

# **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реальные инвестиции»**

---

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами выдана Федеральной службой по финансовым рынкам № 21-000-1-00755 от 31 августа 2010 года

## **Информация о содержании инвестиционной декларации**

### **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»:**

(Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» (далее – Фонд) зарегистрированы ФСФР России № 0493-79417163 от 28 марта 2006 г.)

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реальные инвестиции» сообщает, что инвестиционной декларацией Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» не предусмотрено следование доходности паевого инвестиционного фонда индексу и (или) соответствие состава и структуры активов паевого инвестиционного фонда составу и структуре активов, входящих в расчет индекса (за исключением фондовых индексов указанных в приложении к Указанию Банка России от 5 сентября 2016 года N 4129-У "О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов", зарегистрированному Министерством юстиции Российской Федерации 15 ноября 2016 года N 44339, 11 мая 2017 года N 46679, 6 августа 2019 года N 55501, 13 мая 2020 года N 58335).

## **Инвестиционная декларация Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»**

22. Целью инвестиционной политики управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего фонд, в объекты, предусмотренные настоящими Правилами, в соответствии с инвестиционной политикой управляющей компании.

23. Инвестиционная политика управляющей компании заключается в приобретении объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, изменения их профиля и последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду.

24. Объекты инвестирования, их состав и описание.

24.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:

24.1.1. денежные средства, в том числе иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;

24.1.2. недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества;

24.1.3. имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

24.1.3. долговые инструменты;

**Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами ДУ ПИФ.**

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ и иными документами можно по адресу: 123022, г. Москва, 2-ая Звенигородская ул., д. 13, стр. 43, пом. 1, ком. 1., Адрес в сети интернет <http://www.mcri.ru>, тел. +7 (499) 370-07-07

24.1.4. инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов;

24.1.5. паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение «E», вторая буква - значение «U», третья буква - значение «С» или «O», пятая буква - значение «R».

24.2. Объектами недвижимого имущества, в которые (в права аренды на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться:

- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществление на них строительства, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения),

- дороги, сети инженерно-технического обеспечения,

- здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, таунхаусы, домовладения, объекты недвижимого имущества административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы;

- иные объекты недвижимого имущества, которые прочно связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе объекты незавершенного строительства, за исключением предприятий и недвижимого имущества, изъятого из оборота или ограниченного в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства, на территории которого находятся объекты недвижимого имущества.

Объекты недвижимого имущества, в которые (в права аренды на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться на территории Российской Федерации или следующих иностранных государств:

Соединенные Штаты Америки, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Итальянская республика, Республика Казахстан, Республика Кипр, Турецкая Республика, Украина, Французская Республика.

24.3. Под долговыми инструментами для целей настоящих Правил понимаются:

24.3.1. облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных ценных бумаг и государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг (проспект эмиссии ценных бумаг, план приватизации, зарегистрированный в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг);

24.3.2. биржевые облигации российских хозяйственных обществ;

24.3.3. государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги;

24.3.4. облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций, если по ним предусмотрен возврат суммы основного долга в полном объеме и присвоенный облигациям код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение "D", вторая буква - значение "Y", "B", "C", "T";

**Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами ДУ ПИФ.**

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ и иными документами можно по адресу: 123022, г. Москва, 2-ая Звенигородская ул., д. 13, стр. 43, пом. 1, ком. 1., Адрес в сети интернет <http://www.mcri.ru>, тел. +7 (499) 370-07-07

24.3.5. российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги, предусмотренные настоящим пунктом.

24.4. Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги могут входить в состав Фонда только, если они допущены к торгу организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Ценные бумаги иностранных государств и ценные бумаги международных финансовых организаций могут входить в состав активов Фонда при условии, что информация о заявках на покупку и/или продажу указанных ценных бумаг размещается информационными агентствами Блумберг (Bloomberg) или Томсон Рейтерс (Thompson Reuters), либо такие ценные бумаги обращаются на организованном рынке ценных бумаг.

24.5. В состав активов Фонда могут входить облигации иностранных коммерческих организаций, паи (акции) иностранных инвестиционных фондов (за исключением паев (акций) инвестиционных фондов открытого типа) и иностранные депозитарные расписки, если указанные ценные бумаги прошли процедуру листинга на одной из следующих фондовых бирж:

- 1) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 2) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 3) Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 4) Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- 5) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- 6) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- 7) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- 8) Корейская биржа (Korea Exchange);
- 9) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 10) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- 11) Насдак (Nasdaq);
- 12) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 13) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 14) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);
- 15) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- 16) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- 17) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

24.6. Лица, обязанные по:

- государственным ценным бумагам Российской Федерации, государственным ценным бумагам субъектов Российской Федерации, муниципальным ценным бумагам, инвестиционным паям паевых инвестиционных фондов, акциям акционерных инвестиционных фондов, облигациям российских хозяйственных обществ, российским депозитарным распискам должны быть зарегистрированы в Российской Федерации;

- облигациям иностранных эмитентов, облигациям международных финансовых организаций, иностранным депозитарным распискам, паям (акциям) иностранных инвестиционных фондов должны быть зарегистрированы в Соединенных Штатах Америки Соединенном Королевстве Великобритании и Северной Ирландии, Федеративной республике Германия, Республике Кипр и (или) в государствах, являющихся членами Европейского Союза и (или) Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ).

Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами

**Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами ДУ ПИФ.**

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ и иными документами можно по адресу: 123022, г. Москва, 2-ая Звенигородская ул., д. 13, стр. 43, пом. 1, ком. 1., Адрес в сети интернет <http://www.mcri.ru>, тел. +7 (499) 370-07-07

которых могут быть:

- российские органы государственной власти;
- иностранные органы государственной власти;
- российские органы местного самоуправления;
- международные финансовые организации;
- российские юридические лица;
- иностранные юридические лица.

