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.

Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский»
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 следующем случае, предусмотренном 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).
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-51.

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Фонд нацелен на получение доходов от сдачи в аренду составляющего его недвижимого имущества.
2. Имущество фонда вложено в объекты коммерческой недвижимости: здание торгового центра, сопутствующие постройки (ТП), связанные земельные участки. 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 14 объектов.
4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах:

Недвижимое имущество

	Адрес (местоположение) объекта	Стоимость актива, руб.	Доля от общей стоимости активов, в процентах	Примечание
4.1.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Мытищи, город Мытищи, улица Селезнева, дом 33	959 922 500,00	88,27	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 21 029,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:12:0100411:96
4.2.	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, город Мытищи, вблизи платформы Перловская	69 291 791,00	6,37	Земельный участок, общая площадь: 9 398 кв.м. Кадастровый номер: 50:12:0100411:267
4.3.	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, город Мытищи, вблизи платформы Перловская	10 142 736,00	0,93	Земельный участок, общая площадь: 1 278 кв.м. Кадастровый номер: 50:12:0100411:266

4.4. 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	21 330 262,87	1,96

Дебиторская задолженность

	Вид (описание) задолженности	Наименование должника	Сумма дебиторской задолженности, руб.		Доля от общей стоимости активов, в процентах
			По справедливой стоимости	По документу-основанию	
4.5.	НДС с авансов полученных	МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ ДОЛГОМ	5 957 533,47	5 957 533,47	0,55

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

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

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год,%



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции
1 месяц	1,22%	0,87%
3 месяца	-12,94%	-13,56%
6 месяцев	-20,12%	-22,33%
1 год	-19,12%	-25,30%
3 года	-9,37%	-33,53%
5 лет	3,38%	-45,80%

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

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 1 281,75 руб.

2. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 1 025 396 781,75 руб.

3. Доход от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд (далее – Доход), выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый расчетный период. Под первым расчетным периодом понимается период времени с даты завершения формирования Фонда по последнее число месяца, в котором завершилось формирования Фонда. В последующем под расчетным периодом понимается период времени, равный одному полному календарному месяцу.
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.
Доход составляет 100 (Сто) процентов от разницы между суммой полученных в состав Фонда (поступивших на расчетные счета Управляющей компании Д.У. Фондом) в расчетном периоде:
а) дохода в виде процентов, выплаченных на остатки по расчетным счетам, и по банковским вкладам;
б) дохода от сдачи недвижимого имущества Фонда в аренду и (или) субаренду;
в) возмещения налога на добавленную стоимость, полученного из бюджета Российской Федерации;
г) дохода, полученного от передачи в пользование на возмездной основе недвижимого имущества Фонда по соответствующим договорам, в том числе договорам на размещение на территории недвижимого имущества Фонда программно-аппаратных комплексов (в том числе терминалов оплаты, банкоматов и оборудования связи) и легковозводимых конструкций (в том числе прилавков, торговых палаток, боксов, рекламных и информационных носителей);
и суммой:
• оплаченных в расчетном периоде за счет имущества Фонда расходов (без учета НДС), предусмотренных пунктом 105 Правил Д.У. Фондом;
• оплаченных в расчетном периоде за счет имущества Фонда вознаграждений (без учета НДС), предусмотренных пунктом 102 Правил Д.У. Фондом;
• 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 январь 2014 года, сумма полученных в состав Фонда доходов в январе 2014 года увеличивается на 22 600 000 (двадцать два миллиона шестьсот тысяч) рублей.
Под доходом от сдачи объектов недвижимого имущества Фонда в аренду и (или) субаренду понимается сумма следующих величин:

• поступившей в расчетном периоде в имущество Фонда суммы денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты за аренду и (или) субаренду недвижимого имущества, начисленную за расчетный период и предыдущие расчетные периоды (в т.ч. суммы штрафных санкций и возмещенных убытков);
• поступившей в предыдущих расчетных периодах в имущество Фонда суммы денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты за аренду и (или) субаренду недвижимого имущества, начисленную за расчетный период (в т.ч. суммы авансов);
• поступившей в предыдущих расчетных периодах в имущество Фонда суммы денежных средств (без учета НДС), признанной 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 либо штрафными санкциями и возмещенными убытками по договорам аренды и (или) субаренды.

Под поступившей суммой денежных средств в счет оплаты аренды и (или) субаренды понимается сумма денежных средств (без учета НДС), поступившая на расчетные счета Управляющей компании Д.У. Фондом от арендаторов недвижимого имущества Фонда (субарендаторов недвижимого имущества, арендуемого Управляющей компанией Д.У. Фондом) в соответствии с заключенными Управляющей компанией Д.У. Фондом договорами.

Под доходом, полученным от передачи в пользование на возмездной основе недвижимого имущества Фонда по соответствующим договорам, в том числе договорам на размещение на территории недвижимого имущества Фонда программно-аппаратных комплексов (в том числе терминалов оплаты, банкоматов и оборудования связи) и легковозводимых конструкций (в том числе прилавков, торговых палаток, боксов, рекламных и информационных носителей) понимается сумма следующих величин:

- поступившей в расчетном периоде в имущество Фонда суммы денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты по заключенным с Управляющей компанией Д.У. Фондом договорам, указанным в подпункте г) подпункта 6) пункта 33 Правил Д.У. Фондом за расчетный период и предыдущие расчетные периоды (в т.ч. суммы штрафных санкций и возмещенных убытков);
- поступившей в предыдущих расчетных периодах в имущество Фонда суммы денежных средств (без учета НДС) в счет оплаты за расчетный период (в т.ч. суммы авансов), по заключенным с Управляющей компанией Д.У. Фондом договорам, указанным в подпункте г) подпункта 6) пункта 33 Правил Д.У. Фондом;
- поступившей в предыдущих расчетных периодах в имущество Фонда суммы денежных средств (без учета НДС), признанной в расчетном периоде оплатой по заключенным с Управляющей компанией Д.У. Фондом договорам, указанным в подпункте г) подпункта 6) пункта 33 Правил Д.У. Фондом, за расчетный период или за предыдущие расчетные периоды в соответствии с указанными в настоящем абзаце договорами либо штрафными санкциями и возмещенными убытками по указанным договорам.

Под поступившей суммой денежных средств от передачи в пользование на возмездной основе недвижимого имущества Фонда по соответствующим договорам, в том числе договорам на размещение на территории недвижимого имущества Фонда программно-аппаратных комплексов (в том числе терминалов оплаты, банкоматов и оборудования связи) и легковозводимых конструкций (в том числе прилавков, торговых палаток, боксов, рекламных и информационных носителей) понимается сумма денежных средств, поступившая на расчетные счета Управляющей компании Д.У. Фондом в соответствии с указанными в настоящем абзаце договорами.

Доход распределяется среди владельцев инвестиционных паев пропорционально количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на дату определения 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 по инвестиционным паям осуществляется не позднее 30 календарных дней, начиная с 7 (Седьмого) рабочего дня, с момента окончания расчетного периода, путем безналичного перечисления на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев.

При расчете Дохода не учитываются результаты переоценки стоимости объектов недвижимого имущества, предусмотренных подпунктом 2 пункта 24.1 Правил Д.У. Фондом.

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 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 10,0% 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 20 (двадцать) процентов (с учетом НДС) 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 1 000 (Одной тысячи) рублей.
2. Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам «28» августа 2012 года в реестре за № 2423.
3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 18.09.2012 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.