

# NSKA

Investment Management

## ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗПИФ «НСКА НОВОСТРОЙКИ»

Июнь 2013





## DISCLAIMER

Информация, размещенная в настоящем документе, может изменяться Консультантом в любое время и без уведомления. Никаких гарантий в прямой или косвенной форме, в том числе обусловленных законодательством, в связи с указанной информацией и материалами не предоставляется.

Консультант не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения третьими лицами любой информации, размещенной в настоящем документе, и в безоговорочной форме отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные третьими лицами при воспроизведении такой информации.

Ничто из опубликованного в настоящем документе не может рассматриваться: как гарантии или обещания в будущем эффективности деятельности (доходности вложений); как условия оказания соответствующих услуг, влияющих на сумму доходов, которые получают воспользовавшиеся услугами лица, или на сумму расходов, которую понесут воспользовавшиеся услугами лица; как публичная оферта.

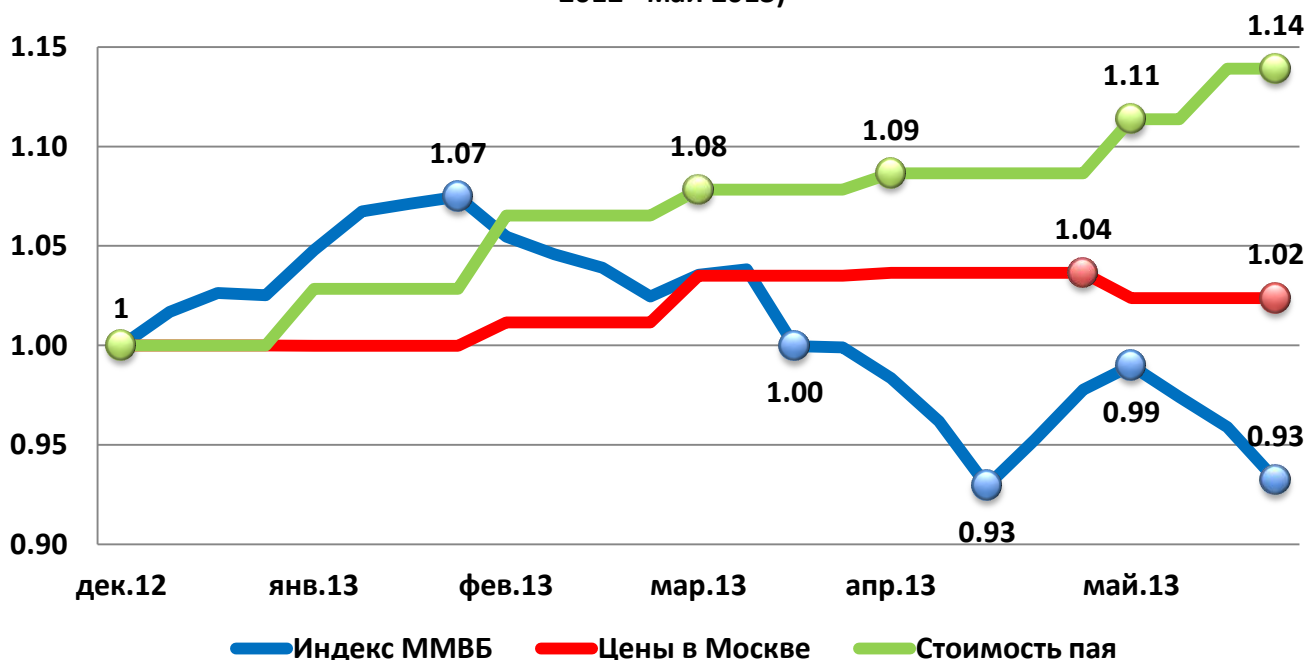
Прежде чем воспользоваться какой-либо услугой, клиент должен самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от услуги, налоговые, юридические, бухгалтерские последствия заключения сделки при пользовании конкретной услугой, свою готовность и возможность принять такие риски.

