Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения.

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.01.2026.

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.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Первая».

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. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в следующих случаях:

- в случае принятия общим собранием решения об утверждении изменений и дополнений 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, и голосовавшими против принятия соответствующего решения;
- в случае нарушения управляющей компанией положений статьи 21.1 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

4. Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте https://www.first-am.ru/individuals/fund/zpifn-arendnyy-biznes-2/documents.

Раздел 3. Инвестиционная стратегия.

1. Реализуется стратегия активного управления, которая предполагает инвестирование преимущественно в объекты недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) сдачи в аренду. Цель инвестиционной стратегии - получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные Правилами Фонда.

2. Основные объекты инвестирования: недвижимое имущество; свободные денежные средства размещаются в депозиты российских кредитных организаций.

3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 740 объектов.

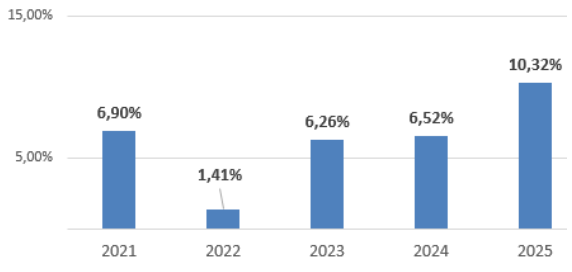
4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах:

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Денежные средства на счетах в Публичное акционерное общество "Сбербанк России"	0,68
Денежные средства на счетах по депозиту в БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)	4,78
Денежные средства на счетах по депозиту в БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)	1,19
Нежилое здание (КН: 50:31:0000000:18255,Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, город Чехов, Московская улица, владение 96)	89,85
Земельный участок (КН: 50:31:0040402:66, Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, город Чехов, Московская улица, строение 96)	1,37

Раздел 4. Основные инвестиционные риски		
Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Рыночный	Высокий	Низкий
Риск ликвидности	Средний	Низкий
Риск контрагента	Низкий	Низкий

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от	
		Инфляции*	индекса[1]
1 месяц	1,22	0,90	
3 месяца	1,88	0,82	
6 месяцев	4,20	2,69	
1 год	9,59	4,94	
3 года	22,39	-1,19	
5 лет	28,55	-21,63	

*на момент публикации отсутствуют данные инфляции за январь 2026, для расчета использованы данные за декабрь 2025 года

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая: 252 590,25 руб.

2. Результаты инвестирования не учитывают комиссию, удерживаемые при выдаче инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (надбавку). Указанная комиссия может уменьшать доход от инвестиций.

3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда: 2 411 111 342,8 руб.

4. Выплата Дохода осуществляется в течение 45 (сорока пяти) дней начиная с пятого рабочего дня после даты окончания Отчетного периода.

Промежуточные выплаты Дохода в течение отчетного периода не производятся. Доход рассчитывается по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

Выплата Дохода 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 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

при приобретении инвестиционного пая (надбавка)	0%
при погашении инвестиционного пая (скидка)	0

Комиссии, оплачиваемые каждый год

вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда	до 57 %

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 300 000 (триста тысяч) рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Инвестиционные паи фонда не подлежат обмену.
3. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы Банком России

[1] Не предусмотрен

29.09.2016 за № 3219

4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 13.12.2016

5. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте https://www.first-am.ru/, а также в местах приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев.

6. Управляющая компания - Акционерное общество «Управляющая компания «Первая», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 12.09.1996 № 21-000-1-00010, выдана ФКЦБ России. Адрес - 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40. Телефон - 900, 8 (800) 555 55 50, +7 495 500 55 50. Сайт - https://www.first-am.ru/.

7. Специализированный депозитарий - Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», https://specdep.ru/.

8. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев - Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», https://specdep.ru/.

9. 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 (круглосуточно, бесплатно для звонков из регионов России), +7 499 300-30-00 (круглосуточно, в соответствии с тарифами вашего оператора), 300 (круглосуточно, бесплатно для звонков с мобильных телефонов).