# Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

## Раздел 1. Общие сведения

1.1 Ключевой информационный документ по состоянию на **31.10.2024г.**

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 "Югра**" (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.

2.4 Перед приобретением инвестиционных паев Фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, размещенными на сайте http://www.oreol-2010.ru/funds/yugra2/docs/.

## Раздел 3. Инвестиционная стратегия

3.1 Активное управление инвестициями в недвижимость с целью получения дохода с учетом приемлемого уровня риска от сдачи ее в аренду и/или продажи. 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 объекты коммерческой недвижимости, а также денежные средства на счетах и во вкладах.

3.3 Общее количество объектов инвестирования в инвестиционном портфеле Фонда на 31.10.2024 - 45 объекта.

3.4 Сведения об объектах инвестирования, доля стоимости которых от стоимости инвестиционного портфеля Фонда является максимальной:

| Наименование объекта инвестирования | Доля от активов в % |
|---|---|
| Денежные средства в банковских вкладах: Банк ГПБ (АО), Подтверждение №20240806000966, срок возврата вклада: 01.11.2024 | 23,04 |
| Денежные средства в банковских вкладах: ПАО Сбербанк, Подтверждение №9038/01592/000008 от 26.08.2024, срок возврата вклада: 21.11.2024 | 22,82 |
| Денежные средства на счетах: Банк ВТБ (ПАО) расчетный счет (RUB) | 18,35 |
| Денежные средства в банковских вкладах: БанкВТБ ПАО, Договор № ДС24-080-026-509 от 26.08.2024, срок возврата вклада: 21.11.2024 | 16,80 |
| Дебиторская задолженность: ООО "Александрия 6-10", соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.07.2021г. | 6,82 |

## Раздел 4. Основные инвестиционные риски

| Вид риска | Вероятность реализации риска | Объем потерь при реализации риска |
|---|---|---|
| Кредитный риск | высокая | средний |
| Риск ликвидности | низкая | высокий |

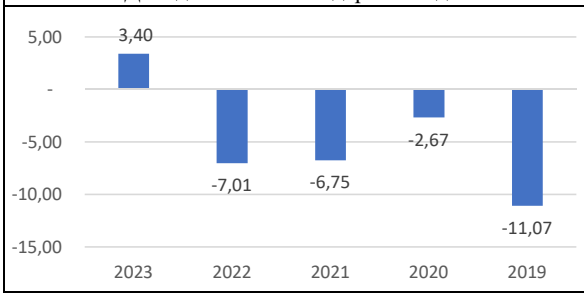
## Раздел 5. Основные результаты инвестирования

5.1

| | |
|---|---|
| Дата, на которую определяются результаты инвестирования | 31.10.2024 |
| Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, руб. | 11 489,50 |
| Стоимость чистых активов, руб. | 855 231 848,72 |

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 | 1,13 | 0,65 |
| 3 месяца | 3,45 | 2,28 |
| 6 месяцев | 6,09 | 2,36 |
| 1 год | 34,17 | 25,92 |
| 3 года | 22,63 | -7,43 |
| 5 лет | 13,08 | -33,15 |

**Данные по инфляции на 30.09.2024 источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/159_11-10-2024.html*

5.3 Доход по инвестиционному паю выплачивается владельцам инвестиционных паев по итогам календарного года в срок с 01 февраля по 15 февраля следующего года за отчетным. Распределяемый доход по инвестиционному паю составляет 50 (пятьдесят) процентов от положительной разницы между суммой фактически полученного дохода и начисленных расходов, но не более 70 (Семьдесят) процентов от суммы денежных средств, находящихся на расчетных и депозитных счетах Фонда, рассчитанной по состоянию на последний рабочий день отчетного периода. Подробная информация указана в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

## Раздел 6. Комиссии

6.1 За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения Управляющей компании в размере 1,85 (Одна целая и восемьдесят пять сотых) процента (НДС не облагается) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, а также Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудиторской организации и Оценщикам в размере не более 0,5 (Ноль целых и пять десятых) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России.
Максимальный размер суммы вознаграждений, указанных в настоящем пункте Правил за календарный год, составляет 2,35 (Две целых тридцать пять 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 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 и (или) иного имущества стоимостью не менее 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

7.2 Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 15.12.2009 г. N 1676-94162677.

7.3 Дата завершения (окончания) формирования Фонда 19.01.2010 г.

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 ВТБ Специализированный депозитарий;
- Сайт: www.vtbsd.ru

7.6 Лицо, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда:

- Наименование: Акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий;
- Сайт: www.vtbsd.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.