

## **Ключевой информационный документ**

### **Раздел 1. Общие сведения**

Ключевой информационный документ по состоянию на 29.05.2026.

Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 02.11.2020 № 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.

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КОВЧЕГ»  
Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания»**

### **Раздел 2. Внимание**

1. Ни государство, ни Управляющая компания не гарантируют возврат и доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды.
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паёв 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».
4. Перед приобретением инвестиционных паёв паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте <https://www.spbcmc.ru/funds/kovcheg>.

### **Раздел 3. Инвестиционная стратегия**

1. Целью инвестиционной политики Управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные Правилами доверительного управления Фондом, в соответствии с инвестиционной политикой Управляющей компании.

Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду или субаренду.

Управляющей компанией Фонда реализуется стратегия активного управления.

2. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:

1) денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях и иностранных юридических лицах, признанных банками по законодательству иностранных государств, являющихся членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), Европейского союза, Китая, Индии, Бразилии, Южно-Африканской Республики, на территории которых они зарегистрированы;

2) нежилое здание, введенное в эксплуатацию в установленном порядке и соответствующие требованиям Правил доверительного управления Фондом, в том числе находящееся в общей собственности с определением доли Управляющей компании Фонда в праве собственности, а именно: нежилое здание, находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, ул. Малая Черкизовская, д. 14 кадастровый номер 77:03:0003023:1063;

3) права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее Фонд, а именно: право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, ул. Малая Черкизовская, д. 14;

4) права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, указанных в настоящем пункте;

5) иные активы, включаемые в состав активов Фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 10 объектов.

#### 4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

| № | Наименование объекта инвестирования                                                       | Вид актива                | Доля от стоимости активов, % |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1 | Права аренды недвижимого имущества, 77:03:0003023:5490                                    | Имущественные права       | 58,88                        |
| 2 | Административное здание, 77:03:0003023:1063                                               | Здания                    | 40,90                        |
| 3 | БАНК ГПБ (АО), счет № 40701810600000004453                                                | Денежные средства         | 0,15                         |
| 4 | Дебиторская задолженность: Договор № ВР-1108/2025 от 11.08.2025 прочий, 1117746735292     | Дебиторская задолженность | 0,04                         |
| 5 | Дебиторская задолженность: Договор №0608009 от 01.06.2010 г. с поставщиком, 1047796974092 | Дебиторская задолженность | 0,02                         |

#### Раздел 4. Основные инвестиционные риски

| Вид риска                 | Вероятность реализации риска | Объем потерь при реализации риска |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Ценовой риск              | низкая                       | значительный                      |
| Кредитный риск            | низкая                       | значительный                      |
| Риск рыночной ликвидности | низкая                       | значительный                      |

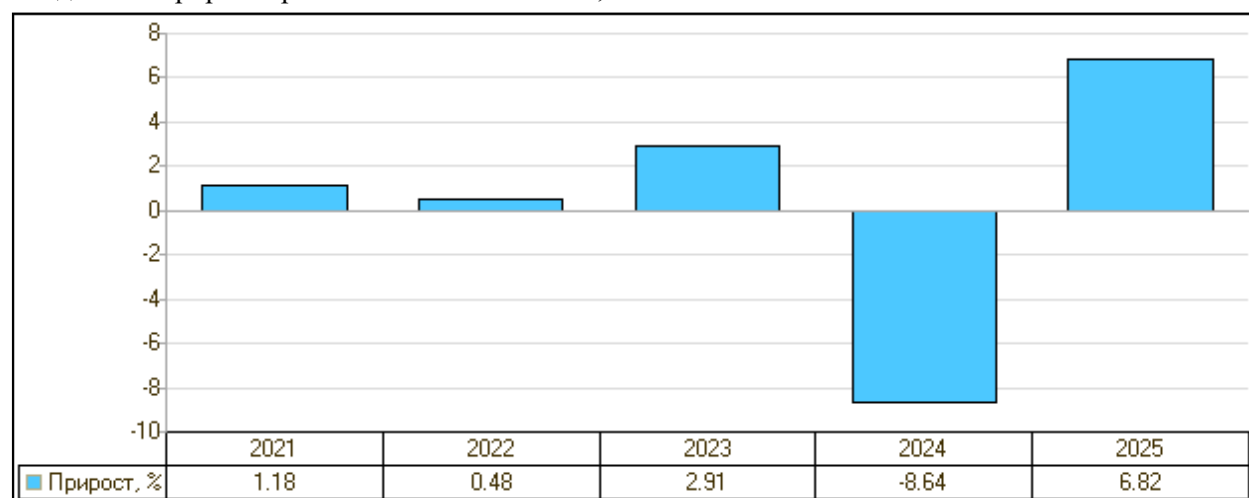
#### Раздел 5. Основные результаты инвестирования\*

