

# Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

## Раздел 1. Общие сведения

- 1.1 Ключевой информационный документ по состоянию на **31.01.2025г.**
- 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 "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 Реализуется стратегия активного управления, которая предполагает получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные правилами доверительного управления Фондом, в соответствии с инвестиционной политикой Управляющей Компании.
- 3.2 Основными видами активов, в которые инвестируется имущество, составляющее Фонд, являются денежные средства на счетах с начислением процентов на остаток и во вкладах, а так же дебиторская задолженность по договорам купли-продажи недвижимого имущества.
- 3.3 Общее количество объектов инвестирования в инвестиционном портфеле Фонда на 31.01.2025 - 43 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 на счетах: Банк ВТБ (ПАО) расчетный счет (RUB)	44,57
Денежные средства в банковских вкладах: Банк ВТБ ПАО, Договор № ДС24-080-026-587, срок возврата вклада: 19.02.2025	21,27
Денежные средства в банковских вкладах: Банк ГПБ (АО), Подтверждение №20241223003436, срок возврата вклада: 02.03.2025	19,57
Дебиторская задолженность: ООО "Александрия 6-10", соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.07.2021г.	4,28

## Раздел 4. Основные инвестиционные риски

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

## Раздел 5. Основные результаты инвестирования

5.1 Дата, на которую определяются результаты инвестирования	31.01.2025
Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, руб.	11 825,11
Стоимость чистых активов, руб.	704 170 461,45

## 5.2 Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда:

Доходность за календарный год%	Доходность за период %*		
	Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции
40,00 30,00 20,00 10,00 -10,00			
32,24	1 месяц	2,36	1,04
3,40	3 месяца	2,92	-1,20
-7,01	6 месяцев	6,47	0,85
-6,75	1 год	12,19	2,17
-2,67	3 года	30,63	-1,46
	5 лет	16,92	-34,18

\*Данные по инфляции на 31.12.2024 источник: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1\\_15-01-2025.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1_15-01-2025.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 25.05.2007г.
- 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 ВТБ Специализированный депозитарий;
  - Сайт: [www.vtbsd.ru](http://www.vtbsd.ru)
- 7.6 Лицо, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда:
- Наименование: Акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий;
  - Сайт: [www.vtbsd.ru](http://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](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.