# Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

## Раздел 1. Общие сведения

1.1 Ключевой информационный документ по состоянию на **30.01.2026г.**

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 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 на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.
Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться владельцами инвестиционных паев - физическими лицами в случае нарушения Управляющей компанией положений, предусмотренных статьей 21.1 Федерального закона от 29.11.2001г.№156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

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 30.01.2026 - 82 объекта.

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:СЗ «Тургенев» ООО, договор №9-ЗХМ от 07.05.2025 | 15,64 |
| Дебиторская задолженность: СЗ «ЕСЕНИН» ООО, договор №7-ЗХМ от 11.07.2023 | 14,36 |
| Дебиторская задолженность: СЗ «Эко-Квартал» ООО, договор №8-ЗХМ от 08.11.2023 | 13,16 |
| Дебиторская задолженность: СЗ «Долина Ручьев» ООО, договор №4-ЗХМ от 14.05.2021 | 9,56 |
| Дебиторская задолженность: СЗ «ЕСЕНИН» ООО, договор №6-ЗХМ от 21.07.2022 | 6,49 |

## 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 |

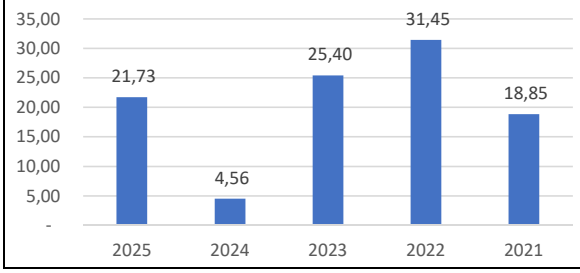
## Раздел 5. Основные результаты инвестирования

5.1

| | |
|---|---|
| Дата, на которую определяются результаты инвестирования | 30.01.2026 |
| Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, руб. | 8 708,88 |
| Стоимость чистых активов, руб. | 734 344 412,90 |

5.2 Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда:

Доходность за календарный год%




Доходность за период %*

| Период | Доходность инвестиций | Отклонение доходности от инфляции |
|---|---|---|
| 1 месяц | 2,31 | 1,99 |
| 3 месяца | 2,60 | 1,54 |
| 6 месяцев | 6,18 | 4,68 |
| 1 год | 22,43 | 17,78 |
| 3 года | 61,49 | 37,91 |
| 5 лет | 129,27 | 79,09 |

**Данные по инфляции на 31.12.2025 источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/3_16-01-2026.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 Банка России;
- 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 Банка России.

Максимальный размер суммы вознаграждений, указанных в настоящем пункте за календарный год, составляет 2,53 (Две целых пятьдесят три сотых) процентов среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России.

6.2. Максимальный совокупный размер расходов, связанных с доверительным управлением Фондом и 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 Банка России.

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 зарегестрированные 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.

7.5 Специализированный депозитарий Фонда:

- Наименование: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»;
- Сайт: www.specdep.ru

7.6 Лицо, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда:

- Наименование: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»;
- Сайт: 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, 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, телефон 8 (800) 300-30-00.