Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ

по состоянию на 30.10.2026

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.

ЗПИФ недвижимости "РВМ - Подмосковный"
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 www.rwminvest.ru/disclosure/paev

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Инвестиционной политикой управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи в аренду, а также инвестирование свободных средств в объекты, предусмотренные инвестиционной декларацией фонда.

2. Реализуется стратегия активного управления - управление объектом недвижимого имущества с целью его сдачи в аренду и (или) с целью последующей продажи.

3. Имущество, составляющее Фонд, инвестировано в:
1) денежные средства в рублях на счете;
2) недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества;
3) дебиторскую задолженность.

4. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 249 объектов инвестирования, входящих в состав имущества фонда.

5. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

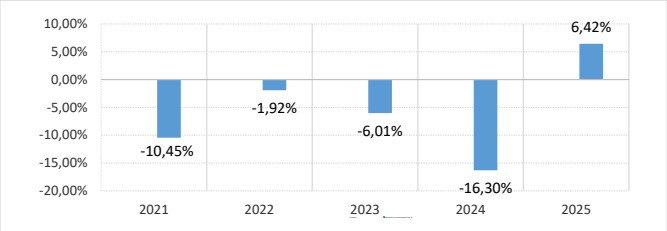
Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
ПАО АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" счет № 40701810024000000074 (RUB) ст-ть 309 556 516,44 руб.	39,80%
Земельный участок S общ. 824 078 кв.м, кад. №50:23:0000000:160257 Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, село Карпово. ст-ть 50 648 000,00 руб.	6,51%
Дебиторская задолженность по контрагенту Индивидуальный предприниматель Миракян Карен Гамлетович в рамках договора №РВМ/МК-24/2 купли-продажи недвижимого имущества от 04.10.2024г. ст-ть 27 363 612,25 руб.	3,52%
Земельный участок S общ. 111 500 кв.м, кад. №50:23:0050373:127 Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, село Карпово. ст-ть 25 584 000,00 руб.	3,29%
Земельный участок S общ. 111 500 кв.м, кад. №50:23:0050373:57 Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, село Карпово. ст-ть 25 584 000,00 руб.	3,29%
Земельный участок S общ. 111 500 кв.м, кад. №50:23:0050373:87 Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, село Карпово. ст-ть 25 584 000,00 руб.	3,29%
Дебиторская задолженность по контрагенту Индивидуальный предприниматель Миракян Карен Гамлетович в рамках договора №РВМ/МК купли-продажи недвижимого имущества от 02.10.2023г. ст-ть 25 529 953,72 руб.	3,28%

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
Ценовой риск	Низкая	Незначительный
Операционный риск	Низкая	Незначительный
Кредитный риск	Низкая	Незначительный
Риск, связанный с изменениями действующего законодательства	Низкая	Незначительный

Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за календарный год, %



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от	
		инфляции	индекса1
1 месяц	0,56%	0,21%	не предусмотрен
3 месяца	-0,59%	-1,21%	не предусмотрен
6 месяцев	1,32%	-0,90%	не предусмотрен
1 год	18,53%	12,34%	не предусмотрен
3 года	3,72%	-20,44%	не предусмотрен
5 лет	-10,51%	-59,68%	не предусмотрен

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 115,79 руб.

3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда, млн.руб. 744,43055959

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 каждый отчетный период. Под отчетным периодом понимается 3 (три) месяца, а именно с первого числа первого месяца периода по последний календарный день третьего месяца периода включительно. Доход от доверительного управления составляет 90 (Девяносто) процентов от суммы фактически полученного в имущество Фонда в отчетном периоде:
- положительной разницы между стоимостью продажи и приобретения объектов недвижимости без учета уплаченного и полученного налога на добавленную стоимость;
- положительной разницы между стоимостью продажи и приобретения имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества без учета налога на добавленную стоимость;
- дохода от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду,
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 подпункте 109 настоящих Правил, а также за вычетом фактически полученной отрицательной разницы между фактически полученной в имущество Фонда в отчетном периоде стоимостью продажи недвижимого имущества и имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества без учета налога на добавленную стоимость и фактической стоимостью их приобретения.
Результаты переоценки стоимости активов Фонда при расчете дохода от доверительного управления не учитываются. Под доходом от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду 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 и (или) субаренды.
Доход от доверительного управления начисляется в последний рабочий день отчетного периода. Доход от доверительного управления выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода. 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. 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, путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паев.

Раздел 6. Комиссии

Комиссии, оплачиваемые один раз

при приобретении инвестиционного пая (надбавка) - от 0% до 0%
при погашении инвестиционного пая (скидка) - от 0% до 0%

Комиссии, оплачиваемые каждый год

Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего Фонд, (включая НДС), в том числе:	до 30%
1. Вознаграждение Управляющей компании	до 20 000 004 рублей
2. Вознаграждение Специализированному депозитарию, Регистратору, Аудиторской организации и Оценщикам	до 0,15%

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 100 000 (Сто тысяч) 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 18 октября 2007 года №1028-94135580

4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 04 февраля 2008 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.depository.ru/

8. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр», сайт https://www.depository.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.