

КЛЮЧЕВОЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ДОКУМЕНТ О ПАЕВОМ ИНВЕСТИЦИОННОМ ФОНДЕ

Ключевой информационный документ по состоянию на: 30 ноября 2021 года

Название паевого инвестиционного фонда (далее – Фонд)	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России за № 2173-94174002 от 26.07.2011 г. Дата завершения (окончания) формирования Фонда: 17.11.2011 г.
Наименование управляющей компании Фонда (далее – Управляющая компания)	Акционерное общество «Центральная трастовая компания» Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами за № 21-000-1-00575 выдана ФСФР России 17.07.2008 г. без ограничения срока действия

Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями законодательства. Информация приведена для описания характеристик и рисков Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для возможности его сравнения с другими инструментами инвестирования.

Внимание!

1. Возврат и доходность инвестиций в Фонд не гарантированы государством или иными лицами.
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев Фонда может увеличиваться и уменьшаться.
3. Перед приобретением инвестиционных паев Фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, размещенными на странице сайта Управляющей компании в сети «Интернет»: <http://www.centrotrust.ru/pdumart>
4. Вы можете погасить инвестиционные паи Фонда путём подачи заявки на погашение инвестиционных паев, в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев Фонда решения об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в правила доверительного управления Фондом, или решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, или решения о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом, если Вы голосовали против принятия соответствующего решения. Прием заявок на погашение инвестиционных паев осуществляется в течение двух недель со дня раскрытия сообщения о регистрации соответствующих изменений и дополнений в правила доверительного управления Фондом.

Инвестиционная стратегия Фонда

Управляющая компания реализует стратегию активного управления активами Фонда, заключающуюся в приобретении объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) сдачи их в аренду или субаренду.

Основными видами активов, в которые инвестируется имущество, составляющее Фонд (далее - инвестиционный портфель), являются объекты недвижимого имущества, такие как:

- здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, домовладения, объекты недвижимого имущества административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы;
- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществления на них строительства, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики).

Свободные остатки денежных средств размещаются в депозиты кредитных организациях. В настоящее время проводится продажа объектов инвестирования из состава активов Фонда и выплата дохода по инвестиционным паям их владельцам.

В состав активов Фонда входят 9 объектов недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные в Москве, Московской области, Ростове-на-Дону.

Крупнейшие объекты инвестирования в активах Фонда

Наименование объекта инвестирования	Описание объекта инвестирования	Доля от активов Фонда, %
Нежилые помещения по адресу: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	Нежилое помещение общей площадью 494,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0002022:2906; Нежилое помещение общей площадью 171,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0002022:4519; Нежилое помещение общей площадью 997,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0002022:4520 Нежилое помещение общей площадью 365,7 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0002022:4521; Нежилое помещение общей площадью 206,2 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0002022:4522	23,83%
Нежилое помещение по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д.16	Нежилое помещение общей площадью 120,7 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0001020:3653	4,80%
Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.7	Нежилое помещение общей площадью 167,5 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0011001:5019	4,22%
Нежилое помещение по адресу: г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер.Братский, 36/5	Нежилое помещение общей площадью 211,5 кв.м., кадастровый номер: 61:44:0050603:204	2,280%
Нежилое помещение по адресу: Московская обл., г. Электросталь, Чернышевского проезд, д. №20а, пом.03	Нежилое помещение общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370	2,19%

По состоянию на 30.11.2021 г. денежные средства на счетах Фонда в кредитных организациях составляют долю в 30,34% от активов Фонда, денежные средства на счетах по депозиту в кредитных организациях составляют долю 23,21%.

Основные инвестиционные риски

Инвестированию в недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество присущи описанные ниже риски со следующими особенностями.

