

Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Современная Коммерческая недвижимость»



Ключевой инвестиционный информационный документ (КИИД) не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией в значении статьи 6.1. и 6.2. Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и не является рекламой. Этот документ покажет Вам ключевую информацию о финансовом продукте: его природу, риски, комиссии, потенциальную прибыль и убытки, а также поможет Вам сравнить этот продукт с другими. Финансовый продукт, в отношении которого составлен КИИД, не является банковским депозитом, связанные с ним риски не подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации». КИИД обновлён 10.10.2024.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ.

Название продукта	Комбинированный ЗПИФ «Современная Коммерческая недвижимость» (далее -Фонд)
Управляющая компания	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости»
Тип продукта	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд
Валюта продукта	РУБ
Срок продукта	до 31.03.2032г. (ограничен договором доверительного управления Фондом)
Защита капитала	Отсутствует
Выплата купонов/доходов	Ежеквартально не гарантированно (подробнее в Правилах доверительного управления фондом)
Уровень ликвидности	1/3 (Вы можете выйти из продукта с существенными потерями)
Уровень диверсификации	1/2 (Риск одной компании/продукта в продукте существенный)

Инвестиционные цели

Получение дохода при инвестировании в объекты недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) сдачи их в аренду.

Сроки инвестирования

- Срок действия Фонда -до 31 марта 2032 года.
- Фонд листингован на Московской бирже. ISIN: RU000A104YX8.
- Инвестор может погасить паи досрочно только в случаях, установленных правилами доверительного управления Фондом и законодательством РФ, либо продать их на вторичном рынке (при наличии спроса).

Юридическая оболочка

Паевой инвестиционный фонд (далее -ПИФ) не является юридическим лицом, а представляет собой имущественный комплекс, доверительное управление которым осуществляет управляющая компания.

Продукт предназначен для квалифицированных инвесторов, которые

- Заинтересованы в долгосрочных инвестициях
- Хотят стать совладельцами коммерческой недвижимости
- Готовы инвестировать от 1 тысячи рублей

Риск-рейтинг: Средний

Значение риск-рейтинга показывает, насколько вероятна потеря вложенных средств вследствие негативных рыночных движений либо невозможности Управляющей компании исполнить свои обязательства по продукту.

Продукт не имеет защиты капитала, поэтому вы можете потерять все или часть своих инвестиций.



Средний (4): 20-30% — это возможный уровень потерь инвестиций на горизонте 1 года, который не будет превышен в 95% случаев.

Указан возможный уровень потери инвестиций в стрессовых рыночных условиях. В зависимости от ситуации на рынке потери могут быть выше указанных значений.

Основные риски продукта

Рыночный риск

Связан с изменениями стоимости активов, формирующих Фонд, курсов валют, процентных ставок и иных факторов вследствие изменения рыночной конъюнктуры. На данные факторы также оказывает влияние неблагоприятная социально-экономическая или политическая ситуация, изменение законодательства РФ и/или регуляторных требований надзорных органов, девальвация, существенные колебания курсов валюты, внешние факторы (например: стихийные бедствия).

Кредитный риск

Связан с неисполнением должниками Фонда своих финансовых обязательств или неблагоприятным изменением их стоимости вследствие ухудшения способности должника исполнять данные обязательства.

Инвестиционный риск вложений в недвижимости

Связан с ненадлежащим управлением объектом недвижимости и, как следствие, снижения его эксплуатационных характеристик, а также с неправильным выбором места реализации проекта, его несоответствием окружающей застройке, ошибками в конструктивных решениях, неверным выбором материалов. В результате физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов (природных бедствий, техногенных чрезвычайных ситуаций, в том числе пожаров) происходит уменьшение работоспособности объектов недвижимого имущества.

Риск ликвидности

Связан с потенциальной невозможностью реализовать активы Фонда по рыночным ценам.

