

# Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

## Раздел 1. Общие сведения

- 1.1 Ключевой информационный документ по состоянию на **30.09.2024г.**
- 1.2 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.
- 1.3 Наименование паевого инвестиционного фонда – **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"** (далее – Фонд).
- 1.4 Наименование управляющей компании паевого инвестиционного фонда – **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»** (далее – Управляющая компания).

## Раздел 2. Внимание

- 2.1 Возврат и доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантированы государством или иными лицами.
- 2.2 Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, стоимость инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда может увеличиваться и уменьшаться.
- 2.3 Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в настоящие Правила, 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 на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.
- 2.4 Перед приобретением инвестиционных паев Фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, размещенными на сайте <http://www.oreol-2010.ru/funds/strpr/docs/>.

## Раздел 3. Инвестиционная стратегия

- 3.1 Активное управление инвестициями в недвижимость в г. Ханты-Мансийске с целью получения дохода с учетом приемлемого уровня риска от продажи и/или сдачи ее в аренду. Свободные денежные средства размещаются на счетах и во вкладах крупных банков, а также в государственные и/или корпоративные ценные бумаги с учетом оптимального соотношения доходности, срока, риска.
- 3.2 Основными видами активов, в которые инвестируется имущество, составляющее Фонд, являются земельные участки, объекты жилой и коммерческой недвижимости, а также денежные средства на счетах с начислением процентов на остаток и во вкладах.
- 3.3 Общее количество объектов инвестирования в инвестиционном портфеле Фонда на 30.09.2024 - 63 объект.
- 3.4 Сведения об объектах инвестирования, доля стоимости которых от стоимости инвестиционного портфеля Фонда является максимальной:

| Наименование объекта инвестирования   | Доля от активов в % |
|---|---------------------|
| Дебиторская задолженность: «ЕСЕНИН» ООО, договор №6-ЗХМ от 21.07.2022   | 20,02               |
| Дебиторская задолженность: «ЕСЕНИН» ООО, договор №7-ЗХМ от 11.07.2023   | 14,92               |
| Дебиторская задолженность: «Долина Ручьев. Гринкод» ООО, договор №8-ЗХМ от  | 13,48               |
| Дебиторская задолженность: «Долина Ручьев» ООО, договор №4-ЗХМ от 14.05.2021  | 9,67                |
| Недвижимое имущество: объект незавершенного строительства, находящийся по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1, кадастровый номер: 86:12:0101059:30 | 6,10                |

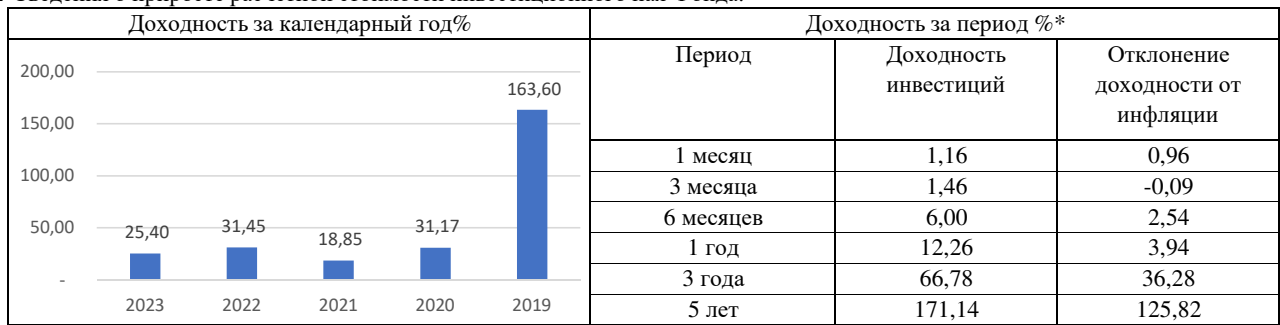
## Раздел 4. Основные инвестиционные риски

| Вид риска        | Вероятность реализации риска | Объем потерь при реализации риска |
|------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Кредитный риск   | высокая                      | значительный                      |
| Товарный риск    | низкая                       | низкий                            |
| Риск ликвидности | низкая                       | значительный                      |

## Раздел 5. Основные результаты инвестирования

|   |                |
|---|----------------|
| 5.1 Дата, на которую определяются результаты инвестирования | 30.09.2024     |
| Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, руб.         | 6 843,54       |
| Стоимость чистых активов, руб.                              | 577 056 718,51 |

5.2 Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда:



\*Данные по инфляции на 31.08.2024 источник: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/139\\_11-09-2024.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/139_11-09-2024.html)

5.3 Доход по инвестиционному паю не выплачивается, но капитализируется, увеличивая стоимость инвестиционного пая и доходность инвестиций.

**Раздел 6. Комиссии**

- 6.1 За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения Управляющей компании в размере 1,03 % (Одна целая три сотых) процента (НДС не облагается) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков, а так же Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудиторской организации и Оценщику в размере не более 1,5 (Одна целая и пять десятых) процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда (с учетом налога на добавленную стоимость), определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.
- 6.2. Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением Фондом, составляет 10 (Десять) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.
- 6.3. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

**Раздел 7. Иная информация**

- 7.1 Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере не менее 100 000 (Сто тысяч) рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
- 7.2 Правила доверительного Управления Фондом зарегистрированные ФСФР России 23.08.2012г. №2416
- 7.3 Дата завершения (окончания) формирования Фонда 18.09.2012г.
- 7.4 Управляющая компания:
- Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»;
  - Лицензия: № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами;
  - Адрес: 117246, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Черемушки, проезд Научный, д.8 стр.1, офис 114,116;
  - Телефон: 8 (499) 460-00-24;
  - Сайт: [www.oreol-2010.ru](http://www.oreol-2010.ru).
- 7.5 Специализированный депозитарий Фонда:
- Наименование: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»;
  - Сайт: [www.specdep.ru](http://www.specdep.ru)
- 7.6 Лицо, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда:
- Наименование: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»;
  - Сайт: [www.specdep.ru](http://www.specdep.ru)
- 7.7 Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с п.1, 2, 13 и 15 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», а также ст.52 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», можно получить на сайте [www.oreol-2010.ru](http://www.oreol-2010.ru), а также по адресу Управляющей компании.
- 7.8 Надзор и контроль за деятельностью Управляющей компании Фонда в соответствии с п.п.10 п.2 ст.55 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет Банк России, сайт [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), телефон 8 (800) 300-30-00.