Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Ключевой информационный документ
по состоянию на 28.11.2025

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 **«Созидатель»**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» (до 03.06.2022г. Общество с ограниченной ответственной «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 Правила доверительного управления, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель», или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании.
- 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 https://recordcap.ru/component/fund/fund/17

Инвестиционная стратегия

Целью инвестиционной политики Управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные Правилами Фонда, в соответствии с инвестиционной политикой Управляющей компании.

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

Реализуется стратегия активного управления.

Способом реализации управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является приобретение активов (группы активов) определенных в качестве преимущественных объектов инвестирования - объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, реконструкции, изменения их профиля и (или) с целью сдачи их в аренду. Также способом реализации управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является вложение в иные активы в соответствии с перечнем объектов инвестирования и требованиями к структуре активов фонда, предусмотренными инвестиционной декларацией. Группой активов, определенных в качестве преимущественных объектов инвестирования фонда, является группа активов, указанная в подпунктах 1 – 4, 9 пункта 25.1 Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Созидатель»

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, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места) многоквартирного дома, 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 № 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) земельные участки, которые имеют общую границу (смежные земельные участки) с земельными участками, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, и которые (права аренды которых) входят в состав Фонда, при условии, что на таких смежных земельных участках размещено дорожное полотно (дорожное покрытие) для стоянки (парковки) транспортных средств и (или) проезда транспортных средств к указанным земельным участкам, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, и (или) на таких смежных земельных участках размещены инженерное оборудование и (или) сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего Фонд, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли Управляющей компании инвестиционного фонда в праве собственности, а также права аренды на такие смежные земельные участки;

11) инструменты денежного рынка;

12) производные финансовые инструменты (фьючерсные и опционные договоры (контракты)) (допущенные к организованным торгах на биржах Российской Федерации и биржах, расположенных в иностранных государствах и включенных в перечень иностранных бирж), изменение стоимости которых зависит от величины процентных ставок, уровня инфляции, курсов валют;

13) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте;

14) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд

- **Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 6 объектов инвестирования.**

Крупнейшие позиции в активах	
Наименование позиции	Доля от активов, %
Нежилое помещение Московская область, г. Подольск, ул. Советская	83,18 %
Нежилое помещение Московская область, г. Подольск, ул. Советская	9,31 %
Денежные средства на расчетном счете в СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	5,42 %
Денежные средства на расчетном счете в БАНК ГПБ (АО)	2,07 %
Договор подряда №15/ЮМО19 от 09.08.2019 г.	0,00 %

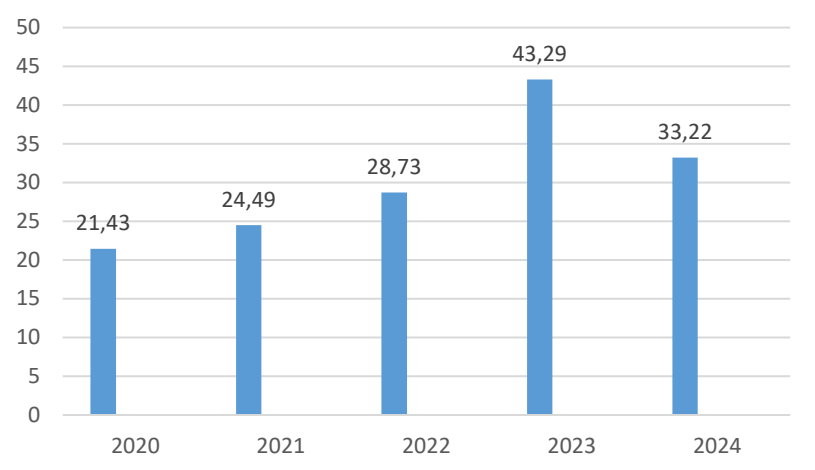
Основные инвестиционные риски

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 неправомочных действий в отношении ценных бумаг,	Низкая	Незначительный

недвижимого имущества и прав на него со стороны третьих лиц;		
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[1]	индекса[2]
1 месяц	**1,42**	**0,5 (+0,92)**	**1,05 (+0,37)**
3 месяца	**11,02**	**0,44 (+10,58)**	**3,55 (+7,47)**
6 месяцев	**24,69**	**1,65 (+23,04)**	**9,16 (+15,53)**
1 год	**47,00**	**7,73 (+39,27)**	**20,73 (+26,27)**
3 года	**126,95**	**25,97 (+100,98)**	**21,93 (+105,02)**
5 лет	**174,68**	**53,42 (+121,26)**	**20,75 (+153,93)**

• Расчетная стоимость инвестиционного пая на 28.11.2025 г. **2,36** руб.

• 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 178,70 млн. руб.

Доход от управления Фондом выплачивается в соответствии с Правилами доверительного управления. Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется по итогам каждого календарного квартала, за исключением выплаты дохода за первый отчетный период.

Под итогами первого отчетного периода понимается доход, полученный с 01 января 2007 по 30 июня 2009, в котором выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется в срок не позднее «25» сентября отчетного года.

Под отчетным годом понимается календарный год.

По итогам первого квартала отчетного года выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется в срок не позднее «25» июня отчетного года.

По итогам второго квартала отчетного года выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется в срок не позднее «25» сентября отчетного года.

По итогам третьего квартала отчетного года выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется в срок не позднее «25» декабря отчетного года.

По итогам четвертого квартала отчетного года выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется в срок не позднее «25» марта года, следующего за отчетным годом.

[1] индекс потребительских цен, рассчитываемый Росстатом и раскрываемый на сайте: www rosstat.gov.ru

[2] средняя ставка депозита ФЛ сроком от 1 до 3 лет по данным Банка России

Доход по инвестиционному паю формируется за счет полученных в отчетном периоде в имущество Фонда:
1. дохода от продажи недвижимого имущества, составляющего Фонд;
2. сумм платежей, полученных по предварительным договорам аренды и договорам аренды недвижимого имущества;
3. процентного дохода, полученного по банковским вкладам и банковским счетам,
за вычетом вознаграждений и расходов, предусмотренных разделом VIII ПДУ Фонда.

Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз[1]

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

Комиссии, оплачиваемые каждый год

вознаграждение управляющей компании	*до 0,7 %*
вознаграждение специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации	*до 2,5%*
Максимальный размер расходов подлежащий оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	*до 10%*

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 500 000 рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
- Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 07.09.2006г. № 0603-97103681.
- Паевой инвестиционный фонд сформирован 10.12.2006г.
- Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте https://recordcap.ru/.
- ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» (до 03.06.2022 Общество с ограниченной ответственной «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, 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 47, помещение 2,3,4,5,6,7. Телефон (383) 207-54-23, сайт https://recordcap.ru/.
- Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт https://specdep.ru/.
- Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт https://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 https://www.cbr.ru/, номер телефона 8 (800) 300-30-00.