

Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на **28.02.2023 г.**

Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 02.11.2020 г. № 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 «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

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 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.
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 www.alvafinance.ru/index.php/zpif-nedvizhimosti-topol/pravila-doveritelnogo-upravleniya.

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Реализуется стратегия активного управления. Целью инвестиционной политикой является строительство объектов недвижимого имущества с целью их продажи или сдачи в аренду.
2. Основные виды активов, в которые инвестируется имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд:
 - денежные средства, в том числе иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
 - недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества.
3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 80 объектов.
4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0003006:1061	83,73%
Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0003006:1033	7,46%
Денежные средства на счетах по депозиту в кредитных организациях (Филиал ПАО Сбербанк Среднерусский банк)	7,20%

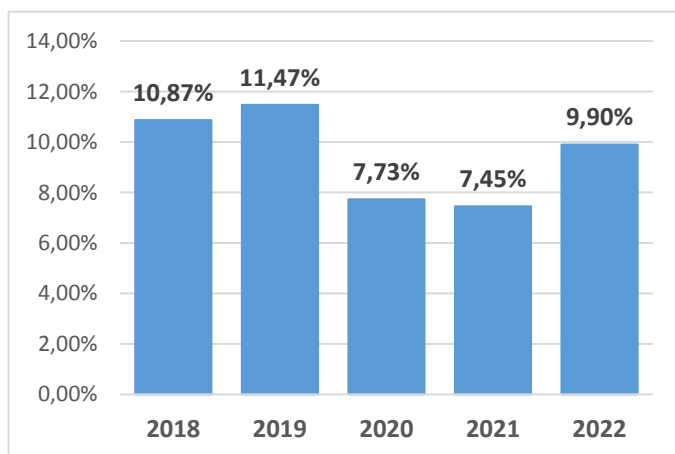
Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Жилое помещение, кадастровый номер 77:04:0002011:6926	0,69%
Дебиторская задолженность по Договору возмездного оказания услуг № 62 от 01.11.2010 г. (ООО «Райнстоун»)	0,31%

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Регуляторный риск	средняя	значительный
Кредитный риск	средняя	значительный
Рыночный риск	низкая	значительный
Коммерческий риск	низкая	значительный
Операционный риск	низкая	значительный
Правовой риск	низкая	значительный
Кастодиальный риск	низкая	значительный
Риск ликвидности	низкая	средний

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции
1 месяц	-0,03%	-0,49%
3 месяца	+1,18%	-0,91%
6 месяцев	+1,38%	-1,33%
1 год	+9,39%	-1,58%
3 года	+27,54%	-0,46%
5 лет	+48,40%	+10,58%

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая: 276 331,75 руб.
2. Комиссии, удерживаемые при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (скидки и надбавки): не взимаются.
3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда: 1 381 658 759,64 руб.
4. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев ежемесячно. 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 месяца.

Выплата дохода осуществляется в течение одного месяца начиная с третьего рабочего дня, следующего за датой составления каждого из списков лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям.

Размер дохода по инвестиционным паям на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям, определяется в следующем порядке:

- в случае, если сумма остатков по всем расчетным банковским счетам Фонда на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям, составляет сумму меньше 1 000 000 рублей (Одного миллиона рублей), то размер дохода по инвестиционным паям принимается равным 0 (Нулю) рублей;

- в случае, если сумма остатков по всем расчетным банковским счетам Фонда на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям, составляет сумму 1 000 000 рублей (Один миллион рублей) и более, то размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме, составляющей 100% от суммы остатков по всем расчетным банковским счетам Фонда за вычетом 1 000 000 (Одного миллиона) рублей, рассчитанной на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям.

Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления дохода по инвестиционным паям на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев на последний рабочий день отчетного месяца.

Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется денежными средствами путем безналичного перечисления на 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.

Под отчетным месяцем понимается календарный месяц.

Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз

при приобретении инвестиционного пая (надбавка): не взимаются

при погашении инвестиционного пая (скидка): не взимаются

Комиссии, оплачиваемые каждый год

За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения Управляющей компании в размере не более 0,5% (Ноля целых и пяти десятых) процента НДС не облагается среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а также Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудиторской организации и Оценщикам в размере не более 0,2% (Ноля целых и двух десятых процента) процентов среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, составляет 95 (Девяносто пять) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Раздел 7. Иная информация

1. Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 100 000 (ста тысяч) рублей. Данное условие не распространяется на лиц, являющихся владельцами инвестиционных паев на дату принятия Управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев.

2. Не применимо.

3. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 28.07.2009 г. № 1491-94109861.

4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 20.10.2009 г.
5. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте www.alvafinance.ru, а также по адресу управляющей компании.
6. Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00975 от 20 мая 2014 г., сайт www.alvafinance.ru, телефон +7 (495) 269-00-50, адрес 115088, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Южнопортовый, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2, офис 508.
7. Специализированный депозитарий Акционерное общество «Объединенный специализированный депозитарий Р.О.С.Т.», сайт www.usdep.ru
8. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Акционерное общество «Объединенный специализированный депозитарий Р.О.С.Т.», 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.