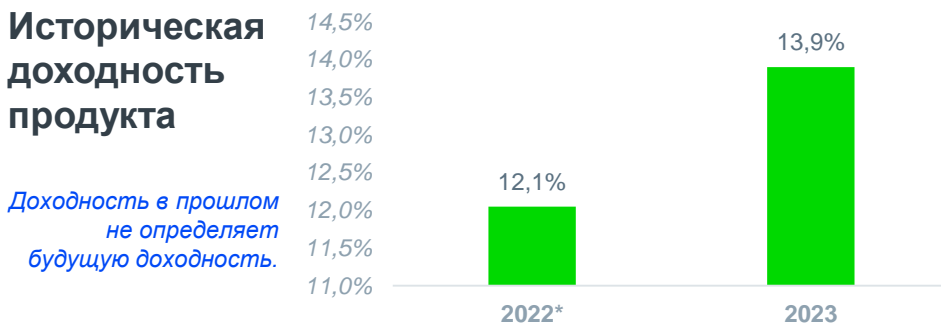
Что будет с активами клиента в случае прекращения деятельности/ банкротства или аннулирования лицензии Управляющей компании?

При прекращении деятельности Управляющей компании, признании Управляющей компании банкротом или при аннулировании лицензии Управляющей компании, права и обязанности по договору доверительного управления ПИФ передаются другой управляющей компании, либо ПИФ подлежит прекращению, а имущество, составляющее ПИФ, реализуется.

При прекращении ПИФ инвестиционные паи погашаются, а владельцам таких паев выплачиваются денежные средства от реализации имущества Фонда.

При признании Управляющей компании банкротом, имущество, составляющее ПИФ, в конкурсную массу не включается.

Историческая доходность продукта



Доходность в прошлом не определяет будущую доходность.

Период	Доходность на 30.09.2024
1 месяц	+1,64%
3 месяца	+1,01%
6 месяцев	+7,43%
1 год	+15,38%
3 года	н/д

* Доходность за 2022 год посчитана с 18.04.2022 по 30.12.2022

Доходность Фонда указана с учетом комиссий за управление. Взимание комиссий Управляющей компании уменьшает доходность инвестиций.

Дата запуска

Фонд был запущен в апреле 2022 года

Валюта доходности

Доходность указана в рублях

Сценарии доходности

Предположим, Вы инвестировали 100 000 рублей					
Сценарии	Сценарии		Выход	Выход	Выход
			из продукта через 1 год	из продукта через 5 лет	из продукта через 7 лет
Сценарии не могут рассматриваться как гарантия или ориентир доходности вложения средств в Фонд	Позитивный	Сколько у Вас может быть средств с учетом комиссий	137 870	242 571	354 366
		Среднегодовая доходность	37,9%	19,4%	19,8%
	Нейтральный	Сколько у Вас может быть средств с учетом комиссий	115 830	206 438	306 648
		Среднегодовая доходность	15,8%	15,6%	17,4%
	Негативный	Сколько у Вас может быть средств с учетом комиссий	94 200	171 333	260 228
		Среднегодовая доходность	-5,8%	11,4%	14,6%
Стрессовый	Сколько у Вас может быть средств с учетом комиссий	73 030	137 202	214 925	
	Среднегодовая доходность	-27,0%	6,5%	11,6%	

Для расчета сценариев используются показатели доходности из всех возможных на заданном временном горизонте:

- Позитивный — 10% лучших значений
- Нейтральный — 50%-ое значение (медиана)
- Негативный — 10 % худших значений
- Стрессовый — менее 1% худших значений

Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем.

Сценарии доходности показывают, что может произойти с Вашими деньгами при инвестировании в этот продукт на различные сроки.

Сценарии среднегодовой доходности рассчитаны с учётом: действующих ставок и сроков договоров аренды, расходов на содержание недвижимости, рыночных показателей на рынке недвижимости, расчётных значений стоимости объектов и ваших комиссий за управление и размещение.

