-3,0%
30.09.13							-3,1%	-1,8%	-2,4%	-1,9%	-2,2%	-1,4%
30.09.14								-5,7%	-7,3%	-5,7%	-5,2%	-2,8%
30.09.15									-8,9%	-5,6%	-5,1%	-2,1%
30.09.16										-2,3%	-3,1%	0,3%
29.09.17											-3,9%	1,6%
28.09.18												7,3%

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	28.09.2018	30.09.2019	10,9%	16,0%	8,5%	10,8%	15,9%	8,4%	**-5,1%**	**2,4%**
	29.09.2017	28.09.2018	-9,4%	-9,8%	-6,4%	-9,5%	-9,9%	-6,4%	**0,4%**	**-3,0%**
	30.09.2016	29.09.2017	14,1%	11,9%	14,4%	14,1%	11,9%	14,5%	**2,2%**	**-0,3%**
	30.09.2015	30.09.2016	11,1%	5,6%	15,0%	11,1%	5,6%	15,0%	**5,5%**	**-3,9%**
	30.09.2014	30.09.2015	-36,3%	-39,5%	-36,0%	-36,3%	-39,5%	-36,0%	**3,2%**	**-0,2%**
	30.09.2013	30.09.2014	-14,7%	-12,8%	-12,1%	-14,7%	-12,8%	-12,1%	**-1,9%**	**-2,6%**
	28.09.2012	30.09.2013	5,7%	-2,7%	3,3%	5,7%	-2,6%	3,3%	**8,3%**	**2,4%**
	30.09.2011	28.09.2012	15,9%	13,0%	8,5%	15,9%	13,1%	8,5%	**2,8%**	**7,4%**
	30.09.2010	30.09.2011	-4,7%	-0,8%	1,5%	-4,7%	-0,8%	1,5%	**-3,9%**	**-6,2%**
	30.09.2009	30.09.2010	-2,9%	-1,1%	10,6%	-2,9%	-1,1%	10,6%	**-1,8%**	**-13,4%**
	30.09.2008	30.09.2009	-33,2%	-36,4%	-8,4%	-33,2%	-36,4%	-8,4%	**3,2%**	**-24,8%**
	28.09.2007	30.09.2008	46,1%	43,6%	7,2%	45,6%	43,2%	7,1%	**2,4%**	**38,5%**
2 года	29.09.2017	30.09.2019	0,4%	4,6%	1,5%	0,2%	2,2%	0,7%	**-2,0%**	**-0,5%**
	30.09.2016	28.09.2018	3,3%	0,9%	7,1%	1,6%	0,4%	3,5%	**1,2%**	**-1,8%**
	30.09.2015	29.09.2017	26,7%	18,2%	31,6%	12,6%	8,7%	14,7%	**3,9%**	**-2,1%**
	30.09.2014	30.09.2016	-29,2%	-36,1%	-26,5%	-15,8%	-20,0%	-14,2%	**4,2%**	**-1,6%**
	30.09.2013	30.09.2015	-45,7%	-47,2%	-43,8%	-26,3%	-27,3%	-25,0%	**1,0%**	**-1,3%**
	28.09.2012	30.09.2014	-9,8%	-15,1%	-9,2%	-5,0%	-7,8%	-4,7%	**2,8%**	**-0,3%**
	30.09.2011	30.09.2013	22,5%	10,1%	12,1%	10,7%	4,9%	5,9%	**5,8%**	**4,8%**
	30.09.2010	28.09.2012	10,4%	12,1%	10,1%	5,1%	5,9%	4,9%	**-0,8%**	**0,2%**
	30.09.2009	30.09.2011	-7,4%	-1,9%	12,2%	-3,8%	-0,9%	5,9%	**-2,8%**	**-9,7%**
	30.09.2008	30.09.2010	-35,1%	-37,0%	1,3%	-19,4%	-20,7%	0,6%	**1,2%**	**-20,1%**
	28.09.2007	30.09.2009	-2,4%	-8,6%	-1,8%	-1,2%	-4,4%	-0,9%	**3,2%**	**-0,3%**

