**Ключевой информационный документ о Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «АКТИВО ДВЕНАДЦАТЬ**»

**Раздел 1**. Общие сведения

**Ключевой информационный документ по состоянию на** 30.06.2025

*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 «АКТИВО ДВЕНАДЦАТЬ»**

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/rules/pifs/zpifn\_act12/

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

1. Осуществление инвестиций в жилые/нежилые помещения с целью сдачи их в аренду/последующей продажи.
2. Реализуется стратегия активного управления - структура инвестиционного портфеля меняется в соответствии с рыночной ситуацией. Фонд инвестирует в объекты недвижимого имущества.
3. Активы Фонда инвестированы в 5 объектов.
4. Активы Фонда инвестированы в следующие 5 объектов, доля которых в инвестиционном портфеле является максимальной:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта инвестирования | Доля от активов,% |
| Нежилое здание, кадастровый номер 50:19:0010203:1807, по адресу: Московская обл., Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д. 59 | 93,09 |
| Земельный участок, кадастровый номер 50:19:0010203:1829, по адресу Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная | 3,28 |
| Депозит АО «АЛЬФА-БАНК» | 1,09 |
| Денежные средства на расчетных счетах | 2,24 |
| Депозит АО «АЛЬФА-БАНК» | 0,30 |

**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 отинфляции\*\*(использованы данные за май 2025) |
| 1 месяц | 0,72% | 0,29% |
| 3 месяца | 2,98% | 1,50% |
| 6 месяцев | 18,26% | 13,32% |
| 1 год | 27,22% | 17,33% |
| 3 года | 65,69% | 43,72% |
| 5 лет | 82,44% | 31,01% |

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 331 435,49 рублей.
2. Стоимость чистых активов Фонда 175 660 810,21 рублей.
3. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый расчетный период. Под расчетным периодом понимается период времени, равный одному календарному месяцу. Под первым расчетным периодом понимается календарный месяц, в котором завершено (окончено) формирование фонда.

С даты наступления оснований для прекращения фонда доход по инвестиционным паям не начисляется и не выплачивается.

Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев фонда на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю фонда. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день расчетного периода.

Выплата дохода осуществляется путем перечисления денежных средств на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паев, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней начиная с 5 (Пятого) рабочего дня, следующего за отчетным периодом, путем безналичного перечисления на банковский счет, указанный 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 (Пяти) рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

Размер подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода по инвестиционным паям составляет 100 (Сто) процентов от дохода по инвестиционным паям.

Доход по инвестиционным паям в целях настоящих Правил принимается равным сумме остатка денежных средств на банковских счетах, открытых для расчетов по операциям, связанных с доверительным управлением фондом по состоянию на последний день расчетного периода, за вычетом начисленных, но не оплаченных в расчетном периоде расходов, связанных с доверительным управлением фондом, предусмотренных пунктом 102 настоящих Правил, и начисленных, но не оплаченных в расчетном периоде указанных в пункте 99 настоящих Правил вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, Аудиторской организации и оценщику.

Результаты переоценки стоимости нереализованных в течение расчетном периода активов фонда при расчете дохода по инвестиционным паям не учитываются.

Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления дохода по инвестиционным паям на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев на последний рабочий день расчетного периода.

**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 3%Расходы 50% |
| 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 стоимость имущества, передачей которого в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев, составляет 50 000 000 рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 3999 зарегистрированы Банком России 19.03.2020.
3. Фонд сформирован 04.06.2020 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 «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

Адрес в сети Internet https://specdep.ru

1. 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, номер телефона 8 (800) 300-30-00