Ключевой информационный документ

Раздел 1. Общие сведения

Ключевой информационный документ по состоянию на 30.09.2026.
Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 2 ноября 2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда.
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 "ФОРУМ"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ"

Раздел 2. Внимание

1. Ни государство, ни Управляющая компания не гарантируют возврат и доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паёв может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
4. Перед приобретением инвестиционных паёв паевого инвестиционного фонда следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте https://www.pragmacapital.ru/fund/forum

Раздел 3. Инвестиционная стратегия

1. Целью инвестиционной политики Управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего Фонд, в объекты, предусмотренные Правилами доверительного управления Фондом, в соответствии с инвестиционной политикой Управляющей компании.
Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду или субаренду.
Управляющей компанией Фонда реализуется стратегия активного управления.

2. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:
1) денежные средства, в том числе иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
2) недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества;
3) имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
4) долговые инструменты;
5) инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов;
6) паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква – значение «E», вторая буква – значение «U», третья буква – значение «C», «O», пятая буква – значение «R».

3. Активы паевого инвестиционного фонда инвестированы в 60 объекта(-ов).

4. Крупнейшие объекты инвестирования в активах

№	Описание актива	Вид актива	Доля от стоимости активов, %
1	Нежилое помещение Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.2, 77:01:0006017:2957	Помещения	37,92

2	РФ АО "Россельхозбанк" - "ЦРМБ", счет № 42004810263000000100	Вклады в кредит.организациях	18,59
3	Нежилое помещение Москва, ул. Люблинская, д.175, 77:04:0004017:5889	Помещения	6,92
4	Нежилое помещение Москва, ул. Толбухина, д.9, корп.1, 77:07:0008001:10797	Помещения	5,12
5	Нежилое помещение Москва, ул. Полянка Б., д.28, корп.1, 77:01:0002004:2588	Помещения	4,84

Раздел 4. Основные инвестиционные риски

№	Вид риска	Вероятность реализации риска	Объем потерь при реализации риска
1	Ценовой риск	Низкая	Средний
2	Кредитный риск	Высокая	Средний
3	Риск рыночной ликвидности	Низкая	Значительный

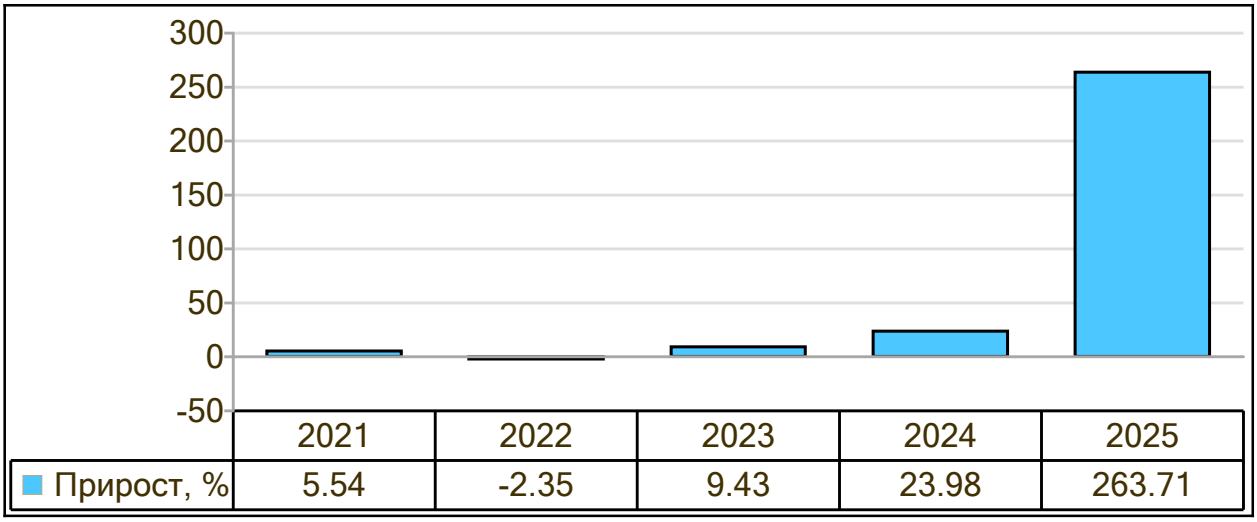
Раздел 5. Основные результаты инвестирования

