

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.

Название паевого инвестиционного фонда (далее по тексту – Фонд): **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Акцент 5».**

Наименование управляющей компании паевого инвестиционного фонда (далее по тексту – Управляющая компания): **Общество с ограниченной ответственностью «АКЦЕНТ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ»**

Раздел 2. Внимание

1. Возврат и доходность инвестиций в 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 требовать от Управляющей компании погашения инвестиционных паев Фонда и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на них доле в праве общей собственности на имущество, составляющее Фонд, в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в Правила доверительного управления Фондом, или решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, или решения 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 Фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте <https://accent-am.ru/>

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления.
Способом реализации Управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является:
 - Приобретение нежилых зданий и помещений в нежилых зданиях, соответствующих основным параметрам выбора - актив (активы) находится (находятся) в составе объектов недвижимого имущества, которые на момент включения в состав Фонда введены в эксплуатацию, а также земельных участков, их сдача в аренду и (или) их последующая продажа.
 - До момента приобретения объектов недвижимости, остаток денежных средств, составляющих Фонд, размещается во вклады (депозиты) в российских кредитных

организациях или инструментах денежного рынка для целей аккумулирования необходимой суммы для приобретения объектов недвижимого имущества.

- Выбор активов при принятии инвестиционных решений осуществляется Управляющей компанией с точки зрения наилучшего соотношения рисков и ожидаемой доходности отдельных активов и (или) инвестиционного портфеля Фонда в совокупности. При таком подходе Управляющая компания в ходе управления имуществом Фонда осуществляет анализ соотношения рисков и ожидаемой доходности всех активов, указанных в перечне объектов инвестирования.

- Преимущественный объект инвестирования (актив или группа активов) отсутствует.

2. Основные виды активов, в которые инвестируется имущество, составляющее Фонд: недвижимое имущество.

3. Активы Фонда инвестированы в 15 объектов.

4. Крупнейшие объекты инвестирования:

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Нежилое здание: Логистический промышленный парк «Валищево». Универсальное индустриальное здание №11, кадастровый номер: 50:27:0020806:1465, площадь: 52 555,3, располагающееся по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 2, строение 1	65,75
Здание нежилое: Логистический промышленный парк «Валищево». Универсальное индустриальное здание с размещением станции коммунально-технического обслуживания, кадастровый номер: 50:27:0020806:1512, площадь: 4587,5, располагающееся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка Валищево, дом 2, строение 9	13,43
Земельный участок, кадастровый номер: 50:27:0020806:2916, площадь: 125 580 +/-124, располагающийся по адресу: Московская область, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности	10,00
Земельный участок, кадастровый номер: 50:27:0020806:1519, площадь: 55 140 +/- 82, располагающийся по адресу: Московская область, г Подольск, д Валищево, тер Валищево, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности	4,39
Дебиторская задолженность по НДС	2,17

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Риск ликвидности	средний	средний
Рыночный/Ценовой риск	умеренно-низкий	средний
Риск контрагента	низкий	незначительный

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %*	Доходность за период, %			
	Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от	
			инфляции	индекса**
	1 месяц*	1,32	-0,3***	-
	3 месяца*	-	-	-
	6 месяцев*	-	-	-
	1 год*	-	-	-
	3 года*	-	-	-
	5 лет*	-	-	-

*Показатели за период «3 месяца, 6 месяцев, 1 год, 3 года, 5 лет» не раскрываются в связи с формированием фонда 04.12.2025.

**Инвестиционная декларация инвестиционного фонда не содержит информации об индексе или методологии его расчета

***Используется актуальный показатель инфляции, опубликованный на сайте rosstat.gov.ru. по состоянию на конец января 2026г.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 1 034,57 рублей.
2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрены комиссии, удерживаемые при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (скидки и надбавки).
3. Стоимость чистых активов Фонда 5 853 171 847,26 рублей.
4. Порядок и сроки выплаты дохода по инвестиционным паям:
 Доход по инвестиционному паю определяется и начисляется на последний рабочий день каждого календарного месяца (далее – Отчетная дата определения дохода по инвестиционному паю). Первой Отчетной датой определения дохода по инвестиционному паю является последний рабочий день календарного месяца следующего за календарным месяцем, в котором завершилось формирование Фонда. Последней Отчетной датой определения дохода по инвестиционному паю является последний рабочий день календарного месяца, предшествующего календарному месяцу, в котором возникло основание прекращения Фонда.

Доход по инвестиционным паям составляет 90 (Девяносто) процентов дохода от доверительного управления Фондом на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю.