3 года	30.09.2016	30.09.2019	14,5%	17,0%	16,1%	4,6%	5,4%	5,1%	**-0,7%**	**-0,5%**
	30.09.2015	28.09.2018	14,8%	6,5%	23,1%	4,7%	2,1%	7,2%	**2,6%**	**-2,5%**
	30.09.2014	29.09.2017	-19,3%	-28,5%	-15,8%	-6,9%	-10,6%	-5,6%	**3,7%**	**-1,3%**
	30.09.2013	30.09.2016	-39,6%	-44,2%	-35,4%	-15,5%	-17,7%	-13,5%	**2,2%**	**-1,9%**
	28.09.2012	30.09.2015	-42,6%	-48,6%	-41,9%	-16,8%	-19,9%	-16,6%	**3,0%**	**-0,3%**
	30.09.2011	30.09.2014	4,5%	-4,0%	-1,5%	1,5%	-1,4%	-0,5%	**2,8%**	**2,0%**
	30.09.2010	30.09.2013	16,7%	9,1%	13,8%	5,3%	3,0%	4,4%	**2,3%**	**0,9%**
	30.09.2009	28.09.2012	7,3%	10,9%	21,8%	2,4%	3,5%	6,8%	**-1,2%**	**-4,4%**
	30.09.2008	30.09.2011	-38,2%	-37,6%	2,8%	-14,8%	-14,5%	0,9%	**-0,3%**	**-15,7%**
	28.09.2007	30.09.2010	-5,2%	-9,6%	8,6%	-1,8%	-3,3%	2,8%	**1,5%**	**-4,5%**
4 года	30.09.2015	30.09.2019	27,3%	23,6%	33,5%	6,2%	5,4%	7,5%	**0,8%**	**-1,3%**
	30.09.2014	28.09.2018	-26,9%	-35,5%	-21,3%	-7,5%	-10,4%	-5,8%	**2,9%**	**-1,7%**
	30.09.2013	29.09.2017	-31,1%	-37,6%	-26,1%	-8,9%	-11,1%	-7,3%	**2,2%**	**-1,6%**
	28.09.2012	30.09.2016	-36,2%	-45,7%	-33,2%	-10,6%	-14,1%	-9,6%	**3,5%**	**-1,0%**
	30.09.2011	30.09.2015	-33,4%	-41,9%	-37,0%	-9,7%	-12,7%	-10,9%	**3,0%**	**1,2%**
	30.09.2010	30.09.2014	-0,4%	-4,8%	0,0%	-0,1%	-1,2%	0,0%	**1,1%**	**-0,1%**
	30.09.2009	30.09.2013	13,4%	8,0%	25,8%	3,2%	1,9%	5,9%	**1,2%**	**-2,7%**
	30.09.2008	28.09.2012	-28,3%	-29,4%	11,5%	-8,0%	-8,3%	2,8%	**0,3%**	**-10,8%**
	28.09.2007	30.09.2011	-9,7%	-10,3%	10,2%	-2,5%	-2,7%	2,4%	**0,2%**	**-5,0%**
5 лет	30.09.2014	30.09.2019	-18,9%	-25,2%	-14,6%	-4,1%	-5,6%	-3,1%	**1,5%**	**-1,0%**
	30.09.2013	28.09.2018	-37,6%	-43,7%	-30,8%	-9,0%	-10,9%	-7,1%	**1,9%**	**-1,9%**
	28.09.2012	29.09.2017	-27,2%	-39,3%	-23,6%	-6,1%	-9,5%	-5,2%	**3,3%**	**-0,9%**
	30.09.2011	30.09.2016	-26,0%	-38,6%	-27,6%	-5,9%	-9,3%	-6,2%	**3,4%**	**0,4%**
	30.09.2010	30.09.2015	-36,6%	-42,4%	-36,1%	-8,7%	-10,4%	-8,6%	**1,7%**	**-0,1%**
	30.09.2009	30.09.2014	-3,3%	-5,8%	10,5%	-0,7%	-1,2%	2,0%	**0,5%**	**-2,7%**
	30.09.2008	30.09.2013	-24,2%	-31,3%	15,2%	-5,4%	-7,2%	2,9%	**1,8%**	**-8,3%**
	28.09.2007	28.09.2012	4,7%	1,4%	19,6%	0,9%	0,3%	3,6%	**0,6%**	**-2,7%**
6 лет	30.09.2013	30.09.2019	-30,8%	-34,8%	-24,9%	-6,0%	-6,9%	-4,7%	**0,9%**	**-1,3%**
	28.09.2012	28.09.2018	-34,1%	-45,2%	-28,5%	-6,7%	-9,5%	-5,4%	**2,8%**	**-1,3%**
	30.09.2011	29.09.2017	-15,6%	-31,3%	-17,1%	-2,8%	-6,1%	-3,1%	**3,3%**	**0,3%**
	30.09.2010	30.09.2016	-29,5%	-39,1%	-26,5%	-5,7%	-7,9%	-5,0%	**2,3%**	**-0,7%**
	30.09.2009	30.09.2015	-38,4%	-43,0%	-29,3%	-7,8%	-8,9%	-5,6%	**1,2%**	**-2,1%**
	30.09.2008	30.09.2014	-35,4%	-40,1%	1,2%	-7,0%	-8,2%	0,2%	**1,2%**	**-7,2%**
	28.09.2007	30.09.2013	10,7%	-1,3%	23,5%	1,7%	-0,2%	3,6%	**1,9%**	**-1,9%**
7 лет	28.09.2012	30.09.2019	-26,9%	-36,5%	-22,5%	-4,4%	-6,3%	-3,6%	**1,9%**	**-0,8%**
	30.09.2011	28.09.2018	-23,6%	-38,1%	-22,4%	-3,8%	-6,6%	-3,6%	**2,8%**	**-0,2%**
	30.09.2010	29.09.2017	-19,6%	-31,9%	-15,9%	-3,1%	-5,3%	-2,4%	**2,3%**	**-0,6%**
	30.09.2009	30.09.2016	-31,5%	-39,8%	-18,7%	-5,3%	-7,0%	-2,9%	**1,7%**	**-2,4%**
	30.09.2008	30.09.2015	-58,8%	-63,7%	-35,2%	-11,9%	-13,5%	-6,0%	**1,6%**	**-5,9%**
	28.09.2007	30.09.2014	-5,6%	-13,9%	8,5%	-0,8%	-2,1%	1,2%	**1,3%**	**-2,0%**
8 лет	30.09.2011	30.09.2019	-15,3%	-28,2%	-15,9%	-2,1%	-4,1%	-2,1%	**2,0%**	**0,1%**
	30.09.2010	28.09.2018	-27,2%	-38,6%	-21,3%	-3,9%	-5,9%	-2,9%	**2,0%**	**-0,9%**
	30.09.2009	29.09.2017	-21,9%	-32,6%	-7,0%	-3,0%	-4,8%	-0,9%	**1,8%**	**-2,1%**
	30.09.2008	30.09.2016	-54,3%	-61,7%	-25,5%	-9,3%	-11,3%	-3,6%	**2,0%**	**-5,7%**
	28.09.2007	30.09.2015	-39,9%	-47,9%	-30,6%	-6,2%	-7,8%	-4,5%	**1,7%**	**-1,7%**
9 лет	30.09.2010	30.09.2019	-19,3%	-28,8%	-14,6%	-2,3%	-3,7%	-1,7%	**1,4%**	**-0,6%**
	30.09.2009	28.09.2018	-29,3%	-39,3%	-13,0%	-3,8%	-5,4%	-1,5%	**1,6%**	**-2,2%**
	30.09.2008	29.09.2017	-47,8%	-57,1%	-14,8%	-7,0%	-9,0%	-1,8%	**2,0%**	**-5,2%**
	28.09.2007	30.09.2016	-33,2%	-45,0%	-20,2%	-4,4%	-6,4%	-2,5%	**2,0%**	**-1,9%**
10 лет	30.09.2009	30.09.2019	-21,6%	-29,5%	-5,6%	-2,4%	-3,4%	-0,6%	**1,0%**	**-1,8%**
	30.09.2008	28.09.2018	-52,8%	-61,3%	-20,3%	-7,2%	-9,1%	-2,2%	**1,8%**	**-5,0%**
	28.09.2007	29.09.2017	-23,8%	-38,4%	-8,7%	-2,7%	-4,7%	-0,9%	**2,0%**	**-1,8%**
11 лет	30.09.2008	30.09.2019	-47,6%	-55,2%	-13,5%	-5,7%	-7,0%	-1,3%	**1,3%**	**-4,4%**
	28.09.2007	28.09.2018	-31,0%	-44,5%	-14,6%	-3,3%	-5,2%	-1,4%	**1,9%**	**-1,9%**
12 лет	28.09.2007	30.09.2019	-23,5%	-35,6%	-7,3%	-2,2%	-3,6%	-0,6%	**1,4%**	**-1,6%**

