

# ИНВЕСТИЦИИ В ИНДУСТРИАЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ С ЕЖЕМЕСЯЧНЫМ ДОХОДОМ

Целевая доходность  
в десятилетнем горизонте

Годовых

**22%**

Краткое наименование  
Рентал ПРО

Торговый код  
**RU000A108157**

26 сентября 2024 г.

Возврат и доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируются государством или иными лицами. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться или уменьшаться. Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Рентал ПРО». Информация, содержащаяся в настоящей презентации, предназначена исключительно для квалифицированных инвесторов

# ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Ценные бумаги, описанные в настоящей презентации, являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов, и ограничены в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации. Соответственно, информация, содержащаяся в настоящей презентации, предназначена исключительно для квалифицированных инвесторов.

Любая информация, содержащаяся в настоящей презентации, актуальна только по состоянию на дату ее подготовки, указанную на титульном слайде настоящей презентации. Ни ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Рентал ПРО», ни иные лица не несут обязанности по внесению изменений в настоящую презентацию после даты ее подготовки и не несут ответственности за убытки или иные финансовые потери, возникшие в результате того, что любая информация в настоящей презентации может стать неактуальной или неполной после даты ее подготовки.

Все расчетные значения в настоящей презентации приведены без учета НДС. Расчет доли товаров, услуг и технологий от ВВП РФ, ежегодно проходящих через индустриальные объекты, основан на отношении совокупной стоимости отгруженных товаров и оказанных услуг в рамках отраслей Торговля оптовая и розничная, Транспортировка и хранение, Деятельность в области информации и связи к совокупной стоимости отгруженных товаров и оказанных услуг по всем отраслям экономики по данным Росстат за 2023 г.

Возврат и доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируются государством или иными лицами. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться или уменьшаться. Указанная в презентации ожидаемая доходность и стоимость чистых активов являются исключительно прогнозными и не являются гарантированными.

Перед приобретением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Рентал ПРО».

Некоторые из сведений, изложенных в настоящей презентации, могут содержать утверждения в отношении будущих событий. Все заявления, помимо заявлений об исторических фактах, которые включены в настоящую презентацию, а также заявления, сделанные в любом дополнении к настоящей презентации, в ответах на вопросы или иных материалах, которые относятся к деятельности, событиям или изменениям, которые ожидаются в будущем, включая, но не ограничиваясь, такими вопросами как стратегия, конкурентные преимущества, цели, целевые показатели, будущие приобретения, отраслевые и рыночные изменения, а также рост и масштабы бизнеса и деятельности по управлению Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Рентал ПРО», волатильность, доходность (которые часто, но не во всех случаях, сопровождаются такими словами и фразами как «ожидает», «оценивает», «предполагает», «полагает», «намеревается», «планирует», «может», «будет», «стремится», «продолжает», «рассчитывает» и иных подобных выражений), являются утверждениями в отношении будущих событий.

Несмотря на то, что утверждения в отношении будущих событий основаны на обоснованных предположениях, тем не менее, любые такие утверждения содержат элемент неопределенности и должны рассматриваться с учетом рисков и важных факторов, которые могут повлиять на то, что фактические показатели деятельности в рамках управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Рентал ПРО» будут существенно отличаться от предполагаемых в утверждении в отношении будущих событий. Ни ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Рентал ПРО», ни иные лица не дают никаких заверений, гарантий или утверждений о том, что результаты, предполагаемые в утверждениях в отношении будущих событий, будут достигнуты.

Информация о Комбинированном ЗПИФ «Рентал ПРО» (далее также – «Фонд»), информация, связанная с деятельностью ООО УК «А класс капитал», а также иная информация и документы, подлежащие раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами Банка России, можно получить по адресу: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 27, помещение I, ком. 26, 28-31 по телефону: +7 (499) 702-52-70 и в сети Интернет на сайте <https://aclass.capital/>. Номер правил доверительного управления Фондом – 6069-СД, дата присвоения номера – 13 марта 2024 г., Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал», Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 9 июня 2017 г. № 21-000-1-01006.

