

Приложение 5
к Указанию Банка России
от 2 ноября 2020 года N 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"

Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ

по состоянию на 29.10.2021

Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 2 ноября 2020 года N 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.

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд

«ОфисЦентр»

под управлением **Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест»**

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. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием решения об утверждении изменений, которые вносятся в

<p>Правила доверительного управления, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления фондом.</p> <p>Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.</p>
<p>4. Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте www.megainv.ru.</p>

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Целью инвестиционной политики Управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные Правилами доверительного управления фонда, в соответствии с инвестиционной политикой Управляющей компании.
Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью сдачи их в аренду.
2. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 51 земельный участок, находящиеся в Свердловской области, в соответствии с пунктом 3 раздела 3 настоящего документа.
3. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
48 (сорок восемь) земельных участков категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Каменский район, участки находятся в разной удаленности от ориентира д. Боевка, расположенного за пределами участков.	47.81
Земельные участки с кадастровыми номерами: 66:41:0703002:28, 66:41:0703002:30, 66:41:0703002:29, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Блюхера.	52.17

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Кредитный риск	низкий	незначительный
Ценовой риск, проявляющийся в изменении цен на недвижимость	низкий	значительный

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %	Доходность за период, %																																	
<p>Доходность за календарный год, %</p> <table border="1"> <caption>Annual Returns Data</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>Return (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>-12,53</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>-37,00</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>-1,33</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>-12,53</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>-83,03</td> </tr> </tbody> </table>	Year	Return (%)	2016	-12,53	2017	-37,00	2018	-1,33	2019	-12,53	2020	-83,03	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Период</th> <th>Доходность инвестиций</th> <th>Отклонение доходности от инфляции</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 месяц</td> <td>-0,22</td> <td>-1,33</td> </tr> <tr> <td>3 месяца</td> <td>-5,17</td> <td>-7,06</td> </tr> <tr> <td>6 месяцев</td> <td>-6,08</td> <td>-9,75</td> </tr> <tr> <td>1 год</td> <td>-5,15</td> <td>-12,53</td> </tr> <tr> <td>3 года</td> <td>-21,22</td> <td>-37,00</td> </tr> <tr> <td>5 лет</td> <td>-59,79</td> <td>-83,03</td> </tr> </tbody> </table>	Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции	1 месяц	-0,22	-1,33	3 месяца	-5,17	-7,06	6 месяцев	-6,08	-9,75	1 год	-5,15	-12,53	3 года	-21,22	-37,00	5 лет	-59,79	-83,03
Year	Return (%)																																	
2016	-12,53																																	
2017	-37,00																																	
2018	-1,33																																	
2019	-12,53																																	
2020	-83,03																																	
Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции																																
1 месяц	-0,22	-1,33																																
3 месяца	-5,17	-7,06																																
6 месяцев	-6,08	-9,75																																
1 год	-5,15	-12,53																																
3 года	-21,22	-37,00																																
5 лет	-59,79	-83,03																																

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 120 972,03 руб.

2. Правилами доверительного управления Фонда не предусмотрены надбавки и скидки при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.

3 Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 158 957 247,40 руб.

4. Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется за отчетный год. Доход по инвестиционным паям за отчетный год, в котором Фонд завершил формирование, не выплачивается.

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

Выплата дохода осуществляется денежными средствами путем безналичного перечисления на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

Сумма дохода по инвестиционным паям, подлежащая выплате, составляет 90 (Девяносто) процентов от разницы между следующими величинами:

- суммой фактически полученных в имущество Фонда в отчетном году:

а) процентного дохода по банковским вкладам и ценным бумагам;

б) дохода по инвестиционным паям и акциям акционерных инвестиционных фондов;

в) дохода от сдачи недвижимого имущества в аренду и субаренду,

и суммой начисленных в отчетном году вознаграждений Управляющей компании, Специализированного депозитария, Регистратора, аудиторской организации и Оценщика, и оплаченных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, предусмотренных разделом VIII настоящих Правил. Под доходом от сдачи недвижимого имущества в аренду и субаренду понимается сумма денежных средств, поступившая на счет Управляющей компании, открытый для учета денежных средств, составляющих имущество Фонда, в соответствии с договорами аренды и субаренды.

Результаты переоценки стоимости активов Фонда при расчете дохода по инвестиционным паям не учитываются.

Общая сумма выплат дохода по инвестиционным паям за отчетный год не может превышать 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Под отчетным годом понимается календарный год.

Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз		Комиссии, оплачиваемые каждый год	
при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	Отсутствует	вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	до 10 %
при погашении инвестиционного пая (скидка)	Отсутствует		

Размер комиссий 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. Минимальная сумма денежных средств (стоимость имущества), передачей в оплату инвестиционных паев которой (которого) обусловлена выдача инвестиционных паев: Выдача инвестиционных паев при формировании Фонда осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 175 000 000 (Сто семьдесят пять миллионов) рублей. ¹
2. Обмен инвестиционных паев не предусмотрен.
3. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 07.07.2009 N 1398-94157081.
4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 07.07.2009.

¹ Инвестиционная декларация ЗПИФ недвижимости «ОфисЦентр» не соответствует требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 г. N 4129-У "О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов" (далее - Указание). До приведения Инвестиционной декларации в соответствие с Указанием Управляющая не вправе выдавать дополнительные инвестиционные паи.

5. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте www.megainv.ru , а также по адресу управляющей компании.
6. Управляющая компания ООО «УК «Мегаполис-Инвест» «Мегаполис-Инвест», лицензия N 21-000-1-00778, сайт www.megainv.ru , телефон +7 (495) 984 25 36, адрес 127051, Москва, Цветной бульвар, д. 2, этаж 4, помещение I, ком. 10
7. Специализированный депозитарий АО "ОСД", сайт www.usdep.ru .
8. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев АО "ОСД", сайт www.usdep.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.