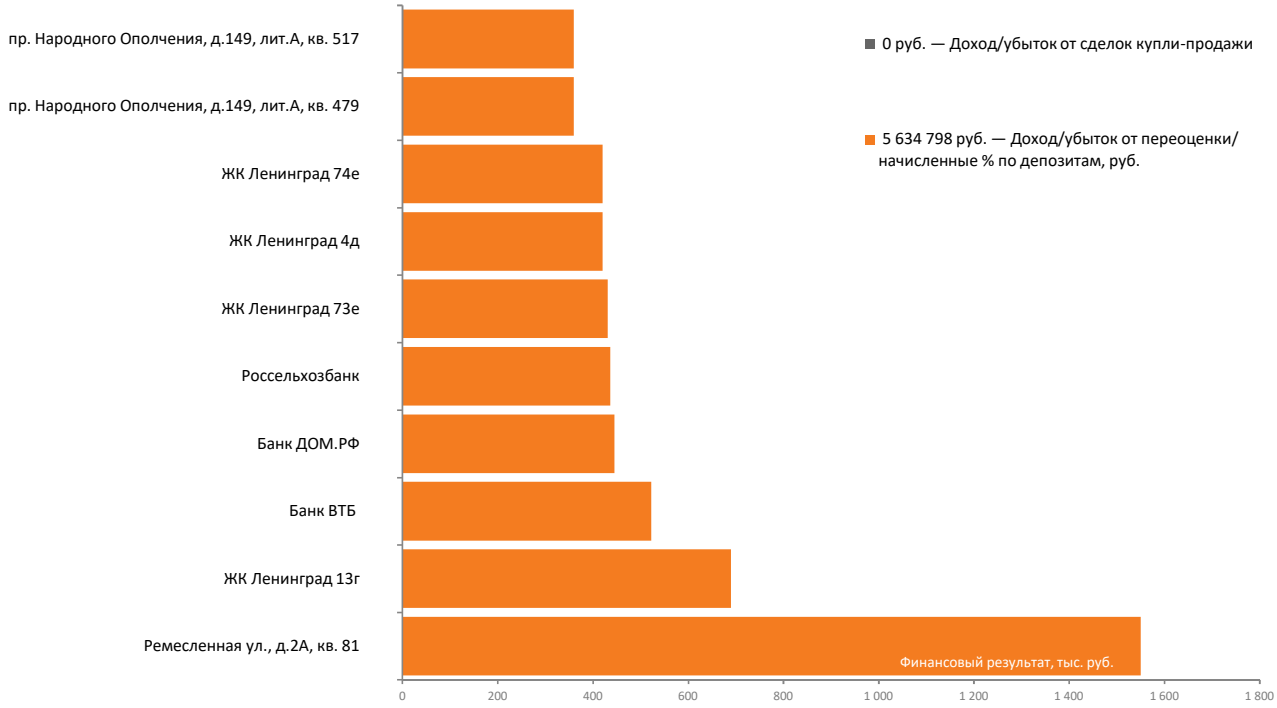
* в результатах не учитывается взимание скидок и надбавок

