

# Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

## Ключевой информационный документ по состоянию на 31.07.2023

*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 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.
- 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.recordcap.ru>

### 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 и последующей продажи, изменения их профиля и последующей продажи 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, 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 (фьючерсы, опционы), соответствующие требованиям пункта 24 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 паевого инвестиционного фонда инвестированы в 6 объектов инвестирования.**

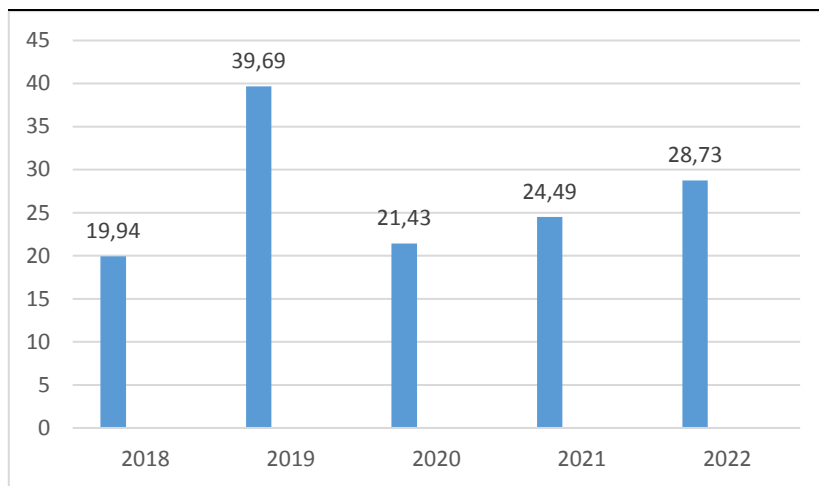
<b>Крупнейшие позиции в активах</b>	
Наименование позиции	Доля от активов, %
Денежные средства на расчетном счете в банке	4,54%
Нежилое помещение Московская область, г. Подольск, ул. Советская	6,66%
Нежилое помещение Московская область, г. Подольск, ул. Советская	86,66%
Расчеты по договору подряда №15/ЮМО19 от 09.08.2019 г.	0,00%
Расчеты по договору подряда № 2 от 16.06.2023г.	1,76%

### **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 <sup>1</sup>
1 месяц	<b>-2,73</b>	<b>0,06 (-2,79)</b>	<b>0,61 (-3,34)</b>
3 месяца	<b>8,68</b>	<b>0 (+8,68)</b>	<b>1,85 (+6,83)</b>
6 месяцев	<b>21,88</b>	<b>-0,41 (+22,29)</b>	<b>3,57 (+18,31)</b>
1 год	<b>50,22</b>	<b>-0,54 (+50,76)</b>	<b>7,4 (+42,82)</b>
3 года	<b>90,21</b>	<b>20,86 (+69,35)</b>	<b>12,87 (+77,34)</b>
5 лет	<b>155,40</b>	<b>28,6 (+126,8)</b>	<b>28,8 (+126,6)</b>

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

- Расчетная стоимость инвестиционного пая на 31.07.2023 г. **2,17** 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 164,47 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. 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<sup>1</sup>**

при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	<i>от 0% до 0%</i>
при погашении инвестиционного пая (скидка)	<i>от 0% до 0%</i>

### **Комиссии, оплачиваемые каждый год**

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

*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 <http://www.recordcap.ru>
- ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» (до 03.06.2022 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, 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 47, помещение 2,3,4,5,6,7. Телефон (383) 207-54-23, сайт [http// www.recordcap.ru](http://www.recordcap.ru).
- Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт [spccder.ru](http://spccder.ru).
- Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт [spccder.ru](http://spccder.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](http://www.cbr.ru), номер телефона 8 (800) 300-30-00.