25. Структура активов фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

1) денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 (двадцати пяти) процентов стоимости активов;

2) не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, предусмотренных подпунктами 24.1.2. и 24.1.3. настоящих Правил, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов;

3) оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов и акций акционерных инвестиционных фондов, а также паев (акций) иностранных инвестиционных фондов может составлять не более 20 процентов стоимости активов;

4) количество инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, акций акционерного инвестиционного фонда, паев (акций) иностранного инвестиционного фонда может составлять не более 30 процентов количества выданных инвестиционных паев этого фонда;

5) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента (инвестиционного фонда) и оценочная стоимость российских и иностранных депозитарных расписок на указанные ценные бумаги, может составлять не более 15 процентов стоимости активов.

Ограничение в отношении максимальной доли ценных бумаг в составе активов Фонда, установленное подпунктом 5 пункта 25, не распространяется на государственные ценные бумаги Российской Федерации, а также на ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, если эмитенту таких ценных бумаг присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня «BBB-» по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings) или «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's) либо не ниже уровня «Baa3» по классификации рейтингового агентства «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service).

Требование подпункта 2 пункта 25 применяется по истечении одного года с даты завершения формирования фонда.

Требование подпункта 2 пункта 25 настоящих Правил не применяется к структуре активов Фонда в случае, если до окончания срока договора доверительного управления Фондом осталось менее 1 года.

26. Описание рисков, связанных с инвестированием.

Инвестирование в ценные бумаги, недвижимое имущество и (или) в права на недвижимое имущество связано с высокой степенью рисков, и не подразумевает гарантii по возврату, как основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов на нее.

Стоимость объектов инвестирования, составляющих Фонд и, соответственно, расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, могут увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует

**Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами ДУ ПИФ.**

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ и иными документами можно по адресу: 123022, г. Москва, 2-ая Звенигородская ул., д. 13, стр. 43, пом. 1, ком. 1., Адрес в сети интернет <http://www.mcri.ru>, тел. +7 (499) 370-07-07

доходность инвестиций в Фонд. Заявления любых лиц о возможном увеличении в будущем стоимости инвестиционного Фонда могут расцениваться не иначе как предположения.

Настоящее описание рисков не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при инвестировании.

В наиболее общем виде, понятие риска связано с возможностью положительного или отрицательного отклонения результата деятельности Управляющей компании по управлению имуществом, составляющим Фонд, от ожидаемых или плановых значений, т.е. риск характеризует неопределенность получения ожидаемого финансового результата по итогам инвестиционной деятельности.

Для целей настоящего описания под риском при осуществлении операций по инвестированию понимается возможность наступления события, влекущего за собой падение стоимости чистых активов Фонда, соответственно расчетной стоимости инвестиционного пая, что в свою очередь является убыtkом для владельца инвестиционных паев.

Инвестор неизбежно сталкивается с необходимостью учитывать факторы риска самого различного свойства. Риски инвестирования в ценные бумаги, в недвижимое имущество и (или) в права на недвижимое имущество включают, но не ограничиваются следующими рисками:

- политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, падением цен на энергоресурсы и прочими обстоятельствами;
- системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам, в том числе, относится риск банковской системы;
- рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок;
- кредитный риск, связанный, в частности, с возможностью неисполнения принятых обязательств со стороны эмитентов ценных бумаг и контрагентов по сделкам;
- риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам;
- операционный риск, связанный с возможностью неправильного функционирования оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильных действий или бездействия персонала организаций, участвующих в расчетах, осуществлении депозитарной деятельности и прочими обстоятельствами;
- регуляционный риск, связанный с изменениями действующего законодательства, а также несовершенством законов и иных нормативных правовых актов, в том числе, регулирующих условия обращения ценных бумаг;
- риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы, техногенные катастрофы, массовые беспорядки, забастовки, боевые и военные действия;
- риск противоправных действий третьих лиц в отношении имущества, составляющего Фонд и прав на него;
- ценовой риск, проявляющийся в изменении цен на недвижимость и (или) права на недвижимость, в изменении цен на инвестиционные паи, акции акционерных

**Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами ДУ ПИФ.**

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ и иными документами можно по адресу: 123022, г. Москва, 2-ая Звенигородская ул., д. 13, стр. 43, пом. 1, ком. 1., Адрес в сети интернет <http://www.mcri.ru>, тел. +7 (499) 370-07-07

инвестиционных фондов и государственные ценные бумаги, которое может привести к падению стоимости активов Фонда.

Оптимальное соотношение уровня риска и ожидаемой прибыли различно и зависит от целого ряда объективных и субъективных факторов. При планировании и проведении операций с инвестиционными паями, владелец инвестиционных паев или лицо, желающее приобрести инвестиционные паи, всегда должен помнить, что на практике возможности положительного и отрицательного отклонения реального результата от запланированного (или) ожидаемого часто существуют одновременно и реализуются в зависимости от целого ряда конкретных обстоятельств, степень учета которых, собственно, и определяет результативность операций владельца инвестиционных паев или лица, желающего приобрести инвестиционные паи.

Результаты деятельности Управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов Фонда в будущем, решение о покупке инвестиционных паев Фонда принимается инвестором самостоятельно после ознакомления с настоящими Правилами.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами ДУ ПИФ.

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ и иными документами можно по адресу: 123022, г. Москва, 2-ая Звенигородская ул., д. 13, стр. 43, пом. 1, ком. 1., Адрес в сети интернет <http://www.mcri.ru>, тел. +7 (499) 370-07-07