

**Ключевой информационный документ  
о паевом инвестиционном фонде**

**Раздел 1. Общие сведения**

Ключевой информационный документ по состоянию на 31 января 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 «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 24 объекта.
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)	30,74
Земельный участок по адресу Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский р-н, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1 (к.н. 54:35:032600:86)	5,78
Нежилые помещения по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Проточный, д.11 (к.н. 77:01:0005001:5951)	38,28
Денежные средства на счетах по депозиту в БАНК ГПБ (АО)	6,91
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества №5-МО10/04/14 от 2014.04.10 (жилые квартиры)	6,47

**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: 152,87 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: 978 538 093,37 руб.
4. 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. Выплата Дохода осуществляется в течение 45 (сорока пяти) дней начиная с третьего дня с даты составления списка лиц, имеющих право на получение 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](http://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