** 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 (III 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.
Ремесленная ул., д.2А, кв. 81	15 550 000	0,00	1 550 000,00	1 550 000,00
ЖК Ленинград 13г	9 890 000	0,00	690 000,00	690 000,00
Банк ВТБ		0,00	522 333,97	522 333,97
Банк ДОМ.РФ		0,00	445 232,53	445 232,53
Россельхозбанк		0,00	436 231,17	436 231,17
ЖК Ленинград 73е	6 531 000	0,00	431 000,00	431 000,00
ЖК Ленинград 4д	6 540 000	0,00	420 000,00	420 000,00
ЖК Ленинград 74е	6 540 000	0,00	420 000,00	420 000,00
пр. Народного Ополчения, д.149, лит.А, кв. 479	7 020 000	0,00	360 000,00	360 000,00
пр. Народного Ополчения, д.149, лит.А, кв. 517	7 110 000	0,00	360 000,00	360 000,00
Итого:		**0,00**	**5 634 797,67**	**5 634 797,67**

Продажи из фонда	за квартал	за год
Подписано договоров	0	17
Осуществлена государственная регистрация	0	17

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.
нет операций							

* 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:	**59 181 000,00**	**40,04**	**7**	**3**	**419**
строящиеся квартиры	29 501 000,00	19,96	4	1	215
квартиры с правом собственности	29 680 000,00	20,08	3	2	204
Денежные средства:	**88 625 643,29**	**59,96**			
на расчетном счете	1 044 197,89	0,71			
на депозитах	87 581 445,40	59,25			
Банк ВТБ	32 580 147,09	22,04			
Россельхозбанк	27 219 808,13	18,42			
Банк ДОМ.РФ	27 781 490,18	18,80			
Дебиторская задолженность:	**236,84**	**0,00**			
прочая задолженность	236,84	0,00			
Стоимость активов	**147 806 880,13**	**100,00**			
Кредиторская задолженность:	3 296 443,38				
прочая задолженность	3 296 443,38				
Резервы предстоящих расходов	700 295,25				
Итого	**143 810 141,50**				

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)	**19,96**	**4**	**1**	**215**	**19,96**		
ЖК "Ленинград"	19,96	4		215	19,96	4 кв. 2019	1 кв. 2020
Строительный трест	**10,52**	**1**	**1**	**78**			
ЖК "Остров"	10,52	1		78		сдан	получена
ОптимаГрупп	**9,56**	**2**	**1**	**126**			
ЖК "Трилогия"	9,56	2		126		сдан	получена
Итого	**40,04**	**7**	**3**	**419**	**19,96**		

Структура активов по районам

Район	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Общая площадь, кв.м
Выборгский	19,96	4	215
Петроградский	10,52	1	78
Кировский	9,56	2	126
	40,04	7	419

Структура активов по комнатности

Район	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Общая площадь, кв.м
2 комнатные кв.	26,77	4	278
1 комнатные кв.	13,27	3	141
	40,04	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		**19,96**	1,38	2,69
7.2	**СК Спектр (Лидер Групп)**	19,96	1,38	8,47
	ЖК "Ленинград"	19,96	1,38	8,47
7.3	**ОПТИМАГРУПП**	0,00	0,00	-5,78
	ЖК "Трилогия"	0,00	0,00	-5,78
Готовая недвижимость		**20,08**	1,59	-32,41
	Строительный Трест	10,52	1,08	-16,33
	Ремесленная ул., д.2А (ЖК Остров)	10,52	1,08	-16,33
	ОптимаГрупп	9,56	0,51	9,56
	пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А (ЖК Трилогия)	9,56	0,51	9,56
	36 Трест	0,00	0,00	-1,65
	Выборгское шоссе, дом 35 (ЖК Эквилибриум)	0,00	0,00	-1,65
	Спутник	0,00	0,00	-13,78
	Проспект Героев, д.18 (ЖК Ленинский Парк)	0,00	0,00	-13,78
	Группа ЛСР	0,00	0,00	-8,28
	Бестужевская ул., д. 7, к.3, стр.1 (ЖК Синема)	0,00	0,00	-8,28
Денежные средства		**59,96**	0,39	29,72
Депозиты		59,25	0,43	29,02
	Банк ВТБ	22,04	0,42	14,89
	Банк ДОМ.РФ	18,80	0,35	-4,28
	Россельхозбанк	18,42	-0,34	18,42
На расчетном счете		0,71	-0,04	0,70
Дебиторская задолженность		0,00	-3,36	0,00
		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			