# Индикативные параметры Предложения

<b>Фонд</b>	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Рентал ПРО» (далее – «ЗПИФ» или «Фонд»)
<b>Продавец</b>	ООО УК «А класс капитал» (далее – Управляющая компания или УК) Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Универсальная индустриальная недвижимость»
<b>Сделка</b>	Вторичное публичное предложение паев ЗПИФ Листинг: Московская биржа (3 уровень листинга) Паи предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов
<b>Стоимость пая</b>	990 руб. за пай
<b>Сроки проведения предложения</b>	С 26 сентября до 3 октября 2024 года
<b>Объем предложения</b>	Около 3 млрд руб. Точный размер Сделки будет определен по результатам сбора книги заявок
<b>Направление использования средств</b>	Привлеченные в рамках Сделки средства будут направлены на возведение объектов индустриальной недвижимости, которые впоследствии будут приобретены в портфель Фонда
<b>Мораторий на продажу паев</b>	90 дней для Фонда и УК

*«Ежегодно более 30% оборота товаров и услуг в России  
проходит через индустриальные объекты»*



## **СЕКЦИЯ #1**

### **КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ФОНДА**

## Уникальный опыт команды – 20 лет на рынке

Девелопер формирует тренды на рынке индустриальной недвижимости

## 47 индустриальных парков

В портфеле компании



## 5 собственных заводов

по производству основных несущих конструктивных элементов здания, сборки и тестирования оборудования

## > 1 млн м<sup>2</sup> индустриальных площадей

Ежегодный объем строительства



# Рентал ПРО – крупнейший инвестиционный Фонд индустриальной недвижимости

## КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФОНДА

**25,8 млрд руб.**

Стоимость чистых активов на 30.08.2024

**100+ млрд руб.**

Целевая стоимость чистых активов

**22%+**

Целевая среднегодовая доходность на 10-летнем горизонте

**18,9%**

Подтвержденная дивидендная доходность<sup>(1)</sup>

## СТРАТЕГИЯ ФОНДА



Инвестиции как в готовые объекты, так и в проекты на этапе строительства



Ротация объектов с целью получения дополнительной доходности



Получение стабильного денежного потока



Ежемесячная выплата дохода



Диверсификация по регионам, отраслям экономики и видам индустриальных зданий: дата-центры, складские и производственные объекты

# Первый ЗПИФ в России, паи которого были размещены на Московской бирже по стандартам IPO

**25,8**

**млрд руб.**

Стоимость чистых активов<sup>(1)</sup>

**1,2 млрд руб.**

Выплаченный рентный доход

**18,9% годовых**

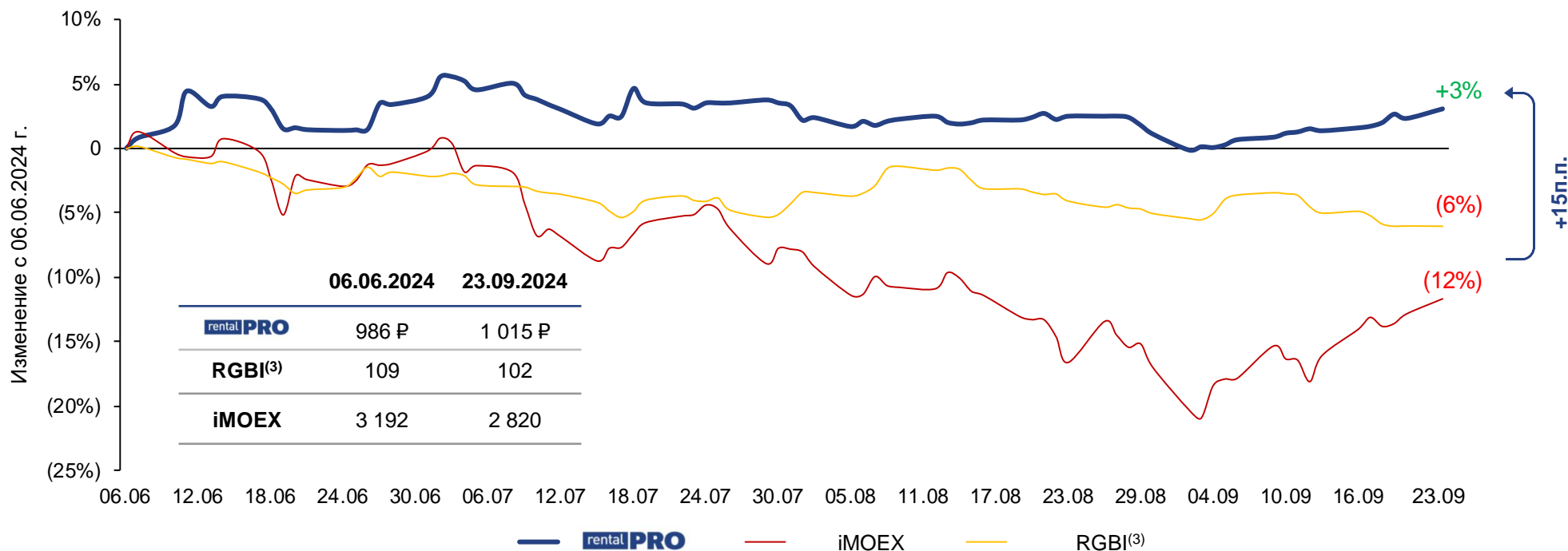
Подтвержденная дивидендная доходность<sup>(2)</sup>

