Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ
по состоянию на 31.07.2026
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.
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Георгиевский» под управлением ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»

Раздел 2. Внимание

1. Владельцы инвестиционных паев несут риск убытков, связанных с изменением рыночной стоимости имущества, составляющего фонд.
2. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться или уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в фонд.
3. Вы можете погасить инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда в соответствии с пунктом 97 раздела VII правил доверительного управления данного фонда. Случаи, когда управляющая компания осуществляет погашение инвестиционных паев:

предъявление владельцем инвестиционных паев требования о погашении всех или части инвестиционных паев, принадлежащих ему на дату составления списка лиц, имеющих право участвовать в общем собрании, в случае принятия общим собранием решения об утверждении изменений и дополнений, 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, против которого он голосовал;

предъявление владельцем инвестиционных паев – физическим лицом требования о погашении принадлежащих ему инвестиционных паев в случае нарушения управляющей компанией положений, предусмотренных статьей 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»;

частичное погашение инвестиционных паев;

прекращение фонда.

4. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с настоящими Правилами, размещенными на сайте https://redbridge-am.com/info/zpif-georgievskiy/

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Фонд нацелен на прирост инвестированного капитала за счет приобретения объектов недвижимости в фонд с целью получения дохода от аренды и продажи этих объектов, также за счет увеличения их рыночной стоимости и вложений в депозиты.
2. Реализуется стратегия активного управления имуществом фонда, путём диверсификации портфеля объектов недвижимости. Уход одного арендатора или снижение стоимости аренды практически не влияет на доходность. Управляющая компания самостоятельно ищет помещения, арендаторов, продавцов и покупателей недвижимости Договоры аренды, заключенные от имени фонда, предусматривают ежегодную индексацию

арендной ставки на уровень инфляции.

3. Средства фонда инвестируются в недвижимое имущество и имущественные права, а также в денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях.

4. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 4 объекта.

5. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Нежилое здание с кадастровым номером 78:36:0013255:4300	49,93
Нежилое здание с кадастровым номером 78:36:0013255:4302	49,92
Дебиторская задолженность	0,03
Денежные средства	0,12

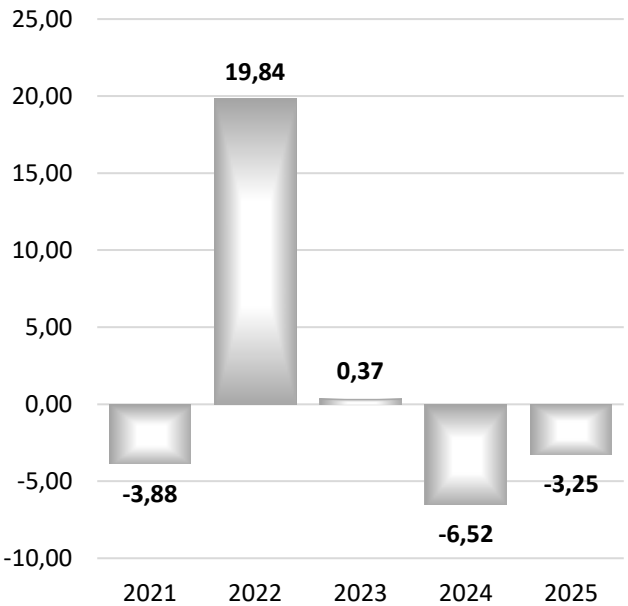
Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Кредитный риск	Низкая	значительный
Рыночный риск	Средняя	низкий
Процентный риск	Средняя	средний
Правовой риск	Низкая	средний

Подробная информация о присущих рисках фонда указана в Правилах доверительного управления фонда.

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции	
		Инфляция*	Отклонение
1 месяц	-0,51	0,87	-1,38
3 месяца	-1,67	1,92	-3,59
6 месяцев	-6,63	3,43	-10,06
1 год	-2,95	6,34	-9,29
3 года	6,82	26,26	-19,44
5 лет	27,95	51,55	-23,60

* Источник данных Росстат на 30.06.2026

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая **289 897,49** руб.

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

3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда **35 862 824,36** руб.

4. Выплата дохода по инвестиционному паю производится не позднее 15 числа месяца, начиная с 3 рабочего дня, следующего за месяцем окончания расчетного периода. Расчетный период принимается равным календарному месяцу. Под доходом по инвестиционным паям понимается произведение коэффициента 0,7 и суммы дохода от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду, уменьшенная на фактически оплаченные в расчетном периоде расходы на оплату услуг энергоснабжающих организаций, поставщиков коммунальных услуг за вычетом налога на добавленную стоимость.