## ИТОГИ РАБОТЫ ЗПИФ «НСКА НОВОСТРОЙКИ»

**Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд (ЗПИФ) недвижимости «НСКА Новостройки» работает на российском фондовом рынке с 20 ноября 2012 г. Основными вехами развития фонда являются:**

1. Выход ЗПИФ «НСКА Новостройки» на рынок в ноябре 2012 г.
2. С марта 2013 г. паи фонда можно приобрести на фондовой бирже ММВБ-РТС. Инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НСКА Новостройки" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая Компания ГФТ КАПИТАЛ" были допущены к торгам с торговым кодом и ISIN кодом RU000A0JTRK8 (<http://rts.micex.ru/n2835>).
3. В апреле 2013 г. журнал «Коммерсант деньги» опубликовал рейтинг «Самых популярных фондов» недвижимости в России, в котором ЗПИФ «НСКА Новостройки» занял 16-е место.
4. В мае 2013 г. эксперты фонда презентовали ЗПИФ «НСКА Новостройки» на «4-й Конференции институциональных инвесторов» (IV Investfunds Forum) — прошедшей в Санкт-Петербурге 16-17 мая, на которой присутствовало около 250 представителей российских и мировых институциональных инвесторов различных отраслей: банкиров, управляющих, инвесторов, юристов, участников фондов (<http://cbonds-congress.com/news/123/>).
5. В июне 2013 г. ЗПИФ «НСКА Новостройки» объявил о выпуске дополнительного объема паев в июле 2013 г. На данный момент производится прием заявок от инвесторов.