19,96% от стоимости активов

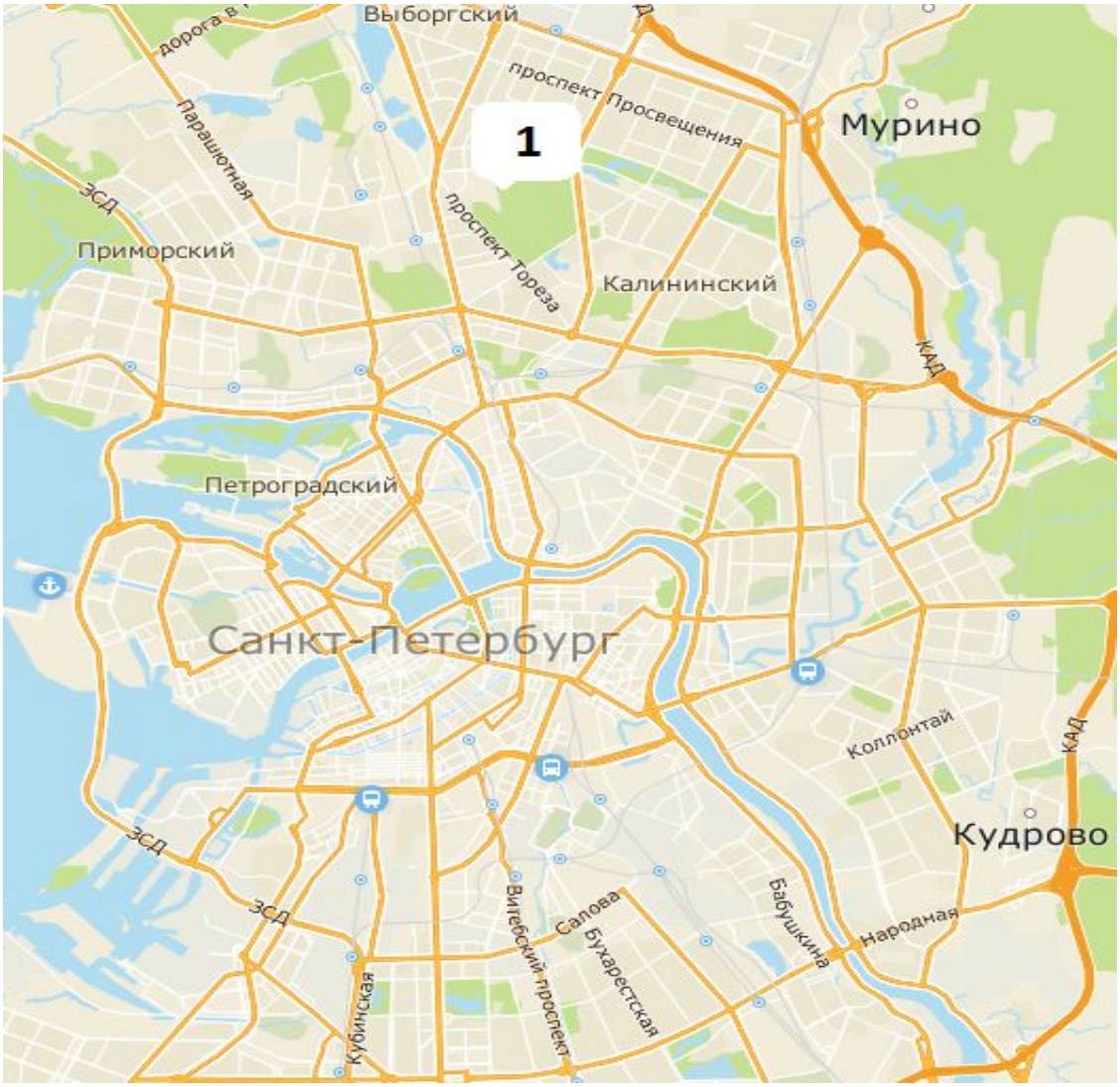
1 СК Спектр ЖК "Ленинград" 4 квартиры 215 кв.м

- отчетный квартал

- период с момента приобретения до планового окончания строительства

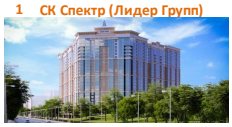
- плановый период оформления права собственности

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)**	**19,96**	**4**	**1**	**215**
	ЖК "Ленинград"	19,96	4		215
	Итого	**19,96**	**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

