Ключевой информационный документ

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.01.2026.
Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 2 ноября 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 "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ"

Раздел 2. Внимание

1. Ни государство, ни Управляющая компания не гарантируют возврат и доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паёв может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
4. Перед приобретением инвестиционных паёв паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте https://www.pragmacapital.ru/fund/pragmatik

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. 1. Целью 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.
Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) сдачи в аренду или субаренду.
Управляющей компанией Фонда реализуется стратегия активного управления.

2. 2. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:
1) денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
2) недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества;
3) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
4) долговые инструменты;
5) инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов;
6) 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 "C", "O", пятая буква – значение "R".

3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 6 объекта(-ов).

4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

№	Описание актива	Вид актива	Доля от стоимости активов, %
1	Земельный участок 79 000 кв.м. Турбаза Чайка кадастровый номер 69:29:0132003:33	Земельный участок	52,99

2	Земельный участок 44 899 кв.м. Турбаза Чайка кадастровый номер 69:29:0132003:289	Земельный участок	34,14
3	Земельный участок 7 781 кв.м. Турбаза Чайка ул. Боровая кадастровый номер 69:29:0132003:171	Земельный участок	8,7
4	Земельный участок 1 498 кв.м. Турбаза Чайка пер. Лесной кадастровый номер 69:29:0132003:314	Земельный участок	2,18
5	Земельный участок 1 354 кв.м. Турбаза Чайка кадастровый номер 69:29:0132003:291	Земельный участок	1,99

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

№	Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
1	Ценовой риск	Низкая	Средний
2	Кредитный риск	Низкая	Значительный
3	Риск рыночной ликвидности	Низкая	Значительный

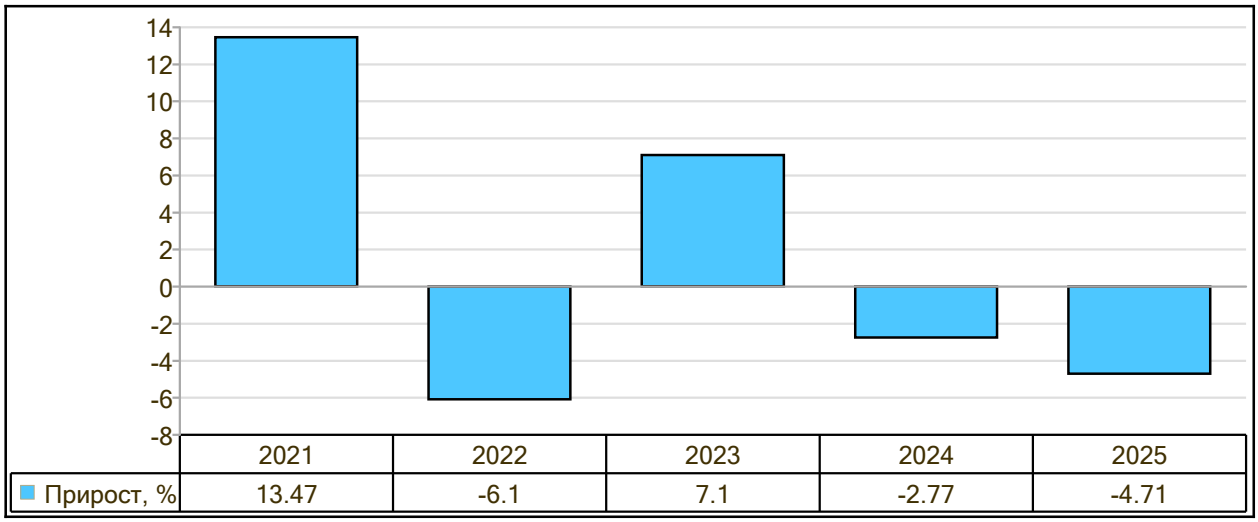
Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за период, %

№	Период	Доходность инвестиций, %	Отклонение доходности от инфляции*, %
1	1 месяц	-0,32	-0,64
2	3 месяца	-2,23	-3,26
3	6 месяцев	0,88	-0,62
4	1 год	-4,34	-8,59
5	3 года	-2,51	-21,12
6	5 лет	1,93	-32,13

**При расчете показателя "Отклонение доходности от инфляции" в качестве показателя индекса потребительских цен за Январь 2026 г. используются сведения о приросте индекса потребительских цен, раскрытые Росстатом за Декабрь 2025 г.*

Сведения о приросте расчетной стоимости пая, %



1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 109,96 руб.
2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрены надбавки и (или) скидки к расчётной стоимости инвестиционных паёв при их выдаче и (или) погашении.
3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 12 394 174,63 руб.
4. Правилами доверительного управления Фондом предусмотрена выплата дохода пайщикам.
Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паёв исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паёв на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паёв по состоянию на последний рабочий день каждого отчётного периода. Под отчётным периодом понимается календарный месяц.
Доход по одному инвестиционному паю равен доходу по инвестиционным паям, делённому на количество инвестиционных паёв, указанное в реестре владельцев инвестиционных паёв на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Доход по инвестиционным паям выплачивается не позднее 80 (Восьмидесяти) календарных дней, следующих за отчётным периодом. Размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме, составляющей 95% от суммы остатков по всем расчётным банковским счетам Фонда, рассчитанной на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путём его перечисления на банковский счёт, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паёв. В случае если сведения о реквизитах банковского счёта для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счёта, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счёта для перечисления дохода.

Раздел 6. Комиссии

№	Вид комиссии	Описание
1	При приобретении инвестиционного пая (надбавка)	Не предусмотрена
2	При погашении инвестиционного пая (скидка)	Не предусмотрена
3	Вознаграждение управляющей компании	Не более 9%
4	Вознаграждение прочим (СД, СР, оценщик)	Не более 1%
5	Прочие расходы	Не более 25%

Размер комиссий указан в процентах от 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:
- при формировании Фонда осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 10 000 (Десять тысяч) рублей;
- при выдаче дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрена возможность обмена инвестиционных паёв по требованию их владельцев на инвестиционные паи других Фондов, находящихся в доверительном управлении Управляющей компании.

3. Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 26.12.2006, № 0723-94121589

4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 13.04.2007.

5. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», лицензия № 21-000-1-00823, дата выдачи 06.09.2011, адрес: 172200, Тверская обл., Селижаровский р-н, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3А; 127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, телефон: 8 (48269) 22-614, 8 (495) 902-63-71, сайт www.pragmacapital.ru.

6. Специализированный депозитарий Фонда – Общество с ограниченной ответственностью "Специализированная депозитарная компания "Гарант", сайт https://www.sdkgarant.ru/index.php/ru/

7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Общество с ограниченной ответственностью "Специализированная депозитарная компания "Гарант", сайт https://www.sdkgarant.ru/index.php/ru/

8. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению можно получить по адресам:
а) 172200, Тверская обл., Селижаровский р-н, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3А, телефон 8 (48269) 22-614
б) 127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, телефон 8 (495) 902-63-71
и на сайте www.pragmacapital.ru

9. Надзор и контроль за деятельностью Управляющей компании Фонда в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет Банк России, сайт www.cbr.ru, номер телефона 8 (800) 300-30-00.