**Динамика стоимости пая, индекса ММВБ и уровня цен в Москве (ноябрь 2012 - май 2013)**

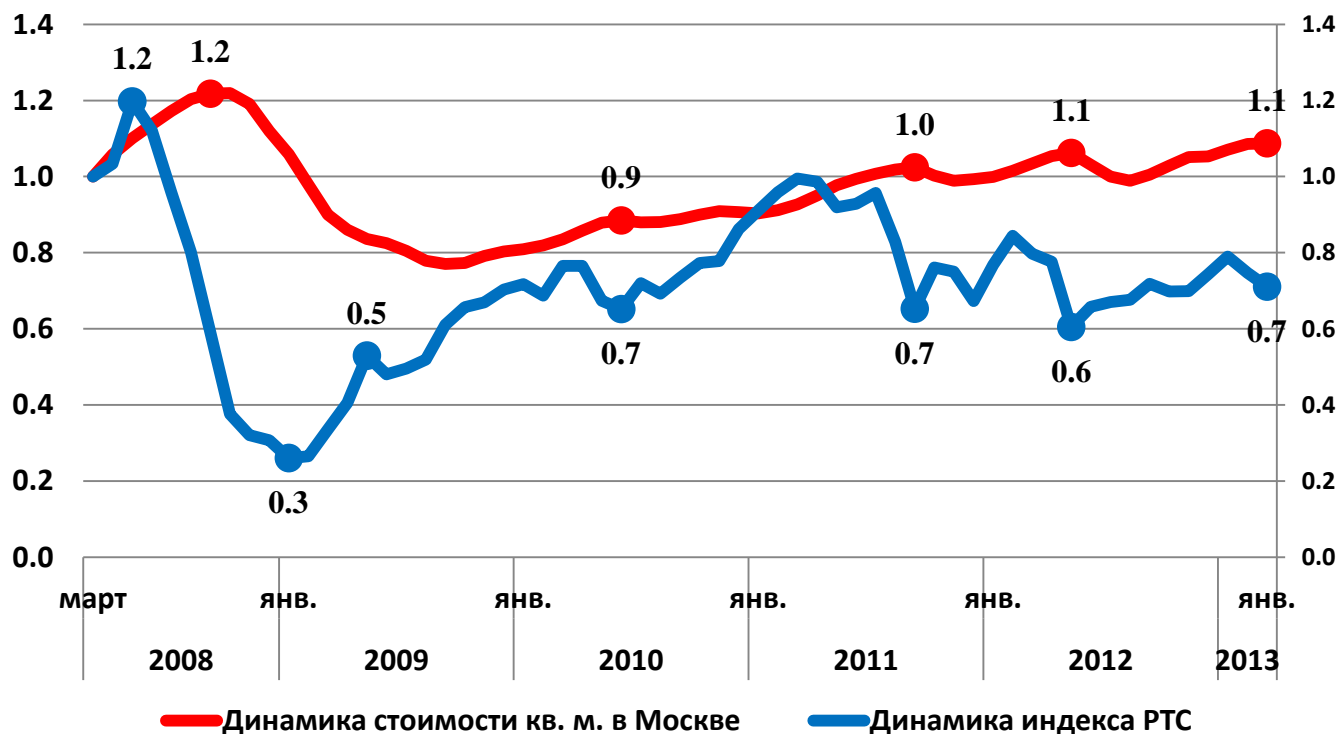


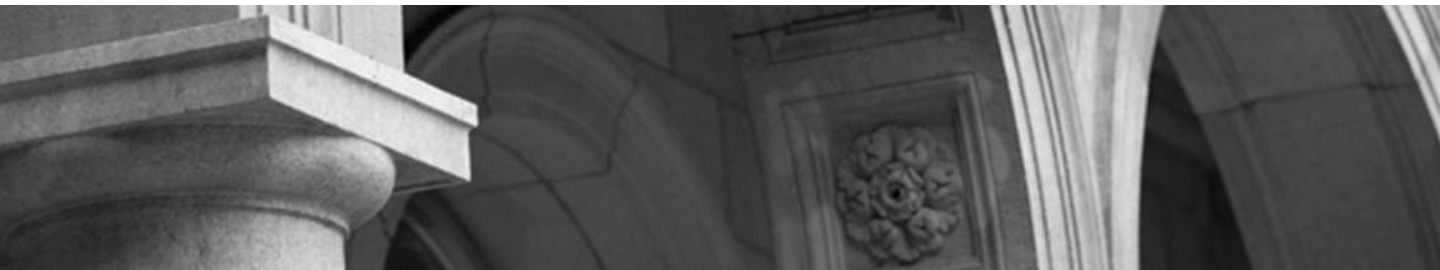
## ИТОГИ РАБОТЫ ЗПИФ «НСКА НОВОСТРОЙКИ»

На сегодняшний день инвестиционный портфель ЗПИФ «НСКА Новостройки» состоит из 4-х объектов:

1. ЖК «Новая Трехгорка», располагающийся в Одинцовском р-не. Текущая годовая доходность по объекту составляет 32,4%.
2. ЖК «Сакраменто», располагающийся в г. Балашиха. Текущая годовая доходность по объекту составляет 47,4%.
3. ЖК «Геолог» (1-я очередь), располагающийся в г. Красногорск. Текущая годовая доходность по объекту составляет 31%.
4. ЖК «Гусарская баллада», располагающийся в г. Одинцово. Текущая годовая доходность составляет 22,2%.

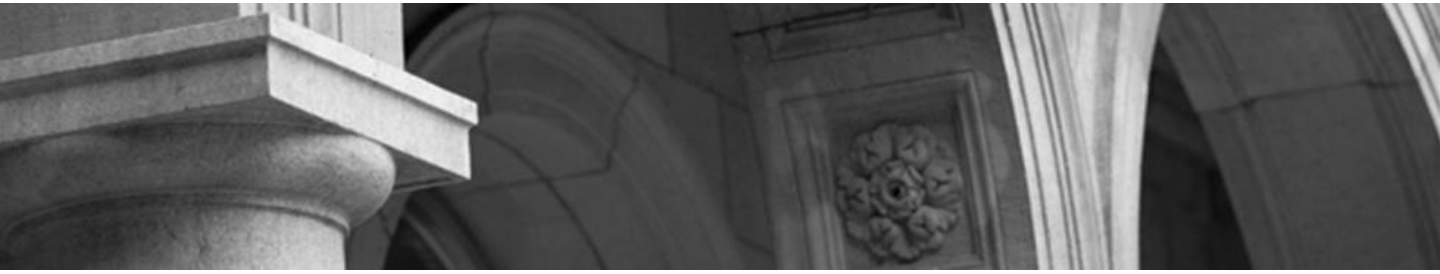
Динамика индекса РТС и динамика стоимости квадратного метра в Москве в марте 2008 - марте 2013 гг.





Более подробная информация: <http://www.dolevoe.irm.ru/analyze/>

Город/Район	Название объекта	Цена приобретения	Потенциал роста	Текущая цена	Текущая годовая доходность
Одинцовский	<b>ЖСК «Новая Трехгорка»</b> , Московская область, Одинцовский р-н, поселок Трехгорка, корп. 84	63 700	44%	74 000	32.4%
Красногорск	<b>ЖК "Геолог"</b> , Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, уч. рядом с д/в № 18	71 000	41.3%	82 000	31%
Балашиха	<b>ЖК "Сакраменто"</b> , Московская область, г. Балашиха, мкр. Сакраменто, д. 24	50 000	37.2%	62 000	47.4%
Одинцово	<b>ЖК "Гусарская баллада"</b> , Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2ж, 2и, корп. №28	72 000	41%	80 000	22.2%



