

Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.11.2021

Настоящий документ предоставляется в соответствии с требованиями законодательства и не является рекламным материалом. Информация приведена для понимания существенных характеристик и рисков паевого инвестиционного фонда, а также для удобства его сравнения с другими финансовыми продуктами.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Серебро-инвестиции в недвижимость»
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр»

Внимание

• Возврат и доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантированы государством или иными лицами.

• Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться.

- Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в настоящие 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.

Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте <http://www.invmc.ru>

Инвестиционная стратегия

Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, реконструкции и последующей продажи, изменения их профиля и последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду.

Реализуется стратегия активного управления.

• Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:

- 1) жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме);
- 2) нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;
- 3) нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 N 4129-У "О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов", в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;
- 4) помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;
- 5) единые недвижимые комплексы, в случае если в их состав входит только недвижимое имущество, разрешенное для включения в состав активов Фонда в соответствии с настоящим пунктом;
- 6) сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого

имущества, составляющего Фонд или приобретаемого в состав активов Фонда на основании заключенного договора;

7) земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании в праве собственности;

8) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд;

9) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ) (далее при совместном упоминании - инвестиции в недвижимое имущество).

10) Инструменты денежного рынка.

11) Производные финансовые инструменты, соответствующие требованиям пункта 23 настоящих Правил;

12) Права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте.

13) Иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

• Активы пассивного инвестиционного фонда инвестированы в 5 объектов инвестирования

Крупнейшие позиции в активах	
Наименование позиции	Доля от активов, %
Денежные средства на расчетном счете в банке	48,32%
3-х комнатная квартира, г. Новосибирск, ул. Державина	29,57%
3-х комнатная квартира г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе	21,66%
Размещение денежных средств на МНО, сделка № 3413243	0,01%
Размещение денежных средств на МНО, сделка № 3413245	0,002%

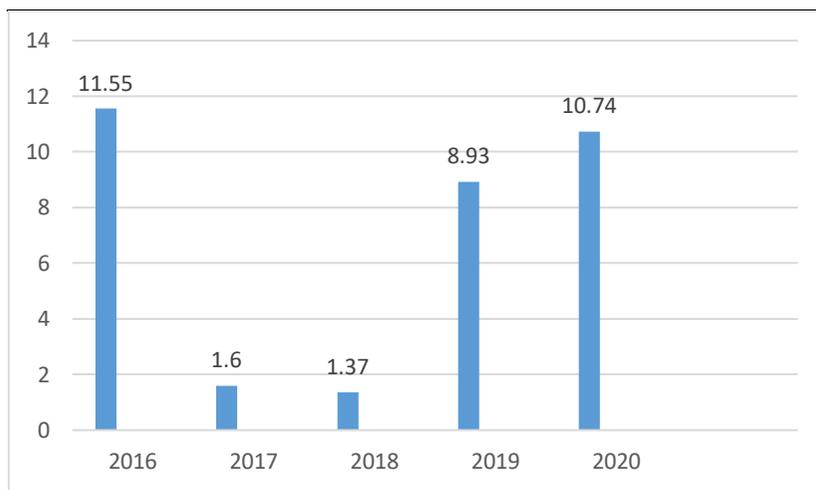
Основные инвестиционные риски

Вид риска	Оценка вероятности реализации риска	Оценка объема потерь при реализации риска
политические и экономические риски	Средняя	Средний
системный риск	Низкая	Незначительный
рыночный риск	Средняя	Средний
ценовой риск	Средняя	Средний
риск неправомерных действий в отношении ценных бумаг, недвижимого имущества и прав на него со стороны третьих лиц;	Низкая	Незначительный
кредитный риск	Низкая	Незначительный
риск рыночной ликвидности	Средняя	Средний
операционный риск	Низкая	Незначительный
риск, связанный с изменениями действующего законодательства	Низкая	Незначительный

риск возникновения форс-мажорных обстоятельств	Низкая	Незначительный
--	--------	----------------

Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от	
		инфляции	индекса ¹
1 месяц	1,34	0,68 (+0,66)	0.49 (+0,85)
3 месяца	4,17	1,85 (+2,32)	1,28 (+2,89)
6 месяцев	3,59	3,44 (+0,15)	2,2 (+1,39)
1 год	12,57	6,06 (+6,51)	4,09 (+8,48)
3 года	32,12	13,15 (+18,97)	18,15 (+13,97)
5 лет	-----		

Средняя ставка депозита ФЛ сроком от 1 до 3 лет по данным Банка России

• Расчетная стоимость инвестиционного пая на 30.11.2021 г. 1 076,94руб.

• Результаты инвестирования не учитывают комиссии, удерживаемые при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (скидки и надбавки). Такие комиссии могут уменьшать доход от инвестиций.

• Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 39,80 млн. руб.

Доход от управления Фондом выплачивается в соответствии с Правилами доверительного управления. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев раз в квартал. Под отчетными периодами понимаются следующие периоды:

- с 1 января по 31 марта;
- с 1 апреля по 30 июня;
- с 1 июля по 30 сентября;
- с 1 октября по 31 декабря;

Выплата дохода осуществляется в течение 3 месяцев с даты окончания отчетного периода. Доход по всем инвестиционным паям, подлежащий выплате владельцам инвестиционных паев, составляет 99 (Девяносто девять) процентов от разницы между доходом и расходом от деятельности Фонда за отчетный период

Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз¹

при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	От 0 % до 0 %
при погашении инвестиционного пая (скидка)	от 0 % до 0 %

Комиссии, оплачиваемые каждый год

вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	до 20 %
---	---------

Размер комиссии указан в процентах от стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Иная информация

- Минимальная сумма денежных средств, которая может быть передана в оплату инвестиционных паев, составляет от 30 000 рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
- Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 26.07.2016г. № 3184.
- Паевой инвестиционный фонд сформирован 01.12.2016г.
- Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте <http://www.invmc.ru>.
- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр», Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «14» мая 2013 года № 21-000-1-00955, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам. Место нахождения управляющей компании: Российская Федерация, 630049, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 260/2. Телефон (383) 207-54-23, сайт <http://www.invmc.ru>.
- Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт specdep.ru.
- 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.