Вид риска и его описание	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
<p>Рыночный / ценовой риск: связан с колебанием цен и ставок на объекты инвестирования в активах Фонда вследствие изменения конъюнктуры рынка недвижимости</p>	<p style="text-align: center;">Низкая (объекты инвестирования сданы в аренду)</p>	<p style="text-align: center;">Низкий (связан в основном с упущенной выгодой от временно несданных объектов недвижимости)</p>
<p>Риск ликвидности: реализуется при сокращении спроса или отсутствии возможности продать или сдать объекты инвестирования в аренду по необходимой цене.</p>	<p style="text-align: center;">Низкая (объекты инвестирования расположены в центральных локациях и пользуются спросом)</p>	<p style="text-align: center;">Средний (связан с упущенной выгодой в случае длительной не сдачи объектов недвижимости в аренду или невозможности их реализации)</p>
<p>Кредитный риск (риск контрагента): проявляется в риске неисполнения обязательств перед Фондом со стороны контрагентов – покупателей или арендаторов объектов инвестирования.</p>	<p style="text-align: center;">Низкая (проводится тщательный подбор контрагентов; сделки застрахованы доступными правовыми механизмами)</p>	<p style="text-align: center;">Низкий (связан в основном с судебными издержками и упущенной выгодой)</p>
<p>В связи с материальным характером объектов недвижимого имущества процесс эксплуатации сопровождается рисками несоответствующего хозяйственного управления объектом недвижимости и, как следствие, снижения его эксплуатационных характеристик.</p> <p>В результате физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов (природных бедствий, техногенных чрезвычайных ситуаций, в том числе пожаров) происходит уменьшение работоспособности объектов недвижимого имущества.</p>	<p style="text-align: center;">Низкая (проводится тщательный анализ эксплуатационных характеристик объектов недвижимости)</p>	<p style="text-align: center;">Низкий (в виде затрат на текущий ремонт и улучшение объектов недвижимости)</p>
<p>Градостроительные, проектные и технологические риски связаны с неправильным выбором места реализации проекта, его несоответствием окружающей застройке, ошибками в конструктивных решениях, неверным выбором материалов.</p> <p>Инвестированию в земельные участки также характерны риски ненадлежащего использования участка относительно его категории, что касается ситуации, когда земельные участки используются не в соответствии с установленным для них целевым назначением.</p>	<p style="text-align: center;">Низкая (проводится тщательный анализ инвестиционного проекта, проводится обязательная правовая экспертиза приобретаемых объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков)</p>	<p style="text-align: center;">Значительный (одним из возможных следствий данного риска является снижение инвестиционной привлекательности объектов недвижимости и невозможность их последующей реализации; права на земельные участки могут быть прекращены или ограничены (изъятие, реквизиция) в соответствии с земельным законодательством.</p>

Основные результаты инвестирования

Стоимость чистых активов Фонда по состоянию на 30.11.2021 г.: 271 957 460,88 руб.

Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда по состоянию на 30.11.2021 г.: 15 674,78 руб.

Доходность за период, %			
Период	Значения доходности инвестиций в Фонд (ДИФ) ¹ за период, %	Значения индекса потребительских цен (ИПЦ) ² за период, %	Отклонение ³ значения ДИФ от значения ИПЦ за период, %
1 месяц (29.10.2021 – 30.11.2021)	(-)0,45	+0,96	(-)1,41
3 месяца (31.08.2021 – 30.11.2021)	+3,96	+2,69	+1,27
6 месяцев (31.05.2021 – 30.11.2021)	(-)0,09	+3,90	(-)3,99
1 год (30.11.2020 – 30.11.2021)	+0,45	+8,40	(-)7,95
3 года (30.11.2018 – 30.11.2021)	+8,95	+17,21	(-)8,26
5 лет (30.11.2016 – 30.11.2021)	+8,34	+24,75	(-)16,41

Примечания:

1. Значение доходности инвестиций в Фонд представляет из себя прирост расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, рассчитываемого по формуле:

$$\Delta = \frac{C_k - C_n + D}{C_n} \times 100\%,$$

где:

Δ - прирост;

C_n - расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда на начало периода, за который определяется прирост;

C_k - расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда на конец периода, за который определяется прирост;

D - сумма доходов от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, в расчете на один инвестиционный пай Фонда, начисленных за период, за который определяется прирост.