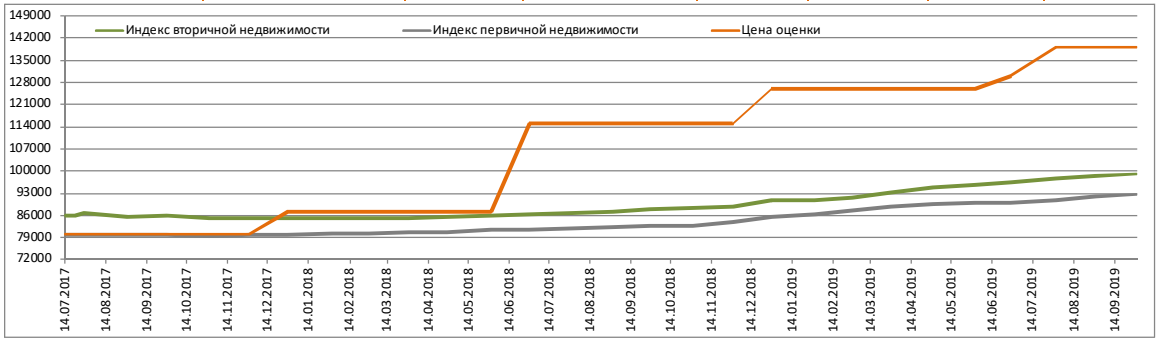
Объекты имущественных прав:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Оценочная стоимость
4д	1	3	47,01	черновая	6 540 000
73е	1	13	46,96	черновая	6 531 000
74е	1	13	47,01	черновая	6 540 000
13г	2	4	73,94	черновая	9 890 000

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.

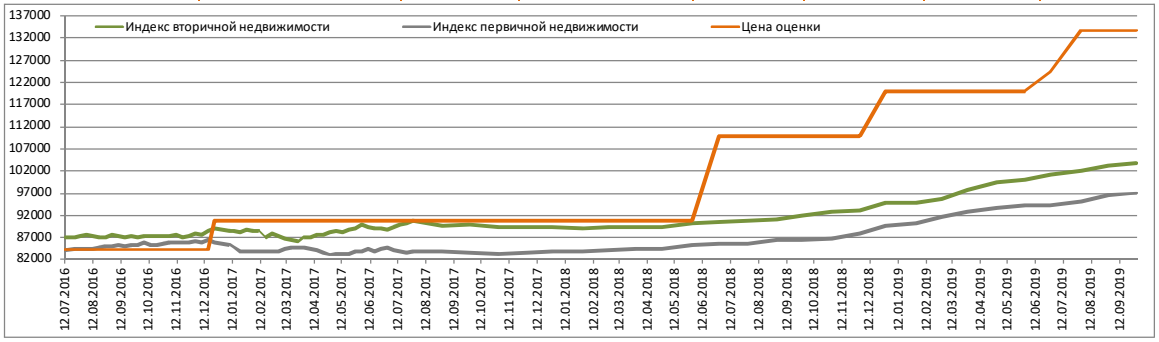
Квартира № 4д

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
14.07.2017	80 000	30.09.2019	139 119	59 119	73,90	28,40%



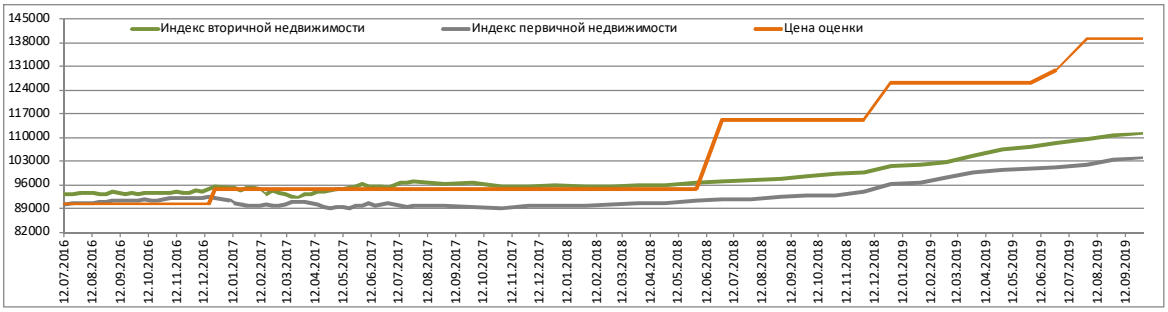
Квартира № 13г

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	84 269	30.09.2019	133 757	49 488	58,73	15,43%



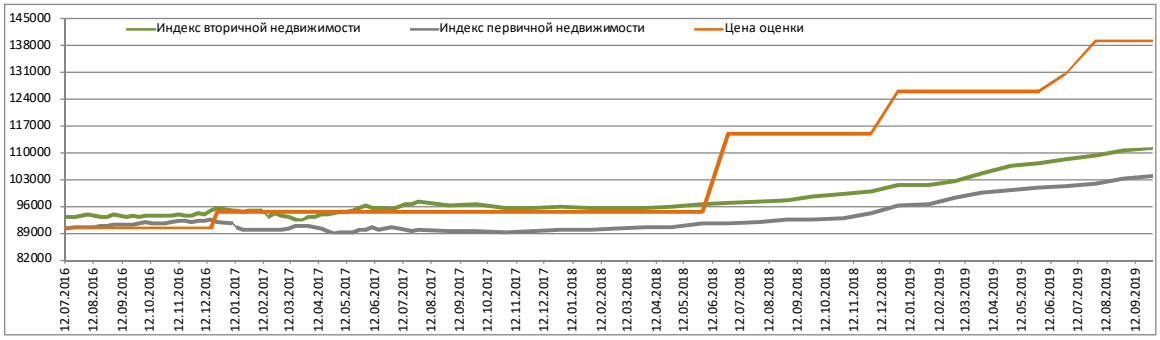
Квартира № 73е

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	90 288	30.09.2019	139 076	48 788	54,04	14,36%