## ЖК «НОВАЯ ТРЕХГОРКА»

Московская область, Одинцовский район, с/о Мамоновский, вблизи д. Лохино, корпус № 48

Более подробная информация: [http://www.dolevoe.irk.ru/files/ZHSK\\_Novaya\\_Trehgorka603.pdf](http://www.dolevoe.irk.ru/files/ZHSK_Novaya_Trehgorka603.pdf)

Цена приобретения 1 кв. м.	63 700 руб.
Текущая цена 1 кв. м.	74 000 руб.
Доходность, прогноз	44%
Дисконт за объем	2%
Срок передачи объекта	3 кв. 2013 г.
Застройщик	ГК «СУ-155»
Ген. подрядчик	ГК «СУ-155»
Расстояние от МКАД	4 км
Экология города	Достаточно чистый
Материал	Панель
Текущее состояние	Отделка



### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Жилой Комплекс «Новая Трехгорка» - это вторая очередь застройки, которую ведет компания «СУ-155» близ города Одинцово, граничащая с микрорайоном «Кутузовский». В ЖК «Новая Трехгорка» возводятся панельные дома современной планировки серии И-155, а также дома серии ИП-46С, в которых запланированы только одна и двухкомнатные квартиры.

Помимо жилых домов, на территории «Новой Трехгорки» появятся три детских сада по 140 мест каждый (полное окончание работ в 2014 г.), две общеобразовательных школы по 900 мест (полное окончание работ в 2014 г.), два физкультурно-оздоровительных комплекса, а также магазины, кафе, офисные и развлекательные центры. На территории комплекса к концу декабря 2012 г. был введен в эксплуатацию детский сад; а в начале 2013 г. была построена школа, которая (как заявляет застройщик) начнет действовать с сентября 2013 г.

Генплан микрорайона предусматривает строительство многоярусных гаражей на 3007 машиномест (с вводом в 2014 г.), а так же строительство двух собственных котелен, которые обеспечат будущих жителей автономным теплом. Ориентировочный срок сдачи корпуса 48 ЖК «Новая Трехгорка» запланирован на 3 кв. 2013 г.

### На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Экологическая ситуация в районе.
- Наличие большого дисконта к рынку.
- История присутствия застройщика на рынке недвижимости.
- Близость к МКАД.

### На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Непрозрачность структуры застройщика.
- Введение дисконта на доходность в связи с отсутствием аналогичного типа объектов, соответствующих данному.



## ЖК «САКРАМЕНТО»

Московская область, г. Балашиха, мкр. Сакраменто, д. 24

Цена приобретения 1 кв. м.	50 112 руб.
Текущая цена 1 кв. м.	62 000 руб.
Доходность, прогноз	37,2%
Дисконт за объем	15%
Срок передачи объекта	3 кв. 2013 г.
Застройщик	ЗАО «ЗемПроектСтрой»
Ген. подрядчик	ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М»
Расстояние от МКАД	13 км
Экология города	Слабо загрязненный
Материал	Монолитный
Текущее состояние	Отделка



### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Микрорайон «Сакраменто» расположен в окружении природных лесных массивов и в 13 км от МКАД. Основной транспортной артерией, обеспечивающей сообщение с Москвой, в настоящий момент является Горьковское шоссе, на которое есть прямой выезд из микрорайона.

Микрорайон «Сакраменто» расположен в 5 км от центра города Балашиха. Сегодня в Балашихе насчитывается 31 общеобразовательная школа, 37 дошкольных учреждений, 8 высших учреждений, 8 больниц, 21 поликлиника, 4 спортивных комплекса с бассейнами.

ЖК «Сакраменто» представляет собой комплекс из жилых монолитных домов поперечной этажности: от 2-х до 4-х этажей. Высота полотков в доме в чистом виде 2,7 м. Квартиры в домах сдаются без отделки. В проект комплекса входит строительство детского сада, школы, магазинов и спортивно-развлекательных центров.

#### На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Продажи осуществляют компании «МОРТОН» и «ЛСР Недвижимость».
- Расположение района в экологически благоприятной местности.

