**Ключевой информационный документ о Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «Южные метры»**

**Раздел 1**. Общие сведения

**Ключевой информационный документ по состоянию на** 30.05.2025

*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.*

Название паевого инвестиционного фонда (далее по тексту –Фонд):

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Южные метры»**

Наименование управляющей компании паевого инвестиционного фонда:

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»**

**Раздел 2. Внимание**

1. Возврат и доходность инвестиций в Фонд не гарантированы государством или иными лицами.
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить паи Фонда в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев 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 владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.

1. Перед приобретением инвестиционных ЗПИФ следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте <https://www.alfacapital.ru/disclosure/pifs_closed/zpifn_smref/pif-rules>

**Раздел 3.** **Инвестиционная стратегия**

1. Осуществление инвестиций в недвижимость, расположенную в Краснодарском крае, с целью их последующей продажи (и (или) уступки прав требований по договорам участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и/или сдачи в аренду либо в субаренду.
2. Реализуется стратегия активного управления - структура инвестиционного портфеля меняется в соответствии с рыночной ситуацией. Фонд планирует инвестировать в объекты недвижимого имущества и инструменты денежного рынка.
3. Активы Фонда инвестированы в 40 объект.
4. Активы Фонда инвестированы в следующие 5 объектов, доля которых в инвестиционном портфеле является максимальной:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта инвестирования | Доля от активов,% |
| Недвижимое имущество, квартира, кадастровый номер 23:49:0401008:4956 | 3,89 |
| Недвижимое имущество, квартира, кадастровый номер 23:49:0401008:5094 | 3,89 |
| Недвижимое имущество, квартира, кадастровый номер 23:49:0401008:5127 | 3,90 |
| Недвижимое имущество, квартира, кадастровый номер 23:49:0401008:5144 | 3,90 |
| Недвижимое имущество, квартира, кадастровый номер 23:49:0401008:4719 | 2,95 |

**Раздел 4**. Основные инвестиционные риски

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид риска | Вероятность реализации риска | Объем потерь при реализации риска |
| Стратегический риск | низкая | Значительный |
| Системный риск | низкая | Значительный |
| Операционный риск | Средний | Средний |
| Правовой риск | низкая | Средний |
| Регуляторный риск | низкая | Средний |
| Рыночный/ценовой риск | Средний | Средний |
| Валютный риск | низкая | Незначительный |
| Процентный риск | низкая | Средний |
| Риск ликвидности | Средний | Значительный |
| Кредитный риск | Средний | Средний |
| Риск дефолта | низкая | Значительный |
| Риск контрагента | Средний | Средний |

**Раздел 5**. Основные результаты инвестирования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Доходность за календарный год, % \* | Доходность за период, % \* | | |
|  | Период | Доходность инвестиций | Отклонение доходности от  инфляции\*  \*(использованы данные за апрель 2025) |
| 1 месяц | -0,18% | -0,58% |
| 3 месяца | -0,10% | -1,97% |
| 6 месяцев | -0,87% | -6,85% |
| 1 год | -2,68% | -12,92% |
| 3 года | - | - |
| 5 лет | - | - |

\*Недостаточно данных для расчета доходности и построения диаграммы за 2020, 2021, 2022 календарные годы, так как ПИФ сформирован 03.07.2023 года.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая – 124 016,52 рублей
2. Стоимость чистых активов Фонда – 656 874 404,90 рублей
3. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрена выплата дохода.

**Раздел 6.** Комиссии

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Комиссии, оплачиваемые один раз | |  | Комиссии, оплачиваемые каждый год | |
| при приобретении инвестиционного пая (надбавка) | отсутствует | вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда | Вознаграждения 10%  Расходы 15% |
| при погашении инвестиционного пая (скидка) | отсутствует |
| 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, передача которой в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев при формировании Фонда, составляет 100 000 (сто тысяч) рублей. Минимальная сумма денежных средств, передача которой в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача дополнительных инвестиционных паев, составляет 105 000 (сто пять тысяч) рублей Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 5420 зарегистрированы Банком России 05.06.2023.
3. Фонд сформирован 03.07.2023 года.
4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить по адресу управляющей компании, а также на сайте в сети Internet по адресу: [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru).
5. Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22 сентября 1998 г. № 21-000-1-00028, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.

123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1.

Телефоны: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

Адрес в сети Internet [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru).

1. Специализированный депозитарий:

Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

Адрес в сети Internet https://specdep.ru

1. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев ЗПИФ:

Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Адрес в сети Internet <http://www.rrost.ru/ru>

1. Надзор и контроль за деятельностью управляющей компании паевого инвестиционного фонда в соответствии с [подпунктом 10 пункта 2 статьи 55](consultantplus://offline/ref=C8DAF9FFE92C6061265C7840845B666DE467D4BF27239A42C09C79867AE88A3B40614A75932B5C8FA8F77B5BBB23C7C947354733C0B1FD62l4D9M) Федерального закона "Об инвестиционных фондах" осуществляет Банк России, сайт www.cbr.ru, номер телефона 8 (800) 300-30-00