

# Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

## Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.12.2025 года.

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 «УФА ЭКСПО»**

под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-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. Прежде, чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом, размещенными на сайте <https://fortisinvest.ru/disclosure/zpif-nedvizhimosti-ufa-ekspo>.
4. Вы можете погасить инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда и требовать выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на них доле в праве общей собственности на имущество, составляющее фонд, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 N 156-ФЗ и правилами доверительного управления фондом.

## Раздел 3. Инвестиционная стратегия

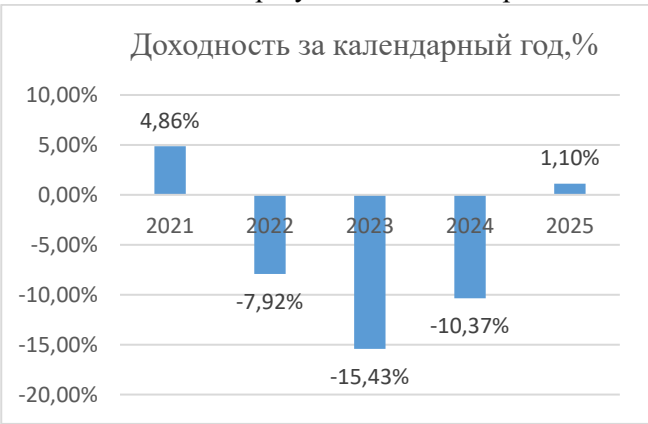
1. Инвестиционной стратегией управляющей компании фонда является активное управление имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, в соответствии с его инвестиционной декларацией.
2. Основной объем активов в управлении инвестирован в недвижимое имущество.
3. Временно свободные денежные средства размещаются преимущественно на депозиты в кредитных организациях.
4. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 21 позицию.
5. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

№ п/п	Наименование позиции	Доля от активов в %
1	Нежилое помещение, к/н 02:55:010715:1679	55,38%
2	Нежилое помещение, к/н 02:55:010715:1555	12,81%
3	Нежилое помещение, к/н 02:55:010715:1686	12,16%
4	Денежные требования по кредитному договору (договору займа) (за исключением кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой)	6,16%
5	Нежилое Помещения к/н 02:55:010715:1724	4,25%

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Оценка вероятности реализации риска	Оценка объема потерь при реализации риска
Кредитный (например, невыполнение контрагентом обязательств по оплате аренды)	средняя	незначительный
Рыночный (например, снижение арендной выручки вследствие понижения рыночных ставок аренды)	средняя	незначительный
Риски утраты, физического повреждения объектов недвижимости под воздействием внешних, природных и техногенных факторов	низкая	значительный
Процентный (например, риск снижения процентных ставок по депозитам)	низкая	незначительный

Раздел 5. Основные результаты инвестирования



Доходность за период, %		Отклонение доходности от инфляции, п.п.
Период	Доходность %	
1 месяц	0,71%	0,29
3 месяца	1,58%	0,31
6 месяцев	2,14%	0,50
1 год	1,10%	-5,55
3 года	-23,35%	-48,14
5 лет	-25,55%	-77,03

1. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 798 683 774,59 руб.
2. Расчетная стоимость инвестиционного пая 135 505,12 руб.
3. 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 инвестиционному паю. Указанный список лиц составляется ежемесячно на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев фонда по состоянию на последний рабочий день каждого календарного месяца (далее - отчетная дата). Под отчетным периодом понимается календарный месяц. Доход по инвестиционным паям выплачивается не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней, следующих за датой составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Промежуточные выплаты инвестиционного дохода в течение отчетного периода не производятся. Размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме текущего остатка минус неснижаемый остаток в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей Российской Федерации от суммы текущего остатка по расчетному счету фонда № 40701810401700000216, открытому в валюте Российской Федерации в ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208), рассчитанной на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. В случае, если результат вычислений по приведенной выше формуле принимает нулевое или отрицательное значение, то доход по инвестиционному паю фонда на соответствующую отчетную дату считается равным нулю и не подлежит выплате владельцам

инвестиционных паев фонда. Доход по одному инвестиционному паю равен доходу по инвестиционным паям, деленному на количество инвестиционных паев. Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны 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 (Пяти) рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

---

## Раздел 6. Комиссии

1. Сумма вознаграждений управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и оценщиков, выплачиваемая за счет имущества, составляющего фонд, не должна превышать 10 (Десять) процентов среднегодовой стоимости чистых активов фонда.
2. Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением фондом, составляет 90 (Девяносто) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков
3. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

---

## Раздел 7. Иная информация

1. Минимальная сумма денежных средств (стоимость имущества), на которую выдается инвестиционный пай при формировании фонда, составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей. Выдача инвестиционных паев при формировании фонда осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей. Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. 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 09.06.2016 N 3167.
3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 19.07.2016 года.
4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте <https://fortisinvest.ru/>, а также по адресу управляющей компании.
5. Управляющая компания ООО «УК «ФОРТИС-Инвест», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами: № 21-000-1-00856 от 22.12.2011 года (без ограничения срока действия), сайт <https://fortisinvest.ru/>, телефон +7(812)384-74-10, адрес: 195112, город Санкт-Петербург, проспект Новочеркасский, дом 33, корпус 2 литер А, помещение 12-Н.
6. Специализированный депозитарий АО «НРК - Р.О.С.Т.» сайт [rost.ru](http://rost.ru).
7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев АО «НРК - Р.О.С.Т.» сайт [rost.ru](http://rost.ru).
8. 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](http://www.cbr.ru), номер телефона 8 (800) 300-30-00.