Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.10.2026 г.
Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями законодательства. Информация приведена для описания характеристик и рисков паевого инвестиционного фонда, а также для возможности его сравнения с другими инструментами инвестирования.

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «АТРИУМ»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»

Раздел 2. Внимание

1. Возврат и доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантированы государством или иными лицами.
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда в следующих случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" (далее – Закон № 156-ФЗ):
- принятие решения об утверждении изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее – ПИФ), или решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ПИФ другой управляющей компании, или решения о продлении срока действия договора доверительного управления этим ПИФ владельцы инвестиционных паев, голосовавшие против принятия соответствующего решения, приобретают право требовать погашения всех или части инвестиционных паев, принадлежащих им на дату составления списка лиц, имеющих право голоса при принятии решений общим собранием (пункт 13 статьи 18 Закона № 156-ФЗ);
- предъявление владельцем инвестиционных паев – физическим лицом требования о погашении принадлежащих ему инвестиционных паев в случае нарушения управляющей компанией положений, установленных статьей 21.1 Закона № 156-ФЗ.
4. Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте управляющей компании по адресу: https://veles-trust.ru/information-disclosure#section-43.

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Фонд нацелен на получение доходов от сдачи в аренду составляющего его недвижимого имущества.
2. Имущество фонда вложено в один объект коммерческой недвижимости (нежилое помещение в торговом центре). Также осуществляются вложения свободных денежных средств, в банковские депозиты, средства на банковских счетах, дебиторскую задолженность. При управлении фондом реализуется активная инвестиционная стратегия.
3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 9 объектов.
4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах:
4.1. Недвижимое имущество

Адрес (местоположение) объекта	Стоимость актива, руб.	Доля от общей стоимости активов, в процентах	Примечание
город Москва, улица Земляной Вал, дом 33	2 303 206 103,00	85,57	Помещение, нежилое, площадь 1110,3 кв.м, этаж 1, помещение XI - комната 87 . Кадастровый номер 77:01:0003004:2248

4.2. Право аренды недвижимого имущества

Наименование арендодателя	Кадастровый (условный) номер объекта	Вид объекта	Адрес (местоположение) объекта	Дата окончания срока аренды	Стоимость актива, руб.	Доля от общей стоимости активов, в процентах
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	77:01:0003004:58	Земельный участок	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Пресненский, улица Ермакова Роща, дом 1 строение 1	2036.01.31	314 073 560,00	11,67

4.3. Денежные средства на счетах в кредитных организациях

Наименование кредитной организации	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Код валюты счета	Сумма денежных средств, руб.	Доля от общей стоимости активов, в процентах
"Газпромбанк" (Акционерное общество)	1027700167110	643-RUB	65 985 352,77	2,45

Дебиторская задолженность

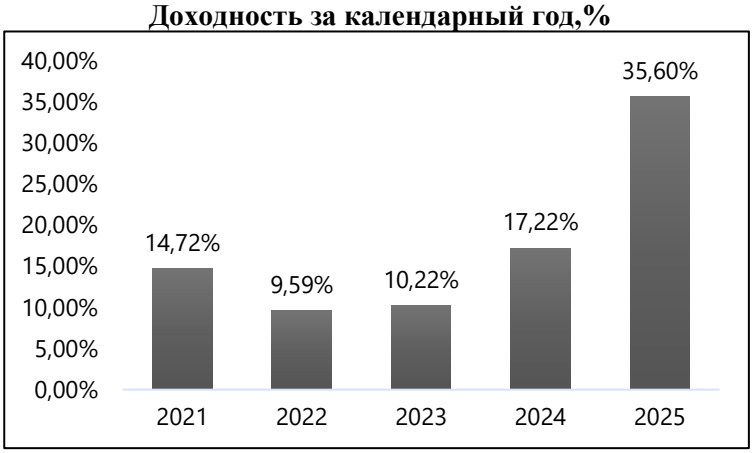
	Вид (описание) задолженности	Наименование должника	Сумма дебиторской задолженности, руб.		Доля от общей стоимости активов, в процентах
			По справедливой стоимости	По документу-основанию	
4.4.	НДС с авансов полученных	Межрегиональная инспекция Федеральной Налоговой Службы по управлению долгом	5 525 908,67	5 525 908,67	0,21
4.5.	Расчеты по авансам выданным (задолженность)	Общество с ограниченной ответственностью «ИНГЕОКОМ-ТРАСТ»	1 512 598,70	1 512 598,70	0,06

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Риск потери арендатора	низкая	средний

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год,%



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции
1 месяц	0,87%	0,52%
3 месяца	7,16%	6,54%
6 месяцев	9,43%	7,21%
1 год	21,77%	15,59%
3 года	82,87%	58,72%
5 лет	103,19%	54,01%

* В связи с отсутствием данных величина инфляции за октябрь 2026 года взята равной величине инфляции за сентябрь 2026 года.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 2 015,11 руб.

2. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 2 579 339 142,15 руб.

3. Доход от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд (далее – Доход), распределяется среди владельцев инвестиционных паев пропорционально количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на дату определения лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления.
Доход выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый расчетный период. Под первым расчетным периодом понимается период времени с момента завершения формирования Фонда по 31 марта 2011 года включительно. Начиная с 01 апреля 2011 года под расчетным периодом понимается период времени, равный одному полному календарному месяцу.
Доход составляет 100 (Сто) процентов от разницы между суммой полученных в состав Фонда в расчетном периоде:
а) дохода в виде процентов, начисленных на остатки по расчетным счетам, и по банковским вкладам;
б) дохода от сдачи недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду;
и суммой:
- оплаченных в расчетном периоде за счет имущества Фонда расходов (без учета НДС), предусмотренных разделом VIII Правил доверительного управления Фондом;
- оплаченных в расчетном периоде за счет имущества Фонда вознаграждений (без учета НДС), предусмотренных разделом VIII Правил доверительного управления;
- оплаченных в расчетном периоде за счет имущества Фонда налогов (за исключением НДС), предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- оплаченной в расчетном периоде за счет имущества Фонда арендной платы (в том числе суммы авансов) по заключенным Управляющей компанией Д.У. Фондом договорам аренды;

при этом в целях определения дохода по инвестиционным паям за май 2014 года, сумма полученных в состав Фонда доходов в мае 2014 года уменьшается на 655 370 (Шестьсот пятьдесят пять тысяч триста семьдесят) рублей.
Под доходом от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду понимается сумма следующих величин:
- поступившая в расчетном периоде в имущество Фонда сумма денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты за аренду и (или) субаренду недвижимого имущества в расчетном периоде и в предыдущих расчетных периодах;
- поступившая в предыдущих расчетных периодах в имущество Фонда сумма денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты за аренду и (или) субаренду недвижимого имущества в расчетном периоде;
- поступившая в расчетном периоде в имущество Фонда сумма денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты штрафных санкций и компенсации убытков в соответствии с договорами аренды и (или) субаренды;
- поступившая в расчетном периоде или в предыдущих расчетных периодах в имущество Фонда сумма денежных средств (без учета НДС), признанная в расчетном периоде платой за аренду и (или) субаренду за расчетный период или за предыдущие расчетные периоды в соответствии с договорами аренды и (или) субаренды.

Доход выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение Дохода. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день расчетного периода. Выплата Дохода осуществляется не позднее 30 дней, начиная с 7 (Седьмого) рабочего дня, с момента окончания расчетного периода, путем безналичного перечисления на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев.
Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления дохода по инвестиционным паям на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев на последний рабочий день расчетного периода.
Начиная с расчетного периода, в котором возникло основание прекращения Фонда, доход по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев не выплачивается.
Выплата Дохода осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в списке лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. В случае, если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

Раздел 6. Комиссии

1. Максимальная доля среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, которая может направляться на выплату вознаграждений управляющей компании паевого инвестиционного фонда, специализированного депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщика и аудиторской организации составляет 2,5% в год.
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 среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

Раздел 7. Иная информация

1. Выдача инвестиционных паев при формировании Фонда осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 75000 (семидесяти пяти тысяч) рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам «07» сентября 2010 г. в реестре за № 1899-94168527.

3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 09.11.2010 г.
4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте www.veles-trust.ru, а также по адресу управляющей компании.
5. Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «20» декабря 2011 года № 21-000-1-00842, предоставленную Федеральной службой по финансовым рынкам, сайт www.veles-trust.ru, телефон (495) 775-90-46, адрес 123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/1/12.
6. Специализированный депозитарий: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр», сайт https://www.depository.ru.
7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр», сайт https://www.depository.ru.
8. Надзор и контроль за деятельностью управляющей компании паевого инвестиционного фонда в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" осуществляет Банк России, сайт www.cbr.ru, номер телефона 8 (800) 300-30-00.