Ключевой информационный документ
о паевом инвестиционном фонде

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.09.2026г.
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 «РВМ Мегаполис»
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения»

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://finsol-am.ru/знпиф-рвм-мегаполис/

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 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.

5. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

Наименование объекта инвестирования	Доля от активов, %
Дебиторская задолженность по сделке РЕПО Национальный клиринговый центр" (АО) Сделка 17768711365 от 23.09.2026 Срок возврата – 07.10.2026 Ставка = 14,17% Ценная бумага = ОФЗ-ПД247 ISIN: RU000A108EF8 Ст-ть 5 013 586 989,26 руб.	36,26%
Дебиторская задолженность по сделке РЕПО Национальный клиринговый центр" (АО) Сделка 17784358354 от 29.09.2026 Срок возврата – 06.10.2026 Ставка = 14,18% Ценная бумага = ОФЗ-ПД238 ISIN: RU000A1038V6 Ст-ть 2 949 101 260,71 руб.	21,33%

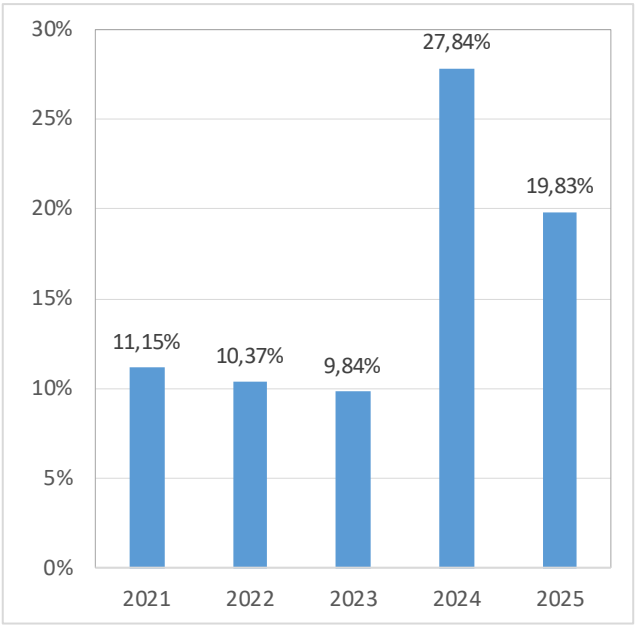
3. Имущество, составляющее фонд, инвестировано в: 1) Жилые помещения, в том числе находящиеся в общей собственности с определением доли управляющей компании фонда в праве собственности (в том числе в многоквартирном доме); 2) Денежные средства в рублях на счетах в российских кредитных организациях; 3) Денежные средства, переданные профессиональным участникам рынка ценных бумаг; 4) Права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления в отношении активов, предусмотренных инвестиционной декларацией фонда; 5) Иные активы, включаемые в состав активов инвестиционного фонда в связи с оплатой расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим инвестиционный фонд: • Дебиторская задолженность по сделкам • Прочая дебиторская задолженность 4. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 63 объекта инвестирования, входящих в состав имущества фонда.	Дебиторская задолженность по сделке РЕПО Национальный клиринговый центр" (АО) Сделка 17784419835 от 29.09.2026 Срок возврата – 06.10.2026 Ставка = 14,18% Ценная бумага = ОФЗ-ПД238 ISIN: RU000A1038V6 Ст-ть 2 866 236 430,46 руб.	20,73%
	Дебиторская задолженность по сделке РЕПО Национальный клиринговый центр" (АО) Сделка 17768765913 от 23.09.2026 Срок возврата – 07.10.2026 Ставка = 14,17% Ценная бумага = ОФЗ-ПД238 ISIN: RU000A1038V6 Ст-ть 2 443 397 920,34 руб..	17,67%
	Жилое помещение Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 132 Кадастровый номер 78:07:0003189:929 Ст-ть 62 777 000,00 руб.	0,45%

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

Доходность за календарный год, %



Доходность за период, %

Период	Доходность инвестиций	Отклонение доходности от	
		инфляции	индикатора (индекса)
1 месяц	0,93	1,01	-
3 месяца	3,16	2,78	-
6 месяцев	9,25	7,68	-
1 год	22,06	16,17	-
3 года	68,12	43,91	-
5 лет	91,40	41,74	-

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая **428 132,08руб.**
2. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда **13 459 023,266,04 руб**.
3. 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)	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)	до 20 %
при погашении инвестиционного пая (скидка)	0 %	Вознаграждение управляющей компании, специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщикам	до 10 %

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 № 1820-94152390.
3. Паевой инвестиционный фонд сформирован 22.07.2010 года.
4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить на сайте https://finsol-am.ru/, а также по адресу управляющей компании.
5. Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения», лицензия 21-000-1-01133, выдана Банком России 18.12.2024 г. без ограничения срока действия, сайт https://finsol-am.ru/, телефон +7 495 120 75 17, адрес 123056, Российская Федерация, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Брестская, д. 19/18, стр. 2
6. Специализированный депозитарий Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ», сайт https://specdep.ru/.
7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Акционерное общество «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.