2. Источник: <https://rosstat.gov.ru/>

3. Показатель «Отклонение» принимает знак «+» и показывает, на сколько процентов значение ДИФ выше значения ИПЦ за период; показатель «Отклонение» принимает знак «-» и показывает, на сколько процентов значение ДИФ ниже значения ИПЦ за период.

Доходность за календарный год, %		Диаграмма
Календарный год ⁴	Значения доходности инвестиций в Фонд (ДИФ) за календарный год, %	
2020 год	-1,17	
2019 год	+8,07	
2018 год	+11,2	
2017 год	-5,27	
2016 год	-48,97	

4. Календарный год принимается равным периоду времени с 31 декабря года, предшествующего году, за который считается доходность, по 31 декабря года, за который считается доходность.

Анализ результатов инвестирования:

1. Стоимость чистых активов Фонда не имела значительного роста из-за того, что рыночная стоимость объектов инвестирования (объектов недвижимого имущества), определяемая на основании отчетов оценщика Фонда, мало изменялась на протяжении рассматриваемых периодов. Оценочная стоимость объектов недвижимого имущества определялась оценщиками Фонда путем применения доходного подхода, основанного на данных о потоках арендных платежей. Вследствие того, что объекты недвижимого имущества сданы в долгосрочную аренду, потоки арендных платежей зафиксированы на длительном временном интервале.

2. Поступления денежных средств в Фонд в виде выручки от аренды объектов недвижимого имущества подлежат ежемесячному распределению владельцам инвестиционных паев в виде выплаты дохода по инвестиционным паям, что дополнительно ограничивает рост стоимости чистых активов Фонда.

Порядок и сроки выплаты дохода по инвестиционным паям Фонда

Управляющая компания ежемесячно выплачивает доход по инвестиционным паям Фонда.

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

Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется не позднее 30 календарных дней, начиная с седьмого рабочего дня, с момента окончания расчетного периода, путем безналичного перечисления на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев.

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

Порядок определения размера дохода указан в правилах доверительного управления Фондом.

Комиссии

Управляющая компания не удерживает комиссии при выдаче и погашении инвестиционных паев Фонда в виде надбавки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче и (или) скидки с расчетной стоимости инвестиционных паев при их погашении.

За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения Управляющей компании в размере 930 000 рублей (НДС не облагается) в месяц, но не более 8,9 процента (НДС не облагается) в год среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а также Специализированному депозитарию, Регистратору, аудиторской организации и Оценщику в размере не более 0,6 процента (с учетом НДС) в год среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

Иная информация

Минимальная стоимость имущества, передачей которого в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев: выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 10 000 рублей. Данное условие не распространяется на лиц, являющихся владельцами инвестиционных паев на дату принятия Управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев.

Получить информацию о ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У, а также другими нормативными актами Банка России, можно по адресу Акционерного общества «Центральная

трасовая компания»: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503, и по телефону: +7 (495) 640 12 40, а также на официальном сайте Акционерного общества «Центральная трасовая компания» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.centrotrust.ru

Наименование специализированного депозитария Фонда и ссылка на его официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», <https://specdep.ru>

Наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, и ссылка на его официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», <https://specdep.ru>

Надзор и контроль за деятельностью Акционерного общества «Центральная трасовая компания» в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» осуществляет Банк России.

Сайт Банка России информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.cbr.ru

Номера телефонов Банка России:

300 (бесплатно для звонков с мобильных телефонов)

8 (800) 300-30-00 (бесплатно из регионов России)

+7 499 300 3000 (по тарифам оператора)

АО «Центротраст» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 17.07.2008 г. № 21-000-1-00575, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам без ограничения срока действия) с 02.07.2021 г. осуществляет доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» (правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам за № 2173-94174002 от 26.07.2011 г.).

Стоимость инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».

До приобретения инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» ознакомиться с правилами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также получить иную информацию о ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У, а также другими нормативными актами Банка России, можно по адресу: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503, и по телефону: +7 (495) 640 12 40, а также на официальном сайте АО «Центротраст» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.centrotrust.ru.