Под доходом от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду понимается сумма следующих величин:

· поступившая в расчетном периоде в имущество Фонда сумма денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты за аренду недвижимого имущества в расчетном периоде и в предыдущих расчетных периодах;

· поступившая в предыдущих расчетных периодах в имущество Фонда сумма денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты за аренду недвижимого имущества в расчетном периоде;

· поступившая в расчетном периоде в имущество Фонда сумма денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты штрафных санкций и компенсации убытков в соответствии с договорами аренды;

· поступившая в расчетном периоде или в предыдущих расчетных периодах в имущество Фонда сумма денежных средств (без учета НДС), признанная на основании уточняющего письма арендатора в расчетном периоде платой за аренду.

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

Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз

при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	Правилами доверительного управления надбавка не предусмотрена
при погашении инвестиционного пая (скидка)	Правилами доверительного управления скидка не предусмотрена

Комиссии, оплачиваемые каждый год

вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	До 40%, в том числе вознаграждений УК до 8,5%, специализированному депозитарию, регистратору и оценщику в размере не более 1,5% и расходы, связанные с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд (активы акционерного инвестиционного фонда), не более 30%

Размер комиссий, оплачиваемых каждый год, указан в процентах от среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.
Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом

Раздел 7. Иная информация

1. Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества совокупной стоимостью не менее 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Условие, предусмотренное настоящим пунктом, не распространяется на лиц, являющихся владельцами инвестиционных паев на дату принятия управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев.

Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

2. Прием заявки на выдачу инвестиционных паев от физического лица, не признанного управляющей компанией квалифицированным инвестором, осуществляется только при наличии положительного результата тестирования этого лица, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона «О рынке ценных бумаг», за исключением следующих случаев:

1) Инвестиционные паи включены в котировальный список биржи;

2) Инвестиционные паи приобретаются в связи с осуществлением преимущественного права владельца инвестиционных паев.

3. В случае отрицательного результата тестирования управляющая компания вправе отказать физическому лицу в приеме заявки на выдачу инвестиционных паев либо вправе принять ее при одновременном соблюдении следующих условий:

1) управляющая компания предоставит физическому лицу уведомление о рисках, связанных с приобретением инвестиционных паев (далее – уведомление о рисках). При этом в уведомлении о рисках должно быть указано, что совершение сделок и операций с инвестиционными паями для указанного лица не является целесообразным;

2) физическое лицо заявит управляющей компании о принятии рисков, связанных с приобретением инвестиционных паев (далее - заявление о принятии рисков);

3) размер суммы денежных средств или стоимости иного имущества, передаваемых в оплату инвестиционных паев в соответствии с заявкой на их приобретение, не превышает 100 000 (Сто тысяч) рублей.

Последствием нарушения указанных положений является обязанность управляющей компании по требованию владельца инвестиционных паев:

1) погасить принадлежащие такому лицу Инвестиционные паи не позднее 6 (Шести) месяцев после дня предъявления указанного требования;

2) уплатить за свой счет сумму денежных средств, переданных владельцем погашаемых инвестиционных паев в их оплату, или сумму денежных средств в размере стоимости имущества, переданного владельцем погашаемых инвестиционных паев в их оплату, и процентов на указанные суммы, размер и срок начисления которых определяются в соответствии с правилами статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, за вычетом суммы денежной компенсации, выплаченной при погашении инвестиционных паев.

4. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 17.09.2019 № 3851. Паевой инвестиционный фонд сформирован 14.05.2020.

5. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте https://redbridge-am.com/foundations/zpif-georgievskiy/, а также по адресу управляющей компании.

6. Управляющая компания:
ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»,
лицензия № 21-000-1-01003 от 07.04.2017,
сайт www.redbridge-am.com,
телефон (812) 649-77-10,
адрес: 190031, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 75-79, литер В, помещение 8-Н.

7. Специализированный депозитарий Закрытое акционерное общество «Первый Специализированный Депозитарий», сайт http://www.frsd.ru.

8. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев
Закрытое акционерное общество «Первый Специализированный Депозитарий», сайт http://www.frsd.ru.

9. 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.

10.08.2026 г.