#### На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Удаленность от МКАД.
- Отсутствие развитой инфраструктуры.



## ЖК «ГЕОЛОГ» (1-Я ОЧЕРЕДЬ)

Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, уч. рядом с д/в № 18

Цена приобретения 1 кв. м.	71 000 руб.
Текущая цена 1 кв. м.	82 000 руб.
Доходность, прогноз	41,3 %
Дисконт за объем	15,5 %
Срок передачи объекта	2 кв. 2013 г.
Застройщик	ООО «ИССИ Инвест»
Ген. подрядчик	ООО «ИССИ Инвест»
Расстояние от МКАД	13 км
Экология города	Слабо загрязненный
Материал	Монолит-кирпич
Текущее состояние	Введен в эксплуатацию



### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Микрорайон Опалиха находится в лесопарковой зоне на удалении 13 км от МКАД в городе Красногорск. Рядом с новостройкой находится станция электрички "Опалиха". Волоколамское шоссе располагается в 10 минутах ходьбы от новостройки.

ЖК «Геолог» - это строящийся 4-х секционный 10-ти этажный монолитно-кирпичный жилой дом, «Г»-образной формы: 1-3 секции имеют прямоугольную форму, 4-я секция поворотная «Г»-образная. В доме запланировано строительство 222 квартир. Высота потолков 3,0 м. В каждой секции здания предусмотрены 2 грузопассажирских лифта.

До станции метро «Тушинская», «Сходненская», можно добраться на автобусе или маршрутном такси. Кроме того, можно добраться до Рижского или Курского вокзала за 35-40 минут. Расстояние до железнодорожной станции «Опалиха»: 10 минут пешком. По Волоколамскому, Новорижскому или Ильинскому шоссе на личном автомобиле. Время в пути до станций метро, ж/д станций от объекта, обычно занимает от 20 до 40 минут, в зависимости от выбранного способа.

#### На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Расположение рядом с ж/д станцией и Волоколамским шоссе.
- Наличие развитой инфраструктуры.

#### На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Расположение объекта в 13 км от МКАД.
- Отсутствие продолжительной истории строительства у застройщика.

## ЖК «ГУСАРСКАЯ БАЛЛАДА»

Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2ж, 2и, корп. №28

Цена приобретения 1 кв. м.	72 000 руб.
Текущая цена 1 кв. м.	80 000 руб.
Доходность, прогноз	41 %
Дисконт за объем	8,3 %
Срок передачи объекта	1 кв. 2013 г.
Застройщик	ЗАО «ГК «Жилищный квартал»
Ген. подрядчик	ЗАО «ГК «Жилищный квартал»
Расстояние от МКАД	12 км
Экология города	Достаточно чистый
Материал	Монолит
Текущее состояние	Введен в эксплуатацию



### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Корпус 28 ЖК «Гусарская Баллада» - это 10-12-15-ти этажный 7-ми секционный жилой дом, граничащий: с севера – с проектируемым гаражом – стоянкой, с юга с введенным в эксплуатацию жилым домом корпус №29, с востока с малоэтажной застройкой дачного поселка Селекционер - 2, с запада с проектируемым дошкольным учреждением К-52.

Непосредственно возле корпуса 28 предусмотрено строительство детского сада. В шаговой доступности - строительство общеобразовательной школы.

Собственная инфраструктура комплекса включает: торговые центры, спортивный комплекс с бассейном и танцевальным залом, ледовый дворец, детские студии, сады и школа, медицинский центр, рестораны, кафе, кондитерские, отделения банков и связи. Проголочные улицы, фонтаны, площадки для детского отдыха и спорта, игровые комплексы - всё это позволит жителям "Гусарской баллады" комфортно проводить свободное время.

Расстояние от МКАД до дома составляет 12 км по Можайскому шоссе, с которого предусмотрен удобный подъезд к микрорайону. Также от жилого комплекса по дороге на Лесной Городок можно выехать на Минское шоссе, расстояние до которого составляет порядка 4 километров. Расстояние до центра г. Одинцово - 3 км.

#### На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Наличие развитой инфраструктуры.
- Экологическая составляющая района.

#### На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Расположение в 12 км МКАД.
- Расположение ЖК в 3 км от центра г. Одинцово и 20 мин. пешком от ближайшей ж/д станции.



## КОНТАКТЫ

**Юрий Гольдберг**  
**Управляющий Партнер**

+7 (495) 620-98-99  
ygoldberg@nsk-agency.ru

**Центральный офис в г. Москва**

**Адрес:** Москва, Новая площадь, д. 6, «Cabinet Lounge»

**Телефон:** +7 (495) 620-98-99

[www.nska-invest.ru](http://www.nska-invest.ru)

[www.nsk-agency.ru](http://www.nsk-agency.ru)