

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ
по состоянию на 27.02.2023

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

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

3. Вы можете погасить инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда в соответствии с пунктом 97 раздела VII правил доверительного управления данным фондом. 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 фондом, 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.

4. Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте <https://redbridge-am.com/foundations/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,

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.

арендаторов, продавцов и покупателей недвижимости. Договоры аренды, заключенные от имени фонда предусматривают ежегодную индексацию арендной ставки на уровень инфляции.

5. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

| Наименование объекта инвестирования | Доля от активов, % |
|--|--------------------|
| Нежилое здание с кадастровым номером 78:36:0013255:4302, | 51,60 |
| Нежилое здание с кадастровым номером 78:36:0013255:4300 | 48,12 |
| Дебиторская задолженность | 0,27 |
| Денежные средства | 0,01 |

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 | |
|-----------|-----------------------|-----------------------------------|------------|
| | | Данные инфляци и | Отклонение |
| 1 месяц | 4,39 | 0,78 | 3,61 |
| 3 месяца | 3,10 | 1,94 | 1,16 |
| 6 месяцев | 17,20 | 1,65 | 15,55 |
| 1 год | 25,31 | 11,69 | 13,62 |
| 3 года | н/д | н/д | н/д |
| 5 лет | н/д | н/д | н/д |

| Год | Доходность |
|------|------------|
| 2018 | 0,00 |
| 2019 | 0,00 |
| 2020 | -5,63 |
| 2021 | -3,88 |
| 2022 | 21,42 |

* Недостаточно данных для расчета доходности и построения диаграммы за 2018, 2019 календарные годы, так как Фонд сформирован 14.05.2020 г.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая **319 271,33** 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 **39 088 059,90** 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% |
|---|---|

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.

Данное условие 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. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 17.09.2019 N 3851. Паевой инвестиционный фонд сформирован 14.05.2020.

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

4. Управляющая компания

ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»,

лицензия N 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.

5. Специализированный депозитарий
Закрытое акционерное общество "Первый Специализированный Депозитарий", сайт <https://www.frzd.ru>.

6. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев
Закрытое акционерное общество "Первый Специализированный Депозитарий", сайт <https://www.frzd.ru>.

7. 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.

28.02.2023