Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

1.1 Ключевой информационный документ по состоянию на **28.11.2025г.**

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 28.11.2025 - 94 объектов.

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 «ЕСЕНИН» ООО, договор №6-ЗХМ от 21.07.2022	19,32
Дебиторская задолженность:СЗ «Тургенев» ООО, договор №9-ЗХМ от 07.05.2025	15,22
Дебиторская задолженность: СЗ «ЕСЕНИН» ООО, договор №7-ЗХМ от 11.07.2023	14,39
Дебиторская задолженность: СЗ «Эко-Квартал» ООО, договор №8-ЗХМ от 08.11.2023	13,03
Дебиторская задолженность: СЗ «Долина Ручьев» ООО, договор №4-ЗХМ от 14.05.2021	9,36

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

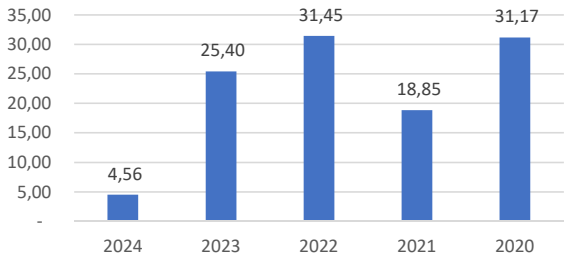
Раздел 5. Основные результаты инвестирования

5.1

Дата, на которую определяются результаты инвестирования	28.11.2025
Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, руб.	8 397,13
Стоимость чистых активов, руб.	708 057 877,18

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	-1,07	-1,57
3 месяца	1,39	0,04
6 месяцев	7,38	5,66
1 год	22,63	15,90
3 года	80,40	55,51
5 лет	152,23	100,64

**Данные по инфляции на 31.10.2025 источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/174_14-11-2025.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.