

Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ

по состоянию на **31.07.2025**

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.

ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал"

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 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 сайте

<https://www.rwminvest.ru/disclosure/paevye-fondy?fund=35#section36>

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Целями инвестиционной политики управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего фонд, в объекты, предусмотренные настоящими правилами, в соответствии с инвестиционной политикой управляющей компании.
2. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления. Управляющая компания реализует инвестиционную стратегию активного управления путем приобретения и продажи активов, предусмотренных пунктом 22 правил фонда, а также извлечения текущей доходности, путем сдачи в аренду объектов недвижимости, получения процентов по вкладам (депозитам), получения выплат по ценным бумагам, предусмотренным инвестиционной декларацией фонда.
3. Имущество, составляющее фонд, инвестировано в:
- 1) Помещения в нежилых зданиях, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании в праве собственности;
 - 2) Права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;
 - 3) Денежные средства в рублях на счетах в российских кредитных организациях;
 - 4) Денежные средства, переданные профессиональным участникам рынка ценных бумаг;
 - 5) Иные активы, включаемые в состав активов инвестиционного фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим инвестиционный фонд:
- 5.1) Дебиторская задолженность по сделкам
 - 5.2) Прочая дебиторская задолженность

4. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 14 объектов инвестирования, входящих в состав имущества фонда.

5. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
"Национальный клиринговый центр" (АО) Договор б/н от 01.01.2024 Срок возврата - 04.08.2025 ставка = 18,31% бумага = ОФЗ-ПД248 / ISIN:RU000A0JXFM1 сделка 621 ст-ть 3 455 560 567,51 руб.	25,06%
"Национальный клиринговый центр" (АО) Договор б/н от 01.01.2024 Срок возврата - 04.08.2025 ставка = 18,30% бумага = ОФЗ-ПД248 / ISIN:RU000A108EF8 сделка 622 ст-ть 3 210 425 412,16 руб.	23,28%
"Национальный клиринговый центр" (АО) Договор б/н от 01.01.2024 Срок возврата - 04.08.2025 ставка = 18,30% бумага = ОФЗ 26247 / ISIN:RU000A106E90 сделка 623 ст-ть 2 508 794 573,29 руб.	18,19%
"Национальный клиринговый центр" (АО) Договор б/н от 01.01.2024 Срок возврата - 07.07.2025 ставка = 18,30% бумага = ОФЗ 26247 / ISIN:RU000A102BT8 сделка 624 ст-ть 1 450 177 213,83 руб.	10,52%
ПАО "БАНК ВТБ" Договор № ГСД23-080-016-22 от 03.11.2023 (Депозит со сроком возврата вклада 19.08.2025) ст-ть 1 043 533 222,96 руб.	7,57%

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Операционный риск	Низкая	Незначительный
Ценовой риск	Низкая	Незначительный
Риск ликвидности	Низкая	Незначительный

Раздел 5. Основные результаты инвестирования



Период	Доходность инвестиций	Доходность за период, %	
		Отклонение доходности от инфляции	индекса1
1 месяц	2,23%	2,03%	не предусмотрен
3 месяца	4,72%	3,89%	не предусмотрен
6 месяцев	9,89%	7,17%	не предусмотрен
1 год	26,75%	18,36%	не предусмотрен
3 года	57,53%	34,16%	не предусмотрен
5 лет	81,80%	30,63%	не предусмотрен

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 374 006,86 руб.

3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда, млн.руб. 13 748,21117978

2. Комиссии, удерживаемые при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (скидки и надбавки) правилами доверительного управления не предусмотрены.

4. Доход от доверительного управления выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый отчетный период в следующем порядке: Отчетные периоды равны календарному кварталу. В случае возникновения основания прекращения фонда в течение отчетного периода доход от доверительного управления за этот и последующие отчетные периоды не начисляется и не выплачивается.

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 116 Правил, и суммы фактически уплаченных за отчетный период вознаграждений (без учета налога на добавленную стоимость), указанных в пунктах 113.1 и 113.2 Правил, а также за вычетом фактически полученной отрицательной разницы между фактически полученной в имущество фонда в отчетном периоде стоимостью 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.

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. Доход от доверительного управления начисляется в последний рабочий день отчетного периода. Доход от доверительного управления выплачивается всем владельцам инвестиционных паев, сведения о которых содержатся в реестре владельцев инвестиционных паев фонда на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления. 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. Список лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления, составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода. Выплата дохода от доверительного управления осуществляется в следующий срок: 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.

Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз		Комиссии, оплачиваемые каждый год	
при приобретении инвестиционного пая (надбавка) - от 0% до 0%		Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением фондом (с учетом налога на добавленную стоимость, в том числе:	до 20%
при погашении инвестиционного пая (скидка) - от 0% до 0%		1. Вознаграждение управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам	до 10%

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. Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 1 000 000 (один миллион) рублей.

Условие, предусмотренное настоящим пунктом, не распространяется на лиц, являющихся владельцами инвестиционных паев на дату принятия управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев.

2. -

3. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрированы 24 июня 2010 года №1820-94152390

4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 22 июля 2010 года

5. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте www.rwminvest.ru, а также по адресу управляющей компании
6. Управляющая компания Акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Лицензия № 21-000-1-00798 от 15.03.2011 года, сайт www.rwminvest.ru, телефон +7 (495) 660-70-30, адрес Российская Федерация, 107078, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1

7. Спец.депозитарий Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр», сайт <https://www.depositary.ru/>

8. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр», сайт <https://www.depositary.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, телефон 8 800 300 30 00

<1> Наименование индекса.