Доход от доверительного управления Фондом определяется как сумма остатков денежных средств на всех банковских счетах, открытых Управляющей компанией, в российских кредитных организациях в валюте Российской Федерации для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, за исключением счетов по депозитам, по состоянию на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному

паю, а также за вычетом следующих сумм:

- а) 1 000 000,00 (Одного миллиона) рублей;
- б) начисленных, но не оплаченных по состоянию на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, предусмотренных Правилами доверительного управления Фондом;
- в) начисленных, но не возмещенных по состоянию на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, возмещение которых предусмотрено Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», нормативными актами Банка России и Правилами доверительного управления Фондом;
- г) начисленных, но не выплаченных по состоянию на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю вознаграждений Управляющей компании, Специализированному депозитарию, Аудиторской организации, Регистратору и Оценщикам, предусмотренных Правилами доверительного управления Фондом;
- д) зачисленных в соответствующую Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю на банковские счета, открытые Управляющей компании, в российских кредитных организациях в валюте Российской Федерации для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом.

Доход по инвестиционным паям начисляется и доход по инвестиционному паю выплачивается при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) доход от доверительного управления Фондом на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю составляет более 1 000 000,00 (Одного миллиона) рублей;
- б) в состав имущества Фонда в течение любого периода времени в пределах календарного квартала, предшествующего Отчетной дате определения дохода по инвестиционному паю, входили объекты инвестирования, предусмотренные подпунктом 1 пункта 25.1 Правил доверительного управления Фондом, и (или) в состав имущества Фонда в течение календарного квартала, предшествующего Отчетной дате определения дохода по инвестиционному паю, однократно или многократно поступали денежные средства, полученные по сделкам, направленным на реализацию объектов инвестирования, предусмотренных подпунктом 1 пункта 25.1 Правил доверительного управления Фондом.

Доход по инвестиционным паям начисляется на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю.

Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты начисления дохода по инвестиционным паям.

Доход по инвестиционному паю выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из дохода по одному инвестиционному паю и количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю. Для составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю, номинальный держатель представляет данные о лицах, в интересах которых он владеет инвестиционными паями, на дату его составления.

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.

Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления дохода по инвестиционным паям на общее количество выданных инвестиционных паев по

состоянию на Отчетную дату определения дохода по инвестиционному паю.

Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны 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

Комиссии,
оплачиваемые один раз

Комиссии, оплачиваемые каждый год

при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	отсутствует	вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	<p>За счет имущества, составляющего Фонд, выплачиваются вознаграждения:</p> <p>1) Управляющей компании:</p> <p>1.1) вознаграждение за доверительное управление Фондом в размере 1% (один процент) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами Банка России (т.е. вознаграждение за доверительное управление Фондом составляет 1% в год);</p> <p>1.2) 20% (двадцать процентов) от дохода от доверительного управления Фондом, рассчитываемого в порядке, предусмотренном Правилами доверительного управления Фондом, но не более 10% (десять процентов) от начисленного за отчетный год дохода по инвестиционным паям.</p> <p>2) Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудиторской организации и Оценщикам в размере не более 1 (Одного) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.</p> <p>Максимальный размер суммы вознаграждения Управляющей компании, Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудиторской организации и Оценщикам составляет 10% (десять процентов) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.</p> <p>Максимальный размер расходов составляет 25% (Двадцать пять) процентов среднегодовой стоимости чистых активов Фонда</p>
при погашении инвестиционного пая (скидка)	отсутствует		

Подробные условия указаны в Правилах доверительного управления Фондом.

Раздел 7. Иная информация

1. Минимальная сумма денежных средств (стоимости имущества), передачей которой в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача дополнительных инвестиционных паев составляет 1 000 (Одна тысяча) рублей.

Минимальная сумма денежных средств, передачей которой в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев при досрочном погашении инвестиционных паев составляет 1 000 (Одна тысяча) рублей.

Указанные условия не распространяются на лиц, имеющих преимущественное право на приобретение инвестиционных паев.

Подробные условия указаны в правилах доверительного управления Фондом.

2. Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Банком России 27.10.2025 г. за № 7385.

3. Дата завершения (окончания) формирования Фонда: 04.12.2025 года.

4. Управляющая компания Фонда: Общество с ограниченной ответственностью «АКЦЕНТ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01009 от 21.08.2017 г.

Адрес: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 8, стр. 1, помещ. 93/1/2П.

Телефон: 8 (800) 222-38-55.

Адрес в сети Internet: <https://accent-am.ru>

5. Специализированный депозитарий Фонда: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

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

6. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда: Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

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

7. Получить информацию о Фонде, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У, а также другими нормативными актами Банка России, можно по адресу ООО «АКЦЕНТ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ»: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 8, стр. 1, помещ. 93/1/2П, по телефону: 8 (800) 222-38-55, а также на официальном сайте: <https://accent-am.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 Банка России: www.cbr.ru, телефон: 8 (800) 300-30-00.