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

**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 ДВАДЦАТЬ ОДИН»**

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_act21/pif-rules>

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

1. Осуществление инвестиций в недвижимое имущество с целью его последующей продажи и (или) с целью сдачи в аренду, а также краткосрочное и долгосрочное инвестирование в иные активы, предусмотренные инвестиционной декларацией Фонда.
2. Реализуется стратегия активного управления - способом реализации Управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является приобретение, эффективная сдача в аренду нежилых зданий и помещений в нежилых/жилых зданиях, соответствующих основным параметрам выбора, установленными в пункте 21.3. Правил. До момента приобретения объектов недвижимости, остаток денежных средств, составляющих Фонд, размещается во вклады (депозиты) в российских кредитных организациях для целей аккумулирования необходимой суммы для приобретения объектов недвижимого имущества. Выбор активов при принятии инвестиционных решений осуществляется Управляющей компанией с точки зрения наилучшего соотношения рисков и ожидаемой доходности отдельных активов и (или) инвестиционного портфеля Фонда в совокупности. При таком подходе Управляющая компания в ходе управления имуществом Фонда осуществляет анализ соотношения рисков и ожидаемой доходности всех активов, указанных в перечне объектов инвестирования.
3. Активы Фонда инвестированы в 3 объекта.
4. Активы Фонда инвестированы в следующие 3 объекта, доля которых в инвестиционном портфеле является максимальной:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта инвестирования | Доля от активов,% |
| Нежилое здание, кадастровый номер 66:41:0503019:77, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86 | 79,53 |
| Дебиторская задолженность | 18,18 |
| Депозит | 2,29 |

**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 |
| 1 месяц | 9,46% | 9,03% |
| 3 месяца | - | - |
| 6 месяцев | - | - |
| 1 год | - | - |
| 3 года | - | - |
| 5 лет | - | - |

\*Недостаточно данных для расчета доходности и построения диаграммы за 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 календарные годы, так как ПИФ сформирован 22.05.2025 года.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая - 109 836,64 рублей
2. Стоимость чистых активов Фонда – 1 044 546 406,56 рублей

3. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый отчетный период. Доход от доверительного управления распределяется среди владельцев инвестиционных паев пропорционально количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на дату определения лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления.

Под отчетным периодом понимается период времени, равный одному календарному месяцу. Под первым отчетным периодом понимается календарный месяц, следующий за месяцем, в котором завершено (окончено) формирование Фонда.

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

Размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме, составляющей 100 (Сто) процентов от суммы остатков по всем расчетным счетам, открытым в кредитных организациях для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям, за вычетом резервной суммы. Резервная сумма принимается равной 1 000 000 (Один миллион) рублей.

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 отчетного периода.

Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется в течение 30 (Тридцать) дней со дня, следующего за окончанием отчетного периода, 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.

**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 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 сумма денежных средств, передача которой в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев при формировании Фонда, составляет 540 000 000 (Пятьсот сорок миллионов) рублей. Минимальная стоимость имущества, передачей которого в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача дополнительных инвестиционных паев, не предусмотрена.
2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 7004 зарегистрированы Банком России 24.04.2025.
3. Фонд сформирован 22.05.2025 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](consultantplus://offline/ref=C8DAF9FFE92C6061265C7840845B666DE467D4BF27239A42C09C79867AE88A3B40614A75932B5C8FA8F77B5BBB23C7C947354733C0B1FD62l4D9M) Федерального закона "Об инвестиционных фондах" осуществляет Банк России, сайт www.cbr.ru, номер телефона 8 (800) 300-30-00