

Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на **30.01.2026 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 «Торговая недвижимость»
под управлением Акционерного общества «АБ Капитал»

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 случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", а именно:

- 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://abcapital.ru/raskrytie-informaczi/fondyi-nedvizhimosti/zpif-nedvizhimosti-torgovaya-nedvizhimost.html>.
-

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 6 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
Российская Федерация, 105064, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул Земляной Вал, д. 33	1 512 395 044,00	80,30	Помещение площадью 1506,5 кв.м., этаж 2 XII - комнаты с 66 по 68. Кадастровый номер 77:01:0003004:2249

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, 105064, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул Земляной Вал, д. 33	2051.07.25	354 759 331,00	18,84

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	14 811 786,92	0,79

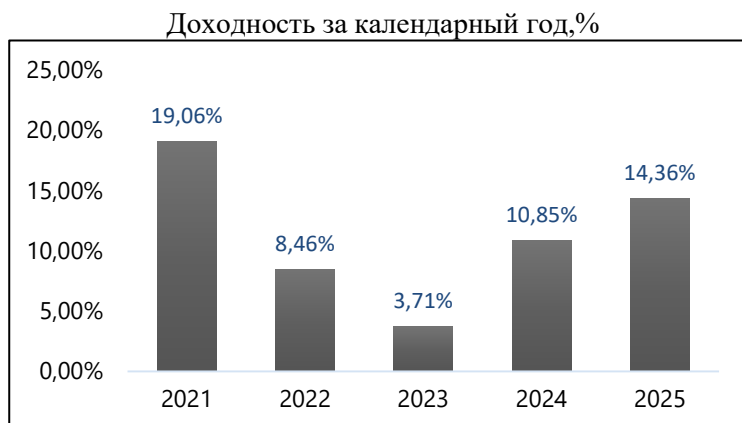
Дебиторская задолженность

	Вид (описание) задолженности	Наименование должника	Сумма дебиторской задолженности, руб.		Доля от общей стоимости активов, в процентах
			стоимость для расчета стоимости чистых активов	фактическая сумма задолженности	
4.4.	Расчеты по аренде (задолженность)	Общество с ограниченной ответственностью "СТИЛЬ ТРЕЙД"	700 451,15	700 451,15	0,04
4.5.	НДС по приобретенным услугам	МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ ДОЛГОМ	737 878,32	737 878,32	0,04

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 период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции
1 месяц	2,08%	1,76%
3 месяца	3,34%	2,28%
6 месяцев	9,05%	7,54%
1 год	14,29%	9,65%
3 года	28,27%	4,69%
5 лет	58,58%	8,40%

* В связи с отсутствием данных величина инфляции за январь 2026 года взята равной величине инфляции за декабрь 2025 года.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 7 584,41 руб.
2. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 1 850 595 436,14 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. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день расчетного периода.
Доход выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый расчетный период по окончании расчетного периода. Под расчетным периодом, за исключением последнего, понимается период времени, равный одному полному календарному месяцу. Под последним расчетным периодом понимается период времени начинающимся с 01 октября 2032 года и оканчивающимся 05 октября 2032 года.
Начиная с расчетного периода, в котором возникло основание прекращения Фонда, доход по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев не выплачивается.
Размер Дохода принимается равным сумме остатков по всем открытым в валюте Российской Федерации расчетным банковским счетам Фонда, рассчитанной на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям и уменьшенной на 100 000 (сто тысяч) рублей.
Выплата Дохода осуществляется не позднее 30 (тридцати) дней, начиная с 7 (Седьмого) рабочего дня, с даты составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям, путем безналичного перечисления на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев. 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.
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.

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 2,0% 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 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 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере не менее 500 000 (пятьсот тысяч) рублей. Данное условие не распространяется на лиц, являющихся владельцами инвестиционных паев на дату принятия Управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев.

2. Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 07» сентября 2010 года в реестре за № 1900-94169254.

3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 16.11.2010 г.

4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте <https://abcapital.ru>, а также по адресу управляющей компании.

5. Управляющая компания: Акционерное общество «АБ Капитал» имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "24" июня 2021 года № 21-000-1-01047, предоставленную Центральным Банком Российской Федерации, сайт <https://abcapital.ru>, телефон + 7 (495) 136-21-50, адрес 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 7/1/12.

6. Специализированный депозитарий: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант», сайт <https://www.sdkgarant.ru>.

7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант», сайт <https://www.sdkgarant.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.