Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения
Ключевой информационный документ по состоянию на 30.09.2026 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.

Название паевого инвестиционного фонда (далее по тексту – Фонд):

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ».

Наименование управляющей компании паевого инвестиционного фонда:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Активо-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 доходов 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://aktivo.capital/mutual-investment-funds/zakrytyj-paevoj-investiczionnyj-fond-nedvizhimosti-aktivo-dvadczat-tri/

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Фонд нацелен на прирост инвестированного капитала за счет роста стоимости недвижимости и получение дохода в виде денежного потока от арендных платежей, получаемых в результате сдачи объекта недвижимости, входящего в состав активов Фонда, в аренду.

2. В настоящее время реализовывается инвестиционная стратегия активного управления - структура инвестиционного портфеля будет меняться в соответствии с рыночной ситуацией. Фонд инвестирует в объекты недвижимого имущества и иные инструменты согласно Правилам доверительного управления. В настоящее время осуществляются вложения свободных денежных средств в банковские депозиты и средства на банковских счетах.

3. Активы Фонда инвестированы в следующие Объекты недвижимого имущества:

Кадастровый (условный) номер объекта	Вид объекта	Назначение объекта	Код страны	Адрес (местоположение) объекта	Недвижимое имущество - Стоимость актива
1	2	3	4	5	6
77:07:0007004:3803	Машино-место	Нежилое	643	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	2 907 000,00
77:07:0007004:3800	Машино-место	Нежилое	643	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	1 889 000,00
77:07:0007004:3793	Помещение	Нежилое	643	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	426 708 000,00
77:07:0007004:3795	Помещение	Нежилое	643	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	158 972 000,00
77:07:0007004:3804	Машино-место	Нежилое	643	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	2 523 000,00
77:07:0007004:3796	Помещение	Нежилое	643	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	4 097 000,00
77:07:0007004:3794	Помещение	Нежилое	643	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	204 217 000,00

77:07:0007004:3808	Машино-место	Нежилое	643	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	2 567 000,00
Итого общая стоимость					803 880 000,00

Доля от общей стоимости активов, в процентах, равна 84,173 %.

4. Объект инвестирования в активах:

4.1. Денежные средства на счетах по депозиту в кредитных организациях:

Наименование кредитной организации	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Код валюты счета по депозиту	Сумма денежных средств, руб.	Доля от общей стоимости активов, в процентах.
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)	1027739609391	643-RUB	10 969 899,07	1, 149 %

4.2. Дебиторская задолженность (должник-юридическое лицо):

Вид (описание задолженности)	Основание возникновения задолженности	Дата окончания срока погашения задолженности	Код валюты	Наименование и ИНН должника	Сумма задолженности (руб.)	Доля от общей стоимости активов, в процентах.
НДС	НК РФ	Не установлена	643-RUB	МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ ДОЛГОМ ИНН 7727406020	153534905,56	16, 077 %

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Основные инвестиционные риски связаны с риском потери денежных средств/потери арендаторов. Вероятность реализации этих рисков Управляющая компания расценивает как «*низкую*». Объем потерь при реализации риска «*средний*».

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

1. Доходность инвестиций за период*:

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции
1 месяц	- 0,06 %	0,02 %
3 месяца	11,28 %	9,94 %
6 месяцев**	----------	----------

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

***** Период к расчету не может быть применен, так как фонд сформирован только 25 июня 2026 года.***

2. Расчетная стоимость пая составляет 110 040, 52 рублей.

3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда составляет 955 041 690, 96 рублей.

4. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый отчетный период. Доход от доверительного управления распределяется среди владельцев инвестиционных паев пропорционально количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на дату определения лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления. Под отчетным периодом понимается период времени, равный одному календарному месяцу. Под первым отчетным периодом понимается календарный месяц, следующий за месяцем, в котором завершено (окончено) формирование Фонда.

5. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

6. Размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме, составляющей 100 (Сто) процентов от суммы остатков по всем расчетным счетам, открытым в кредитных организациях для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям, за вычетом резервной суммы. Резервная сумма принимается равной 1 000 000 (один миллион) рублей.

7. 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 отчетного периода.

8. Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется в течение 30 (Тридцать) дней со дня, следующего за окончанием отчетного периода, 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.

Раздел 6. Комиссии

<table>
<tr><td colspan="2">Комиссии, оплачиваемые один раз</td><td colspan="2">Комиссии, оплачиваемые каждый год</td></tr>
<tr><td>При приобретении инвестиционного пая (надбавка)</td><td>отсутствует</td><td rowspan="2">Вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда</td><td>10 %</td></tr>
<tr><td>При погашении инвестиционного пая (скидка)</td><td>отсутствует</td><td>50 %</td></tr>
</table>

Размер комиссий указан в процентах от стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Раздел 7. Иная информация

1. Минимальная сумма денежных средств, передача которой в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев при формировании Фонда, составляет 867 900 000 (Восемьсот шестьдесят семь миллионов девятьсот тысяч) рублей. Минимальная стоимость имущества, передачей которого в оплату дополнительных инвестиционных паев обусловлена выдача дополнительных инвестиционных паев, не предусмотрена

2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 7826 зарегистрированы Банком России 25.05.2026. Изменения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 7826-1 зарегистрированы Банком России 25.06.2026.

3. Фонд сформирован 25.06.2026.

4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить по адресу управляющей компании, а также на сайте в сети Internet по адресу: www.aktivo.capital.

5. Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Активо-Капитал».

Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 05 февраля 2026 г.

№ 21-000-1-01174, предоставленная Банком России.

123022, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, 2-я Звенигородская ул., д. 13, стр. 42.

Телефон: +7 495 150 64 64.

Адрес в сети Internet: www.aktivo.capital.

6. Специализированный депозитарий:

Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

Адрес в сети Internet: https://specdep.ru.

7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев ЗПИФ:

Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

Адрес в сети Internet https://specdep.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.