

Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 31 июля 2025 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 «Современный Арендный бизнес» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости»

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 решения об утверждении изменений, которые вносятся в 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, 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://www.sfn-am.ru/disclosure/fund/zpifn-arendnyy-biznes#tab-39>

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Реализуется стратегия активного управления, которая предполагает инвестирование преимущественно в объекты недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) сдачи в аренду. Цель инвестиционной стратегии - получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные Правилами Фонда.
2. Основные объекты инвестирования: недвижимое имущество; свободные денежные средства размещаются в депозиты российских кредитных организаций.
3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 72 объекта.
4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Нежилое здание по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, с.Толмачево, о.п.3307, д.16, корпус 1 (к.н. 54:19:034102:307)	25,10
Нежилое здание по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литер Г (к.н. 78:37:1781904:3358)	13,33
Нежилые помещения по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Новосибирский, сельское поселение Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, к. 2 (к.н. 54:19:034102:516)	13,75
Нежилые помещения по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, с.Толмачево, о.п.3307, д.16, к. 2 (к.н. 54:19:034102:515)	15,77
Нежилые помещения по адресу: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево, 7а, помещение 4 (к.н. 50:27:0020806:1159)	10,27

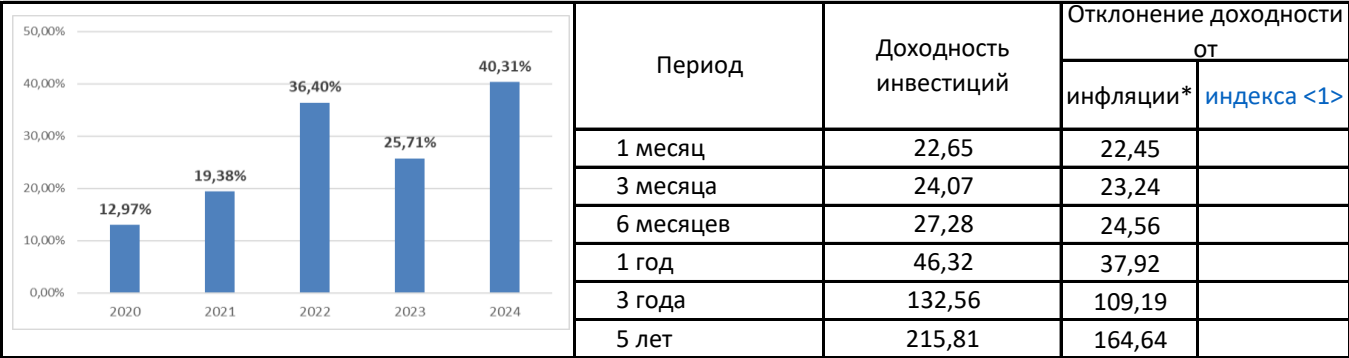
Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Рыночный	Высокий	Низкий
Риск ликвидности	Средний	Низкий

Риск контрагента	Низкий	Низкий
------------------	--------	--------

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, % Доходность за период, %



*на момент публикации отсутствуют данные инфляции за июль 2025, для расчета использованы данные за июнь 2025 года

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая: 688 414,39 руб.
2. Результаты инвестирования не учитывают комиссию, удерживаемые при выдаче инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (надбавку). Указанная комиссия может уменьшать доход от инвестиций.
3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда: 11 257 563 328,14 руб.
4. Доход выплачивается владельцам Инвестиционных паев по окончании каждого отчетного периода. Выплата Дохода осуществляется в течение 45 (сорока пяти) дней начиная с третьего рабочего дня с даты составления списка лиц, имеющих право на получение Дохода.
Промежуточные выплаты Дохода в течение отчетного периода не производятся. Доход рассчитывается по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.
Выплата Дохода осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев Инвестиционных паев. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления Дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата Дохода осуществляется не позднее 5 рабочих дней с даты получения Управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления Дохода.

Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз

при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	0%
при погашении инвестиционного пая (скидка)	0%

Комиссии, оплачиваемые каждый год

вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	до 57 %
---	---------

Размер комиссий указан в процентах от 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 инвестиционных паев, составляет 300 000 (триста тысяч) рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Инвестиционные паи фонда не подлежат обмену.
3. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы Банком России 25.02.2016 года за № 3120

4. Пaeвой инвестиционный фонд сформирован 17.03.2016 г.

5. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте <https://www.sfn-am.ru/>, а также в местах приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев.

6. Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» (ООО «СФН»), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01038, выдана Банком России 07 октября 2020 года. Адрес - Российская Федерация, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42. Телефон: 8 (495) 252-22-24. Адрес в сети Интернет: <https://www.sfn-am.ru>.

7. Специализированный депозитарий - Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», <https://specdep.ru/>.

8. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев - Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», <https://specdep.ru/>.

9. 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, номера телефонов 8 800 300-30-00 (круглосуточно, бесплатно для звонков из регионов России), +7 499 300-30-00 (круглосуточно, в соответствии с тарифами вашего оператора), 300 (круглосуточно, бесплатно для звонков с мобильных телефонов).

<1> не предусмотрен