

**Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде**

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 «Коммерческая недвижимость» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Первая»

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.first-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 11 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) | 31,22 |
| Земельный участок по адресу Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский р-н, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1 (к.н. 54:35:032600:86) | 5,86 |
| Нежилые помещения по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Проточный, д.11 (к.н. 77:01:0005001:5951) | 39,09 |
| Денежные средства на счетах по депозиту в БАНК ВТБ (ПАО) | 11,00 |
| Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества №5-МО10/04/14 от 2014.04.10 (жилые квартиры) | 4,84 |

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: 167,85 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: 1074448602,31 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.first-am.ru/>, а также в местах приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев.
6. Управляющая компания - Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» , 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.first-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