Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.09.2025 г.

Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 2 ноября 2020 г. N 5609-У. 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 «ТФГ - Ангара» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП».

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. В соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и правилами доверительного управления фондом требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в правила доверительного управления фондом, 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 голоса при принятии решений общим собранием 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 сайте https://tfg.ru/oficialnaja-informacija/otchyetnost-po-pifam/zpif-nedvizhimosti-tfg-angara/

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Реализуется стратегия активного управления, которая нацелена на приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду, а также инвестирование свободных денежных средств в активы, предусмотренные инвестиционной декларацией.
2. Основные виды активов, в которые инвестируется имущество, составляющее фонд, недвижимое имущество и права аренды на недвижимое имущество.

4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Деловой центр г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.10 Кадастровый №77:01:0001097:1625	58,80
Деловой центр г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.10 Кадастровый №77:01:0001097:1624	17,07

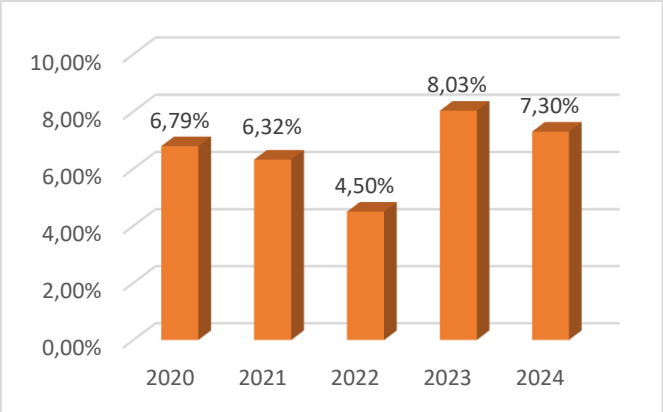
3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 8 объектов.	Права аренды на земельный участок г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.10 Кадастровый №77:01:0001097:28	9,69
	Деловой центр г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.10 Кадастровый №77:01:0001097:1623	9,28
	Денежные средства на счете в организации АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)	5,15

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Кредитный риск	низкая	незначительный
Обесценения недвижимости	низкая	средний

Раздел 5. Основные результаты инвестирования по состоянию на 30.09.2025 г.

Доходность за календарный год, %



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от	
		инфляции	индекс
1 месяц	1.60	2.00	-
3 месяца	3.26	3.49	-
6 месяцев	5.77	4.97	-
1 год	9.45	2.25	-
3 года	25.09	1.67	-
5 лет	34.61	-16.07	-

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая **296.31 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.

3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда **1 613 321 135.31 руб**.
4. Доход от доверительного управления имуществом, составляющим фонд выплачивается владельцам инвестиционных паев ежеквартально. Размер дохода от доверительного управления составляет 90 (Девяносто) процентов от суммы фактически полученного в имущество фонда в отчетном периоде:
- процентного дохода по банковским вкладам и начисленного на остатки по банковским счетам;
- процентного дохода по ценным бумагам (за минусом уплаченного при приобретении ценных бумаг);
- положительной разницы между стоимостью продажи объектов недвижимости и их оценочной стоимостью на начало отчетного периода, без учета уплаченного и полученного налога на добавленную стоимость, в случае приобретения объекта недвижимости внутри отчетного периода, в котором происходит реализация объекта недвижимости, оценочная стоимость берется на дату заключения договора продажи данного объекта недвижимости;
- положительной разницы между стоимостью продажи имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества и их оценочной стоимостью на начало отчетного периода, без учета налога на добавленную стоимость, в случае приобретения имущественных прав по

	обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества внутри отчетного периода, в котором происходит их реализация, оценочная стоимость берется на дату заключения договора продажи данных имущественных прав; - дохода от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду, за вычетом суммы фактически уплаченных в отчетном периоде расходов, связанных с доверительным управлением имуществом фонда (без учета налога на добавленную стоимость), указанных в пункте 112 Правил, и суммы фактически уплаченных за отчетный период вознаграждений (без учета налога на добавленную стоимость), указанных в пункте 109.1 и пункте 109.2 Правил, а также за вычетом фактически полученной отрицательной разницы между фактически полученной в имущество фонда в отчетном периоде стоимостью продажи реализации ценных бумаг, недвижимого имущества и имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества без учета налога на добавленную стоимость и их оценочной стоимостью на начало отчетного периода. Результаты переоценки стоимости активов фонда при расчете дохода от доверительного управления не учитываются. Под доходом от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду понимается сумма денежных средств (без учета налога на добавленную стоимость), поступившая в течение отчетного периода на банковский счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением фондом, в соответствии с договорами аренды. Выплата дохода от доверительного управления осуществляется не ранее 5 рабочих дней и не позднее 20 рабочих дней с даты составления списка лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления, но не позднее последнего рабочего дня месяца, следующего за отчетным периодом. Выплата дохода от доверительного управления 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 от доверительного управления осуществляется не позднее 5 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)	0 %	вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	до 35%
при погашении инвестиционного пая (скидка)	0 %		

Размер комиссий указан в процентах от среднегодовой 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 составляет не менее 1 000 000 (один миллион) рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом. 2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 24.11.2005 г. за № 0426-78989377. 3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 28.02.2006 года. 4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте https://tfg.ru, а также по адресу управляющей компании.	5. Управляющая компания Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП», лицензия 21-000-1-00052, выдана ФКЦБ России 06.11.2001 г. без ограничения срока действия, сайт https://tfg.ru, телефон (495) 772-97-42, адрес 123056, г. Москва, ВН.ТЕР.Г. Муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Брестская, д. 19/18, стр. 2. 6. Специализированный депозитарий АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт https://specdep.ru. 7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт 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.