Доходность за период, %

№	Период	Доходность инвестиций, %	Отклонение доходности от инфляции*, %
1	1 месяц	0,94	1,02
2	3 месяца	-0,08	-0,46
3	6 месяцев	-1,75	-3,26
4	1 год	6,02	0,12
5	3 года	289,53	213,6
6	5 лет	237,74	125,68

**При расчете показателя "Отклонение доходности от инфляции" в качестве показателя индекса потребительских цен за Сентябрь 2026 г. используются сведения о приросте индекса потребительских цен, раскрытые Росстатом за Август 2026 г.*

Сведения о приросте расчетной стоимости пая, %



1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 12 109,71 руб.
2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрены надбавки и (или) скидки к расчётной стоимости инвестиционных паёв при их выдаче и (или) погашении.
3. Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда 199 824 052,25 руб.
4. Правилами доверительного управления Фондом предусмотрена выплата дохода пайщикам.
Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паёв исходя из количества инвестиционных паёв, принадлежащих им на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паёв по состоянию на последний рабочий день отчётного периода.
Под отчётным периодом понимается календарный месяц. Под последним отчётным периодом понимается календарный месяц, предшествующий дате возникновения оснований для прекращения Фонда.
Доход по одному инвестиционному паю равен доходу по инвестиционным паям, делённому на количество инвестиционных паёв, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям.
Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня окончания 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за последним рабочим днём отчётного периода. Размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме, составляющей 95% от суммы остатков по всем расчётным банковским счетам Фонда, открытым в валюте Российской Федерации, рассчитанной на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям Фонда. Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путём его перечисления на банковский счёт, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паёв. В случае если сведения о реквизитах банковского счёта для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счёта, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счёта для перечисления дохода. При наступлении оснований для прекращения Фонда доход по инвестиционному паю не начисляется и не выплачивается.

Раздел 6. Комиссии

№	Вид комиссии	Описание
1	При приобретении инвестиционного пая (надбавка)	Не предусмотрена
2	При погашении инвестиционного пая (скидка)	Не предусмотрена
3	Вознаграждение управляющей компании	3 000 000 руб. в год, но не более 1,5%
4	Вознаграждение прочим (СД, СР, оценщик)	Не более 1%
5	Прочие расходы	Не более 30%

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 стоимость имущества, передачей которого в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев:

- при формировании Фонда осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 10 000 000 (Десять миллионов) рублей;
- при выдаче дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

2. Правилами доверительного управления Фондом не предусмотрена возможность обмена инвестиционных паёв по требованию их владельцев на инвестиционные паи других Фондов, находящихся в доверительном управлении Управляющей компании.

3. Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы 04.02.2010 № 1732-94164699.

4. Паевой инвестиционный фонд сформирован 20.07.2010 г.

5. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»,лицензия № 21-000-1-00823, дата выдачи 06.09.2011, адрес: 172200, Тверская обл., Селижаровский р-н, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3А; 127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, телефон: 8 (48269) 22-614, 8 (495) 902-63-71, сайт www.pragmacapital.ru.

6. Специализированный депозитарий Фонда – Акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий, сайт https://vtbsd.ru/

7. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий, сайт https://www.vtbsd.ru/

8. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению можно получить по адресам:

а) 172200, Тверская обл., Селижаровский р-н, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3А, телефон 8(48269) 22-614

б) 127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, телефон 8 (495) 902-63-71

и на сайте www.pragmacapital.ru

9. Надзор и контроль за деятельностью Управляющей компании Фонда в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 55 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет Банк России, сайт: www.cbr.ru, номер телефона 8 (800)300-30-00.