Доходность за период, %

| № | Период    | Доходность инвестиций, % | Отклонение доходности от инфляции*, % |
|---|-----------|--------------------------|---------------------------------------|
| 1 | 1 месяц   | 0,15                     | 0,01                                  |
| 2 | 3 месяца  | -4,00                    | -4,84                                 |
| 3 | 6 месяцев | 0,11                     | -3,37                                 |
| 4 | 1 год     | 2,54                     | -2,61                                 |
| 5 | 3 года    | -5,76                    | -24,78                                |
| 6 | 5 лет     | -2,45                    | -35,14                                |

\*На момент публикации Росстатом не представлены сведения о приросте индекса потребительских цен за Май 2026 г. При расчете показателя «Отклонение доходности от инфляции» в качестве показателя индекса потребительских цен за Май 2026 г. используются сведения о приросте индекса потребительских цен, раскрытые Росстатом за Апрель 2026 г.

Сведения о приросте расчётной стоимости пая, %



1. Расчётная стоимость инвестиционного пая: 92 723,37 руб.
2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрены надбавки и (или) скидки к расчётной стоимости инвестиционных паёв при их выдаче и (или) погашении.
3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда: 435 524 405,52 руб.
4. Правилами доверительного управления Фондом выплата дохода не предусмотрена.

## **Раздел 6. Комиссии**

|                                                 |             |                                                                                           |                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| при приобретении инвестиционного пая (надбавка) | Отсутствует | вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда | Вознаграждения:<br>УК - 9% (но не более 4 200 000 руб. в год);<br>СД, Регистратору, Аудитору и Оценщикам - не более 0,4%.<br>Расходы:<br>максимальный размер - 50%. |
| при погашении инвестиционного пая (скидка)      | Отсутствует |                                                                                           |                                                                                                                                                                     |

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 стоимость имущества, передачей которого в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев:
  - при формировании Фонда осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 1 000 000 (Одного миллиона) рублей;
  - при выдаче дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрена возможность обмена инвестиционных паёв по требованию их владельцев на инвестиционные паи других Фондов, находящихся в доверительном управлении Управляющей компании.
3. Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 19.11.2009, № 1640-94163702.
4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 18.03.2010.
5. Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания», лицензия № 21-000-1-00030, дата выдачи 15.03.1999, адрес: 115172, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С, телефон: 8 (812) 955-23-71, сайт [www.srbctmc.ru](http://www.srbctmc.ru).
6. Специализированный депозитарий Фонда – Акционерное общество «Национальная кастодиальная компания», сайт [www.nkk-sd.ru](http://www.nkk-sd.ru).
7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Акционерное общество «Национальная кастодиальная компания», сайт [www.nkk-sd.ru](http://www.nkk-sd.ru).
8. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению можно получить по адресам: 115172, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С, телефон 8 (812) 955-23-71 и на сайте [www.srbctmc.ru](http://www.srbctmc.ru).
9. Надзор и контроль за деятельностью Управляющей компании Фонда в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет Банк России, сайт [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), номер телефона 8 (800) 300-30-00.