

Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30 ноября 2021 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 «Коммерческая недвижимость» под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами»

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.sber-am.ru/disclosure/fund/zpifn-kommercheskaya-nedvizhimost/>

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 14 объектов.
4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Нежилое здание по адресу Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский р-н, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1 (к.н. 54:35:032600:120)	31.5
Земельный участок по адресу Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский р-н, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1 (к.н. 54:35:032600:86)	5.93
Нежилые помещения по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Проточный, д.11 (к.н. 77:01:0005001:5951)	39.22
Денежные средства на счетах по депозиту в БАНК ВТБ (ПАО)	4.72
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества №5-МО10/04/14 от 2014.04.10 (жилые квартиры)	6.46

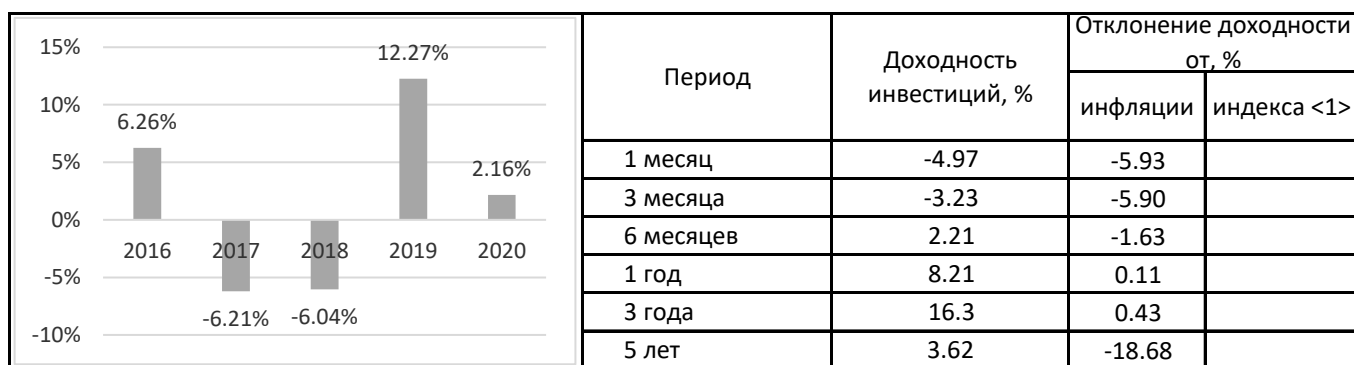
Раздел 4. Основные инвестиционные риски

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, %



1. Расчетная стоимость инвестиционного пая: 158.31 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: 1013377935.83 руб.

4. Доход составляет 85 % (восемьдесят пять процентов) от положительной разницы между суммой полученных в отчетном периоде в состав имущества Фонда:

- дивидендов по акциям;
- процентного дохода по банковским вкладам и долговым инструментам;
- доходов от продажи объектов недвижимости, составлявших имущество Фонда;
- доходов от продажи ценных бумаг, составлявших имущество Фонда;
- доходов от сдачи недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду;

и суммой начисленных в Отчетном периоде вознаграждений согласно пункту 99 Правил, оплаченных в отчетном периоде расходов, предусмотренных пунктом 102 настоящих Правил, а также процентов, выплачиваемых по договорам займа или кредитным договорам, возврат денежных средств по которым осуществляется за счет имущества Фонда, в случаях получения денежных средств для погашения Инвестиционных паев при недостаточности денежных средств, составляющих Фонд.

Процентный доход по долговым инструментам определяется как положительная разница сумм полученного процентного дохода и уплаченного процентного дохода при приобретении долговых инструментов. Доход от продажи недвижимого имущества определяется как положительная разница между суммой денежных средств, фактически поступивших от реализации недвижимого имущества, и фактическими затратами на приобретение недвижимого имущества. Доход от продажи ценных бумаг определяется как положительная разница между суммой денежных средств, поступивших от реализации ценных бумаг, и фактическими затратами на их приобретение и реализацию. Доход от сдачи недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду определяется как сумма денежных средств, полученная от арендаторов и (или) субарендаторов по договорам аренды (субаренды), заключенным в отношении объектов недвижимого имущества, составляющего Фонд.

Выплата дохода по Инвестиционному паю 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 по Инвестиционному паю 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 12.5 %
---	-----------

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. Выдача Дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере не менее 100 000 (сто 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 25.08.2004 года за № 0252-74113866
4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 16.12.2004 г.
5. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте <https://www.sber-am.ru/>, а также в местах приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев.
6. Управляющая компания - Акционерное общество «Сбер Управление Активами», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 12 сентября 1996 года №21-000-1-00010, выдана ФКЦБ России. Адрес - 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20. Телефон - 900, 8 (800) 555 55 50, +7 495 500 55 50. Сайт - <https://www.sber-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