Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.09.2026г.
Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 2 ноября 2020 г. N 5609-У. 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 «Енисей»
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения»

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. В соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и правилами доверительного управления фондом требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в правила доверительного управления фондом, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления фондом. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право голоса при принятии решений общим собранием 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 https://finsol-am.ru/зпиф-недвижимости-енисеи1/

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Целями 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.
2. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления путем приобретения объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду, а также инвестирование свободных средств в объекты, предусмотренные пунктом 24 Правил доверительного управления фондом

5. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Нежилое здание Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, бульвар Цветной, дом 18, Кадастровый номер 77:01:0001092:1036 Ст-ть 1 907 888 000,00 руб.	85,19%
Права аренды недвижимого имущества (земельный участок) Адрес: Российская Федерация, город Москва, Цветной б-р, вл. 18 Кадастровый номер: 77:01:0001092:12 Ст-ть 178 285 000,00 руб.	7,96%

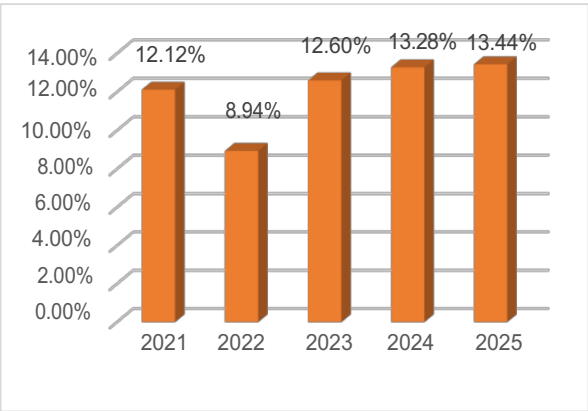
3. Имущество, составляющее фонд, инвестировано в: 1) Нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Указания Банка России от 05.09.2016 г. № 4129-У «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов», в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании фонда в праве собственности; 2) Денежные средства в рублях на счетах в российских кредитных организациях; 3) Права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд; 4) Иные активы, включаемые в состав активов инвестиционного фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим инвестиционный фонд: • Дебиторская задолженность по сделкам; • Прочая дебиторская задолженность 4. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 9 объектов инвестирования, входящих в состав имущества фонда.	Задолженность контрагента АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) по договору аренды нежилого здания № 751/15/АБС(А) от 01.07.2015г. Ст-ть 88 285 500,80 руб.	3,94%
	Дебиторская задолженность по сделке РЕПО Национальный клиринговый центр" (АО) Сделка 17788834560 от 30.09.2026 Срок возврата – 01.10.2026 Ставка = 14,05% Ценная бумага = ОФЗ-ПД247 ISIN: RU000A108EF8 Ст-ть 61 558 304,00 руб.	2,75%
	Денежные средства на счете в организации АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) Ст-ть 2 084 125,77 руб.	0,09%

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Кредитный риск	низкая	незначительный
Обесценение недвижимости	низкая	средний

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от	
		инфляции	индикатора (индекса)
1 месяц	0,97	1,05	1,05
3 месяца	3,07	2,69	2,69
6 месяцев	7,17	5,60	5,60
1 год	14,05	8,16	8,16
3 года	41,12	16,91	16,91
5 лет	60,84	11,18	11,18

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая **328 070,25 руб.**
2. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда **2 213 380 641,87 руб**.
3. Доход от доверительного управления выплачивается владельцам инвестиционных паев каждый отчетный период. Под отчетным периодом понимается календарный квартал. Под первым отчетным периодом понимается календарный квартал, следующий за календарным кварталом, в котором было завершено (окончено) формирование фонда. Доход от доверительного управления распределяется среди владельцев инвестиционных паев пропорционально количеству принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день каждого отчетного периода.

Доход по инвестиционному паю рассчитывается по состоянию на последний рабочий день отчетного периода. Размер подлежащего выплате владельцам инвестиционных паев дохода от доверительного управления составляет 95 (Девяносто пять) процентов от суммы фактически полученного в имущество фонда в отчетном периоде:

- процентного дохода по банковским вкладам и начисленного на остатки по банковским счетам;
- процентного дохода по ценным бумагам (за минусом уплаченного при приобретении ценных бумаг);
- положительной разницы между стоимостью продажи объектов недвижимости и их оценочной стоимостью на начало отчетного периода (без учета уплаченного и полученного налога на добавленную стоимость), в случае приобретения объекта недвижимости внутри отчетного периода, в котором происходит реализация объекта недвижимости, оценочная стоимость берется на дату заключения договора продажи данного объекта недвижимости;
- положительной разницы между стоимостью уступки имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества и их оценочной стоимостью на начало отчетного периода (без учета налога на добавленную стоимость), в случае приобретения имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества внутри отчетного периода, в котором происходит их реализация, оценочная стоимость берется на дату заключения договора уступки данных имущественных прав;
- дохода от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду.

Под доходом от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду понимается сумма денежных средств (без учета налога на добавленную стоимость), поступившая в течение отчетного периода на банковский счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением фондом, в соответствии с договорами аренды.

Из указанных сумм фактически полученного в имущество фонда дохода вычитаются суммы фактически уплаченных в отчетном периоде расходов, связанных с доверительным

Правил, и суммы фактически уплаченных за отчетный период вознаграждений (без учета налога на добавленную стоимость), указанных в пункте 114 настоящих Правил, а также за вычетом фактически полученной отрицательной разницы между фактически полученной в имущество фонда в отчетном периоде стоимостью реализации ценных бумаг, недвижимого имущества и имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества (без учета налога на добавленную стоимость) и их оценочной стоимостью на начало отчетного периода.

Результаты переоценки стоимости активов фонда при расчете дохода от доверительного управления не учитываются.

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

Доход по инвестиционным паям не начисляется и не выплачивается владельцам инвестиционных паев с момента возникновения основания прекращения фонда.

Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется в следующий срок:

не ранее 5 рабочих дней и не позднее 20 рабочих дней с даты составления списка лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления, но не позднее последнего рабочего дня месяца, следующего за отчетным периодом.

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 от доверительного управления осуществляется не позднее 5 рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз		Комиссии, оплачиваемые каждый год	
при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	0 %	Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением фондом (с учетом налога на добавленную стоимость)	до 20 %
при погашении инвестиционного пая (скидка)	0 %	Вознаграждение управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам	до 10 %

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 стоимость имущества, передачей которого в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев составляет не менее 1 000 000 (один миллион) рублей.
   Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 3757.
3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 02.07.2019 года.
4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте https://finsol-am.ru/, а также по адресу управляющей компании.
5. Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения», лицензия 21-000-1-01133, выдана Банком России 18.12.2024 г. без ограничения срока действия, сайт https://finsol-am.ru/, телефон +7 495 120 75 17, адрес 123056, Российская Федерация, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Брестская, д. 19/18, стр. 2
6. Специализированный депозитарий Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт https://specdep.ru/.
7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт https://specdep.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, номер телефона 8 (800) 300-30-00.