

Ключевой информационный документ о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 27.02.2026

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 "Нева Хаус"

под управлением ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)

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 паи фонда в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой Управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления фондом.

Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.

4. Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на странице сайта управляющей компании

<https://tkbip.ru/disclosure-of-information/reporting-of-mutual-funds/21535100951749937/>

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Фонд нацелен на прирост инвестированного капитала за счет роста стоимости имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, а также объектов недвижимого имущества.
2. Реализуется стратегия активного управления – структура инвестиционного портфеля динамически меняется в соответствии с рыночной ситуацией.
3. Средства инвестируются в имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества и жилые помещения.
4. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 47 объектов.

5. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях, АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)	67.7
2. Жилое помещение, кадастровый номер 78:07:0003189:929	3.6
3. Жилое помещение, кадастровый номер 78:07:0003189:1586	3.1
4. Жилое помещение, кадастровый номер 78:07:0003189:1093	2.8
5. Жилое помещение, кадастровый номер 78:07:0003189:1456	1.7

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Кредитный риск	Низкая ($\geq 0\% < 5\%$)	Незначительный ($\geq 0\% < 0.2\%$)
Риск ликвидности	Низкая ($\geq 0\% < 5\%$)	Средний ($\geq 7.5\% < 20\%$)
Рыночный риск	Низкая ($\geq 0\% < 5\%$)	Средний ($\geq 7.5\% < 20\%$)
Санкционный риск	Высокая ($\geq 20\%$)	Низкий ($\geq 2.5\% < 7.5\%$)

Раздел 5. Основные результаты инвестирования*

Доходность за календарный год, %	Доходность за период, %		
	Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от инфляции
	1 месяц	-	-
	3 месяца	-	-
	6 месяцев	-	-
	1 год	-	-
	3 года	-	-
	5 лет	-	-

* По состоянию на 27.02.2026 возникли основания прекращения фонда, в этой связи информация, предусмотренная пп.6.4-6.7. п. 6 Приложения 2 к Указанию Банка России от 02.11.2020 №5609-У не раскрывается

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая – 553 082.77 руб.

3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда – 1 611 448 628.07 руб.

2. Результаты инвестирования не учитывают комиссии, удерживаемые при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (скидки и надбавки). Указанные комиссии могут уменьшать доход от инвестиций.

4. Доход по инвестиционным паям определяется следующим образом:

$$D = S - Sf, \text{ где}$$

D – доход по инвестиционным паям фонда по итогам отчетного периода,

S – совокупный остаток денежных средств, учитываемых на расчетных банковских счетах Фонда, открытых в валюте Российской Федерации, по состоянию на последний рабочий день отчетного периода,

Sf – сумма денежных средств в размере 20 000 000 рублей.

Отчетным периодом признается календарный квартал.

Если по состоянию на последний рабочий день отчетного периода совокупный остаток денежных средств, учитываемых на расчетных банковских счетах Фонда, открытых в валюте Российской Федерации, составляет сумму, не превышающую 20 000 000 рублей, доход по инвестиционным паям не начисляется и не выплачивается.

Доля дохода по инвестиционным паям, подлежащая распределению между владельцами инвестиционных паев, равна 100% от дохода по инвестиционным паям.

Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления дохода по инвестиционным паям на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям.

Доход по инвестиционному паю выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю.

Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 10 рабочих дней с даты составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю.

Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю.

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 рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

Список лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю, составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на седьмой рабочий день месяца, следующего за отчетным периодом, по итогам которого был начислен доход по инвестиционным паям.

Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз:

- при приобретении инвестиционного пая (надбавка) – отсутствует,
 - при погашении инвестиционного пая (скидка) – отсутствует
-

Комиссии, оплачиваемые каждый год:

вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда - до 40%

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, которая может быть передана в оплату инвестиционных паев, составляет 1 000 000 рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
 2. Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФКЦБ России 02.11.2017г. за №3414.
 3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 22.11.2017.
 4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте: www.tkbip.ru, а также по адресу управляющей компании.
 5. Управляющая компания ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выдана ФКЦБ России 17 июня 2002 г. за № 21-000-1-00069, сайт: www.tkbip.ru, телефон: 8 800 700-07-08, (812) 332-7-332, адрес: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А.
 6. Специализированный депозитарий: АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт: www.specdep.ru.
 7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев: АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт: www.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, номера телефонов: 8 800 300-30-00, (499) 300-30-00. на сайте Управляющей компании в сети Интернет по адресу: <http://www.tkbip.ru>.
 9. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Нева Хаус" находится в стадии прекращения, дата возникновения основания прекращения – 13.01.2026. Порядок и сроки предъявления требований кредиторов, которые должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего фонд: Требования кредиторов, которые должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего фонд, принимаются Управляющей компанией по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69-71, лит. А, в течение 2 (двух) месяцев со дня раскрытия настоящего сообщения на сайте Управляющей компании в сети Интернет по адресу: <http://www.tkbip.ru>.
- В целях обеспечения сохранности имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и обеспечения интересов учредителей доверительного управления после возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда допускается совершение необходимых юридических и фактических действий в отношении имущества, составляющего этот фонд, с учетом требований, предусмотренных пунктом 10 ст.31 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".
- Денежные средства, составляющие паевой инвестиционный фонд и поступившие в него после реализации имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, а также иное имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, распределяются в порядке, предусмотренном ст. 32 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".
- Расчеты с кредиторами осуществляются в порядке очередности, установленной ст. 32 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", и производятся в срок, не превышающий шести месяцев со дня раскрытия сообщения о прекращении фонда.
- При недостаточности денежных средств (иного имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд) для удовлетворения требований кредиторов одной очереди денежные средства (иное имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд) распределяются между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам их требований.
- После завершения расчетов с кредиторами Управляющая компания составляет отчет о прекращении паевого инвестиционного фонда.
- Инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда при его прекращении подлежат погашению независимо от того, заявил ли владелец таких инвестиционных паев требование об их погашении.

Погашение инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда осуществляется не позднее рабочего дня, следующего за днем завершения расчетов с владельцем таких инвестиционных паев.