Ваши Расходы

Структура комиссий		
Разовые комиссии	Комиссия за вход (надбавка)	0%
	Комиссия за выход (скидка)	0%
Комиссии (расходы) в процессе управления	Комиссии за управление	1% от ССЧА фонда (включены в стоимость пая и отдельно не списываются)
	Расходы за счет фонда	не более 50% от ССЧА (включены в стоимость пая и отдельно не списываются)
	Инфраструктурные и прочие расходы	не более 0,5% от ССЧА фонда (включены в стоимость пая и отдельно не списываются)
Комиссии за успех	Вознаграждение за успех	не более 5% от выплаченного пайщикам инвестиционного дохода в год (включены в стоимость пая и отдельно не списываются)

Налоги

Во исполнение функции налогового агента, Компания исчисляет, удерживает и перечисляет в бюджет налог на доходы физических лиц (НДФЛ) в следующих случаях:

- при выплатах инвестиционного дохода - в размере 13% / 15%¹ для налоговых резидентов РФ и 30% для налоговых нерезидентов от суммы начисленного дохода;
- при погашении паев - в размере 13% / 15% для налоговых резидентов РФ и 30% для налоговых нерезидентов от положительной разницы между суммой, полученной от реализации паев, и суммой документально подтверждённых затрат на приобретение указанных паев.

Досрочный выход

Продать паи до окончания срока действия договора доверительного управления Фондом 31.03.2032 можно на вторичном рынке: на бирже (целую часть пая).

Порядок приема обращений

Для направления жалоб, а также внесудебного разрешения споров, связанных с услугами доверительного управления, клиент вправе обратиться: в Управляющую компанию в часы работы с 9:00 до 18:00 по адресу: Москва, улица Киевская, дом 7, корпус 2, этаж 5, ком. 40,41,42; по адресу электронной почты Управляющей компании – info@sfn-am.ru; по номеру 900; Почтой России по адресу Управляющей компании: 121059, город Москва, улица Киевская, дом 7, корпус 2, этаж 5, ком. 40,41,42; в ПАО СберБанк; в НАУФОР; в Центральный банк РФ.

В случае невозможности внесудебного урегулирования спора клиент вправе обратиться в суд.

¹ -Ставка налога на доход физического лица (НДФЛ) резидентов РФ составляет 13% с налоговой базы равной или меньше 5 млн руб. и 15% с превышения налоговой базы над 5 млн. руб. Налоговым резидентам РФ, может быть предоставлен инвестиционный налоговый вычет в размере положительного финансового результата от реализации (погашения) ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг*, и находившихся в собственности более трех лет с учетом предельного размера этого налогового вычета. Величина предельного размера налогового вычета определяется по формуле: Макс. доход, не облагаемый НДФЛ = Кол-во полных лет владения * 3 млн руб.

Ключевой инвестиционный информационный документ (КИИД) не является Ключевым информационным документом, разрабатываемым ООО «СФН» в соответствии с требованием Указания Банка России от 02.11.2020 № 5609-У.

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах, ознакомиться с правилами доверительного управления и иными документами, подлежащими раскрытию и предоставлению в соответствии с действующим законодательством, можно по адресу: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42, на сайте <https://www.sfn-am.ru>, по телефону: (495) 252-22-24.

Договор доверительного управления не является договором банковского вклада или банковского счета.

Передаваемые в управление денежные средства не застрахованы в государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации», государство, ПАО Сбербанк и ООО «СФН» не дают никаких гарантий сохранности и возврата инвестируемых денежных средств.

Услуги по доверительному управлению Фондом оказывает ООО «СФН» (Лицензия Банка России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01038 от 07.10.2020 г.). ПАО Сбербанк является агентом по выдаче и погашению инвестиционных паев Управляющей компании, действует от имени и по поручению Управляющей компании и получает за это вознаграждение. Денежные средства в доверительное управление получает ООО «СФН», а не ПАО Сбербанк. ПАО Сбербанк и ООО «СФН» являются разными лицами с самостоятельной ответственностью, не отвечающими по обязательствам друг друга.

Услуги по доверительному управлению означает инвестирование денежных средств в ценные бумаги. Инвестирование в ценные бумаги влечёт кредитные и рыночные риски, в том числе риск потери ВСЕХ или части инвестированных денежных средств.

Вложение в ценные бумаги всех имеющихся у клиента денежных средств или большей их части может привести к утрате всех его накоплений, а также банкротству клиента.

* -В целях налогообложения к ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, относятся:

ценные бумаги, допущенные к торгам российского организатора торговли на рынке ценных бумаг и имеющие рыночную котировку на момент продажи ценной бумаги (средневзвешенную цену).