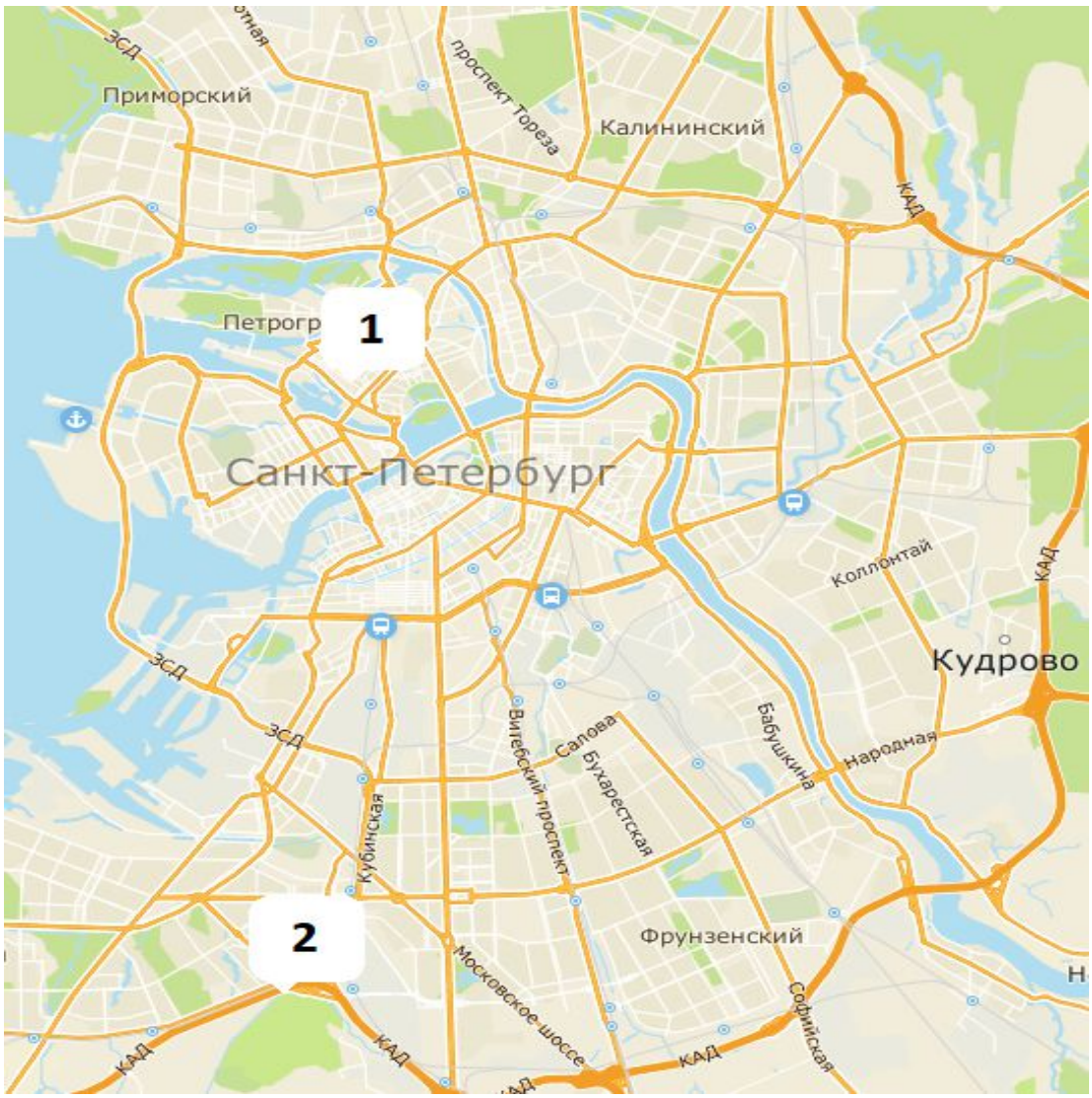


Квартира № 74е

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
12.07.2016	90 288	30.09.2019	139 119	48 831	54,08	14,37%

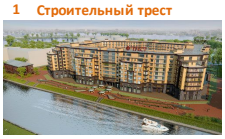


Приложение 2. Анализ готовой недвижимости



	Строительные компании	Доля от стоимости активов, %	Количество квартир	Количество многоквартирных домов	Общая площадь, кв.м
1	**Строительный трест**	**10,52**	**1**	**1**	**78**
	ЖК "Остров"	10,52	1		78
2	**ОптимаГрупп**	**9,56**	**2**	**1**	**126**
	ЖК "Трилогия"	9,56	2		126
	Итого	**20,08**	**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

