Ключевой информационный документ

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.10.2026.
Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 02.11.2020 № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда».
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 «КОВЧЕГ»
Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания»

Раздел 2. Внимание

1. Ни государство, ни Управляющая компания не гарантируют возврат и доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды.
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паёв может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
4. Перед приобретением инвестиционных паёв паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте https://www.spbcmc.ru/funds/kovcheg.

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Целью инвестиционной политики Управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные Правилами доверительного управления Фондом, 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.
Управляющей компанией Фонда реализуется стратегия активного управления.
2. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:
   1) денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях и иностранных юридических лицах, признанных банками по законодательству иностранных государств, являющихся членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), Европейского союза, Китая, Индии, Бразилии, Южно-Африканской Республики, на территории которых они зарегистрированы;
   2) нежилое здание, введенное в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Правил доверительного управления Фондом, в том числе находящееся в общей собственности с определением доли Управляющей компании Фонда в праве собственности, а именно: нежилое здание, находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, ул. Малая Черкизовская, д. 14 кадастровый номер 77:03:0003023:1063;
   3) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, а именно: право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, ул. Малая Черкизовская, д. 14;
   4) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте;
   5) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.
3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 3 объекта.

4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

№	Наименование объекта инвестирования	Вид актива	Доля от стоимости активов, %
1	Права аренды недвижимого имущества, 77:03:0003023:5490	Имущественные права	58,85
2	Административное здание, 77:03:0003023:1063	Здания	40,88
3	БАНК ГПБ (АО), счет № 40701810600000004453	Денежные средства	0,27

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Ценовой риск	низкая	значительный
Кредитный риск	низкая	значительный
Риск рыночной ликвидности	низкая	значительный

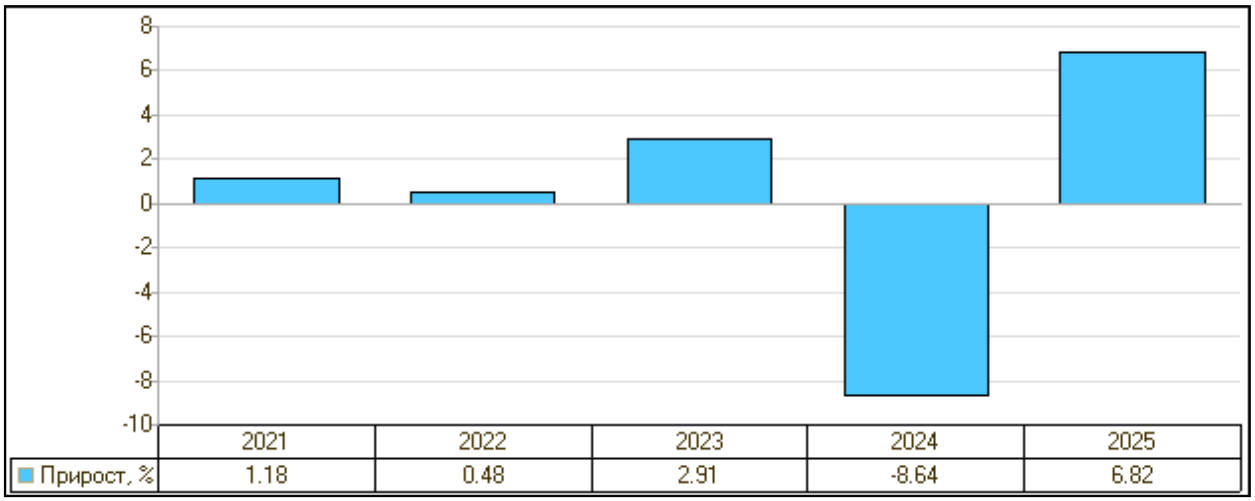
Раздел 5. Основные результаты инвестирования*

Доходность за период, %

№	Период	Доходность инвестиций, %	Отклонение доходности от инфляции*, %
1	1 месяц	0,08	-0,27
2	3 месяца	0,02	-0,60
3	6 месяцев	-13,31	-15,19
4	1 год	-13,35	-18,40
5	3 года	-18,82	-34,61
6	5 лет	-15,93	-43,65

*На момент публикации Росстатом не представлены сведения о приросте индекса потребительских цен за Октябрь 2026 г. При расчете показателя «Отклонение доходности от инфляции» в качестве показателя индекса потребительских цен за Октябрь 2026 г. используются сведения о приросте индекса потребительских цен, раскрытые Росстатом за Сентябрь 2026 г.

Сведения о приросте расчётной стоимости пая, %



1. Расчётная стоимость инвестиционного пая: 80 264,03 руб.
2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрены надбавки и (или) скидки к расчётной стоимости инвестиционных паёв при их выдаче и (или) погашении.
3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда: 379 497 160,21 руб.
4. Правилами доверительного управления Фондом выплата дохода не предусмотрена.

Раздел 6. Комиссии

при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	Отсутствует
при погашении инвестиционного пая (скидка)	Отсутствует

вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	Вознаграждения: УК - 9% (но не более 4 200 000 руб. в год); СД, Регистратору, Аудитору и Оценщикам - не более 0,4%. Расходы: максимальный размер - 50%.

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

Раздел 7. Иная информация

1. Минимальная стоимость имущества, передачей которого в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев:
- при формировании Фонда осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 1 000 000 (Одного миллиона) рублей;
- при выдаче дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрена возможность обмена инвестиционных паёв по требованию их владельцев на инвестиционные паи других Фондов, находящихся в доверительном управлении Управляющей компании.
3. Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 19.11.2009, № 1640-94163702.
4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 18.03.2010.
5. Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания», лицензия № 21-000-1-00030, дата выдачи 15.03.1999, адрес: 115172, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С, телефон: 8 (812) 955-23-71, сайт www.spbcmc.ru.
6. Специализированный депозитарий Фонда – Акционерное общество «Национальная кастодиальная компания», сайт www.nkk-sd.ru.
7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Акционерное общество «Национальная кастодиальная компания», сайт www.nkk-sd.ru.
8. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению можно получить по адресам:
115172, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С, телефон 8 (812) 955-23-71 и на сайте www.spbcmc.ru.
9. Надзор и контроль за деятельностью Управляющей компании Фонда в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет Банк России, сайт www.cbr.ru, номер телефона 8 (800) 300-30-00.