Приложение 5 к Указанию Банка России
от 2 ноября 2020 года N 5609-У
"О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда"

# Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

## Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ
по состоянию на 31.07.2023 г.
Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями законодательства. Информация приведена для описания характеристик и рисков паевого инвестиционного фонда, а также для возможности его сравнения с другими инструментами инвестирования.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Торговые ряды Лобня".

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финансовая основа".

## Раздел 2. Внимание

1. Возврат и доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантированы государством или иными лицами.

2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться.

3. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в настоящие Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом.

Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.

4. Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте https://fin-osnova.ru/pravila-doveritelnogo-upravlenia.html.

## Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Фонд нацелен на прирост инвестированного капитала за счет долгосрочной сдачи в аренду объектов недвижимости являющимися основными активами фонда. Реализуется стратегия активного управления - структура инвестиционного портфеля меняется в соответствии с рыночной ситуацией.

2. Долгосрочное вложение средств в коммерческие объекты недвижимого имущества.

3. Средства инвестированы в 13 объектов.

4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

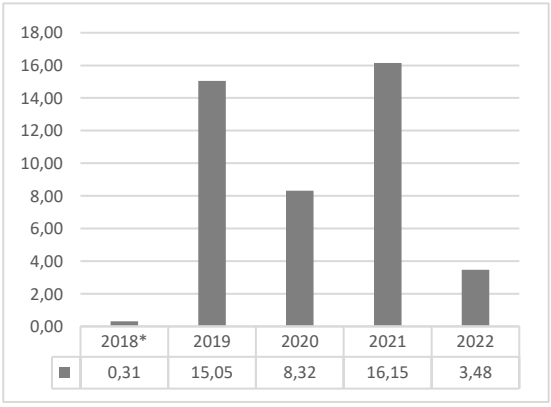
| Наименование объекта инвестирования | Доля от активов, % |
|---|---|
| Нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 50:41:0020504:878, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67. | 37,49 |
| Нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 50:41:0020504:873, площадь 1 675,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67. | 18,90 |
| Нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 50:41:0020504:872, площадь 1 102,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67. | 15,08 |
| Нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 50:41:0020504:879, площадь 1 032,7 кв. м, этаж: 1, 2, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67. | 14,89 |
| Помещение, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 м$^2$, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7. | 8,14 |

**Раздел 4. Основные инвестиционные риски**

| Вид риска | Вероятность реализации риска | Объем потерь при реализации риска |
|---|---|---|
| Кредитный риск | Минимальный | Низкий |

**Раздел 5. Основные результаты инвестирования**

Доходность за календарный год*, %




Доходность за период*, %

| Период | Доходность инвестиций | Отклонение доходности от инфляции** |
|---|---|---|
| 1 месяц | -0,75 | -1,12 |
| 3 месяца | -11,58 | -12,63 |
| 6 месяцев | -11,65 | -13,93 |
| 1 год | -14,13 | -18,15 |
| 3 года | 13,75 | -13,72 |

* Данные о Доходности за календарный год и данные о Доходности за период представлены с даты перехода прав и обязанности по договору доверительного управления Фондом ООО «УК «Финансовая основа» с 28.11.2018 г.

** В связи с отсутствием на дату публикации Ключевого информационного документа данных об Индексе потребительских цен за июль 2023 г. для расчета уровня инфляции использованы данные Индекса потребительских цен за июнь 2023 г.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 281 971,99 руб.

2. Комиссии, удерживаемые при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (скидки и надбавки) отсутствуют.

3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 354 720 764,62 руб.

4. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев по завершении отчетного периода. Под отчетным периодом понимается календарный месяц. Под первым отчетным периодом понимается календарный месяц, следующий за месяцем, в котором завершено (окончено) формирование Фонда.

Размер подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода по инвестиционным паям составляет 100 (Сто) процентов от дохода по инвестиционным паям.

Доход по инвестиционным паям не выплачивается, если сумма остатков по всем расчетным банковским счетам Фонда, открытым в валюте Российской Федерации, на последний рабочий день отчетного периода меньше либо равна 5 000 000 (Пяти миллионам) рублей.

Доход по инвестиционным паям, в целях Правил доверительного управления Фондом, принимается равным сумме остатков денежных средств по всем расчетным банковским счетам Фонда, открытым в валюте Российской Федерации, на последний рабочий день отчетного периода, за вычетом:

– суммы дохода по инвестиционным паям, начисленной за предшествующий отчетный период и не выплаченной в отчетном периоде;

– величины неснижаемого остатка в размере 5 000 000 (Пяти миллионов) рублей;

– начисленных в отчетном периоде сумм налога на добавленную стоимость, имущество организаций и земельного налога.

Результаты переоценки стоимости не реализованных в течение отчетного периода активов Фонда при расчете дохода по инвестиционным паям не учитываются.

Промежуточные выплаты дохода по инвестиционным паям в течение отчетного периода не производятся.

Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев Фонда на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям Фонда. Список лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям Фонда, составляется по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

Выплата дохода осуществляется не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней начиная с 5 (Пятого) рабочего дня, следующего за отчетным периодом путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев.

**Раздел 6. Комиссии**

Комиссии, оплачиваемые один раз

| | |
|---|---|
| при приобретении инвестиционного пая (надбавка) | отсутствует |
| при погашении инвестиционного пая (скидка) | отсутствует |

Комиссии, оплачиваемые каждый год

| | |
|---|---|
| Вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда | не более 25 % |

Размер комиссий указан в процентах от среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.
Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

**Раздел 7. Иная информация**

1. Минимальная сумма денежных средств, которая может быть передана в оплату дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере не менее 300 000 (трехсот тысяч) рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.***

*** Инвестиционная декларация ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня» не соответствует требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 г. N 4129-У "О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов" (далее - Указание). До приведения Инвестиционной декларации в соответствие с Указанием Управляющая не вправе выдавать дополнительные инвестиционные паи.

2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 14.02.2017 г. № 3279 г.

3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 20.03.2017 г.

4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте www.fin-osnova.ru, а также по адресу управляющей компании.

5. Управляющая компания ООО "УК "Финансовая основа", лицензия N 21-000-1-01010 от 20.09.2017 г., сайт www.fin-osnova.ru, телефон +7 (495) 181-96-85, адрес 119571, Россия, г. Москва, ул. 26-ти Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. Ia, ком. 37.

6. Специализированный депозитарий АО "ОСД-Р.О.С.Т.", сайт www.usdep.ru.

7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев АО "ОСД-Р.О.С.Т.", сайт www.usdep.ru.

8. Надзор и контроль за деятельностью управляющей компании паевого инвестиционного фонда в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" осуществляет Банк России, сайт www.cbr.ru, номер телефона 8 (800) 300-30-00.