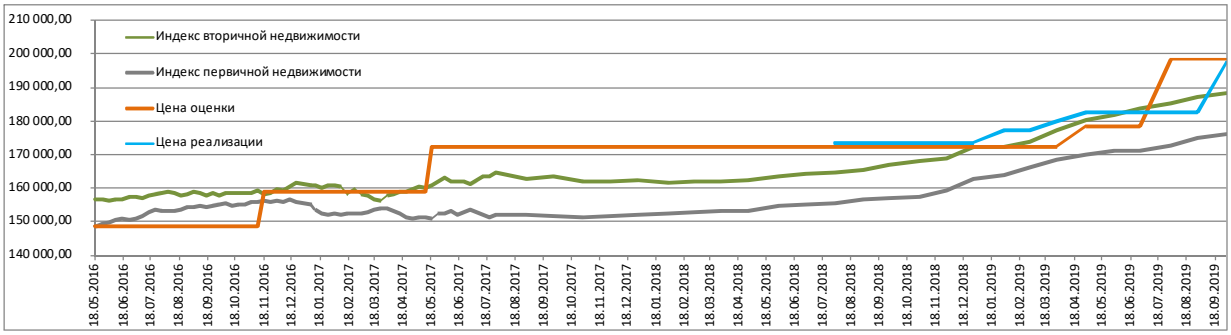
Информация о квартирах в продаже:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Цена
81	2	3	78,4	черновая	15 475 000

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	30.09.2019	197 385	48 737	32,79	8,78%



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

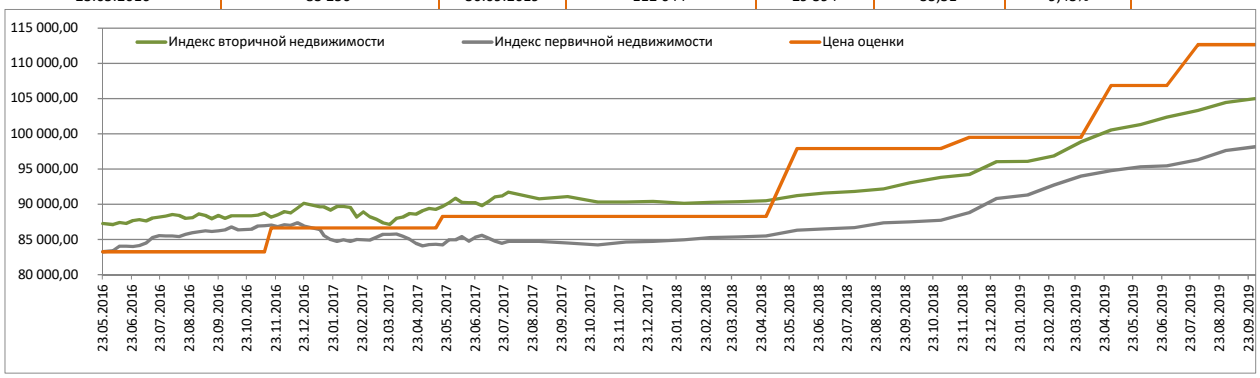
Информация о квартирах в продаже:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь	Отделка	Цена
479	2	16	62,32	черновая	7 020 000
517	2	16	63,08	черновая	7 110 000

"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.

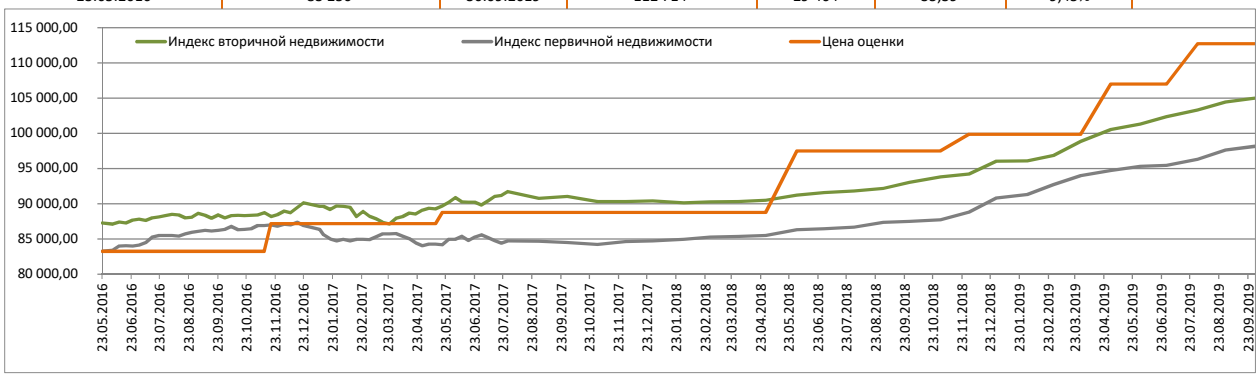
Квартира № 479

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.05.2016	83 250	30.09.2019	112 644	29 394	35,31	9,43%



Квартира № 517

Дата приобретения	Цена приобретения, руб.	Текущая дата	Цена оценки, руб.	Δ, руб.	Δ, %	Δ, % годовых
23.05.2016	83 250	30.09.2019	112 714	29 464	35,39	9,45%



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.