

**Ключевой информационный документ**  
**о Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «Инвестиционный фонд»**

---

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30 сентября 2022 года

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 «Инвестиционный фонд»  
(до 27.08.2019г. – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-  
Инвестиционный») под управлением Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Простор Инвест»**

---

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 инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить инвестиционный пай в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений и дополнений в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, или решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, или решения о продлении срока действия договора доверительного управления этим фондом. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право участвовать в общем собрании владельцев инвестиционных паев фонда и голосовавших против принятия соответствующего решения. Управляющая компания вправе принять решение о частичном погашении инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении (далее – частичное погашение). Ежегодные даты, по состоянию на которые на основании распоряжения управляющей компании в соответствии с требованиями подпункта 8.1 пункта 2 статьи 39 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» составляется список владельцев инвестиционных паев Фонда для частичного погашения (далее – список владельцев): 31 марта, 14 июля, 31 октября. При частичном погашении Управляющая компания направляет лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, распоряжение о составлении списка владельцев, содержащее количество подлежащих погашению инвестиционных паев Фонда, указанное в информации о дате составления списка владельцев. Максимальное количество инвестиционных паев Фонда, которое погашается, может составлять не более 20 процентов от общего количества выданных инвестиционных паев Фонда на дату составления списка владельцев. Частичное погашение осуществляется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты составления списка владельцев. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с частичным погашением, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на дату составления списка владельцев.  
Условия, при наступлении которых у владельца инвестиционного пая возникает право требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной, приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот фонд, предусмотрены Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».
4. Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым

### Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Фонд нацелен на прирост инвестированного капитала за счет роста рыночной стоимости недвижимого имущества, а также прироста денежных средств в составе имущества фонда от сдачи недвижимого имущества в аренду. Реализуется стратегия активного управления.
2. Основные виды активов, в которые инвестируется имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд: недвижимое имущество, денежные средства во вкладах в кредитных организациях.
3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 10 объектов недвижимости.
4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах.

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Денежные средства на р/с в АО "АЛЬФА-БАНК"	30,84%
Депозит в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	18,52%
Депозит в ПАО БАНК ВТБ	18,50%
Нежилое здание. Кадастровый номер 16:50:010215:53	17,65%
Нежилое помещение. Кадастровый номер 16:50:011705:158	3,61%

### Раздел 4. Основные инвестиционные риски.

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Рыночный риск	низкая	значительный
Кредитный риск	низкая	незначительный

### Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %	Доходность за период, %															
	Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции и индекса													
<table border="1"> <caption>Annual Returns (2017-2021)</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>Return (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>-7,2%</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>4,6%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>-9,2%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>-30,9%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>11,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Year	Return (%)	2017	-7,2%	2018	4,6%	2019	-9,2%	2020	-30,9%	2021	11,7%	1 месяц	-0,09%	-0,14%	-
	Year	Return (%)														
	2017	-7,2%														
	2018	4,6%														
	2019	-9,2%														
	2020	-30,9%														
	2021	11,7%														
3 месяца	-0,25%	0,61%	-													
6 месяцев	1,66%	2,52%	-													
1 год	2,09%	-11,58%	-													
3 года	-20,18%	-46,75%	-													
5 лет	-23,85%	-59,94%	-													

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 15 502,88 руб.
2. Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом не предусмотрены надбавки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче и (или) скидки с расчетной стоимости инвестиционных паев при их погашении.
3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 403 804 820,70 руб.

4. Доход от управления фондом не выплачивается, но капитализируется, увеличивая стоимость инвестиционного пая и доходность инвестиций.

---

## Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые каждый год.

За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения Управляющей компании в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а также Специализированному депозитарию, Регистратору, Оценщикам в размере не более 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением Фондом, составляет 15 (Пятнадцать) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

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 инвестиционных паев, составляет от 100 000 (Ста тысяч) рублей. Выдача инвестиционных паев при формировании Фонда осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 100 000 (Ста тысяч) рублей. Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 300 000 (Трехсот тысяч) рублей. Условие, предусмотренное настоящим пунктом, не распространяется на лиц, являющихся владельцами инвестиционных паев на дату принятия Управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев.

Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 07.05.2009г № 1425-94198971.

3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 25.08.2009г.

4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте <http://prostorinvest.ru>, а также по адресу управляющей компании.

5. Управляющая компания ООО «УК «Простор Инвест», лицензия Банка России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01023 от 27.05.2019г, сайт <http://www.prostorinvest.ru>, телефон (495) 740-28-11, адрес 109428, г. Москва, Рязанский проспект, д.8А, стр.14, этаж 14, пом.1, ком.4/1, офис 1405.

6. Специализированный депозитарий АО "Национальная кастодиальная компания", сайт <https://www.nkk-sd.ru>.

7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев АО "Национальная кастодиальная компания", сайт <https://www.nkk-sd.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](http://www.cbr.ru), номер телефона 8 (800) 300-30-00.