**+15 п.п.**

Превышение изменения стоимости пая Фонда над изменением iMOEX

**10,2 млн руб.**

Среднедневной объем торгов



Источник: данные Московской биржи по состоянию на 23.09.2024 г.

Примечание: (1) на 30.08.2024; (2) Фактическая дивидендная доходность с момента размещения паев Рентал ПРО 06.06.2024 г. до даты закрытия реестра пащиков 30.08.2024 г.; (3) Индекс государственных облигаций РФ

# Рентал ПРО – один из крупнейших Фондов с 100% фокусом на индустриальную недвижимость и отсутствием кредитного плеча

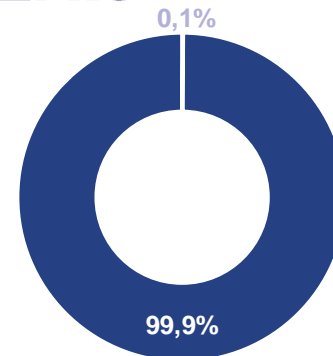
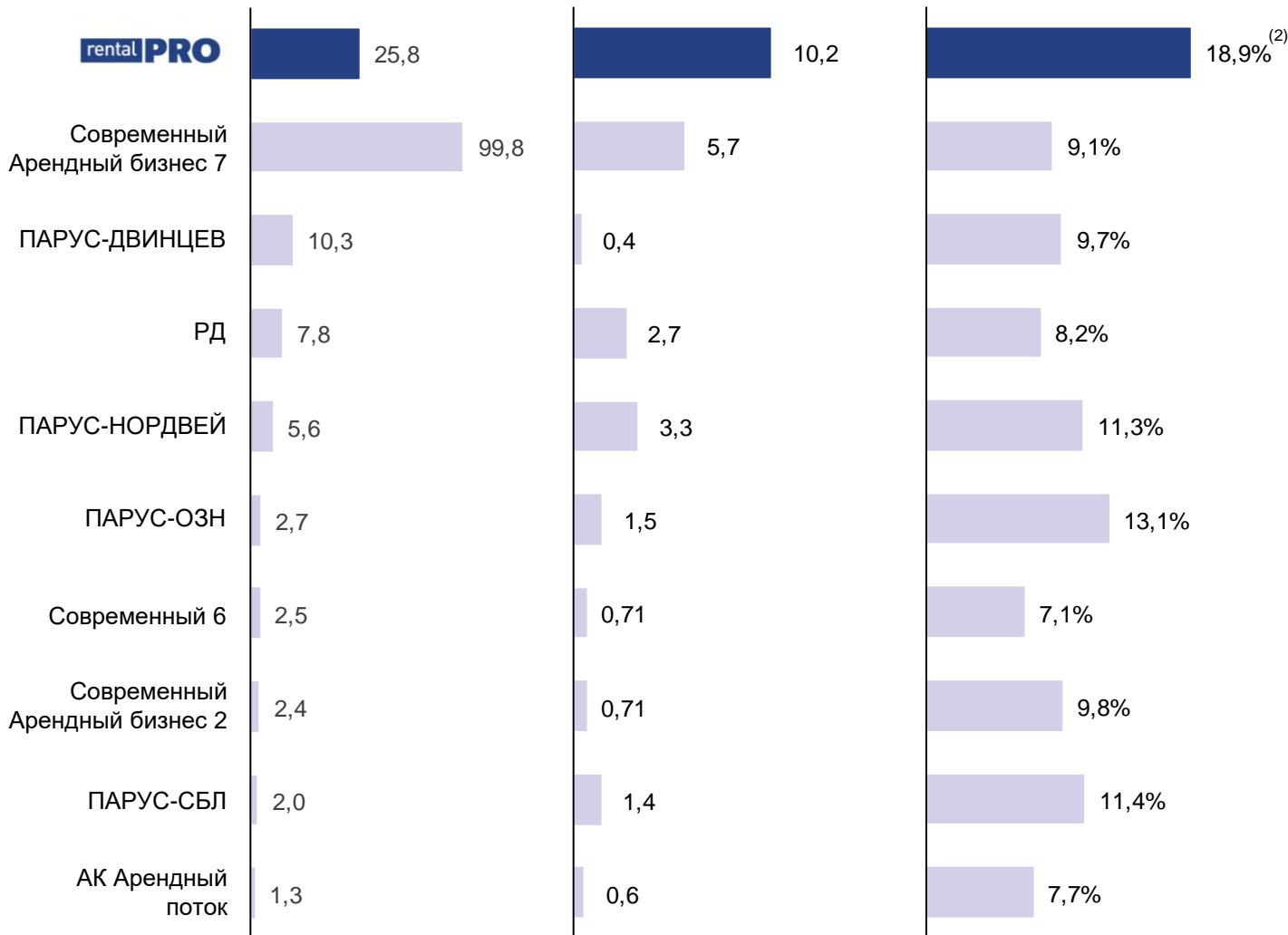


СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ, МЛРД РУБ.

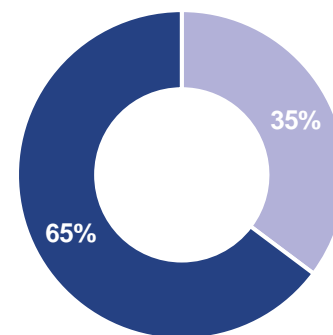
СРЕДНЕДНЕВНОЙ ОБЪЕМ ТОРГОВ, МЛН РУБ. (1)

ДИВИДЕНДНАЯ ДОХОДНОСТЬ, % ГОДОВЫХ (1)

СТРУКТУРА ВЛОЖЕНИЙ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ, %



Рыночные ЗПИФы недвижимости<sup>(3)</sup>



- Недвижимое имущество и имущественные права
- Денежные средства, их эквиваленты и прочее

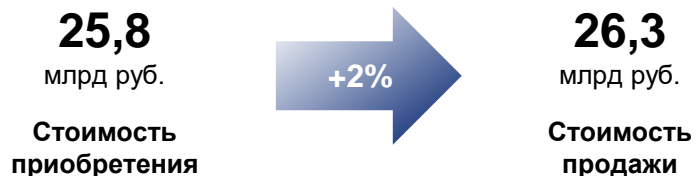
Источник: данные Московской биржи по состоянию на 23.09.2024 г.

Примечание: (1) С момента размещения инвестиционных паев Рентал ПРО в формате IPO 06.06.2024 по 23.09.2024; (2) С момента размещения инвестиционных паев Рентал ПРО 06.06.2024 до даты закрытия реестра пайщиков 30.08.2024 г.; (3) Средневзвешенная структура вложений рыночных ЗПИФов недвижимости Современный Арендный бизнес 7, ДОМ.РФ, Современный 8, Рентный доход 2, Современный арендный бизнес



# Ключевые события с момента IPO<sup>(1)</sup>

## Продажа ЦОД Медведково<sup>(1)</sup>



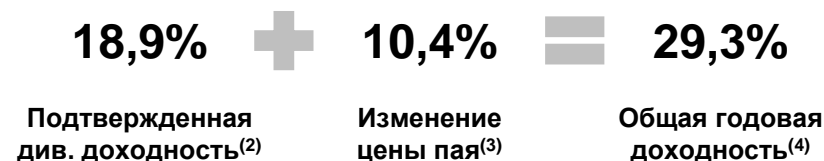
## Подтвержденная дивидендная доходность



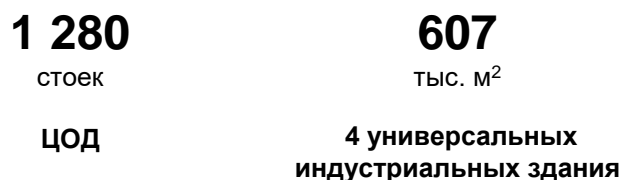
## Количество пайщиков



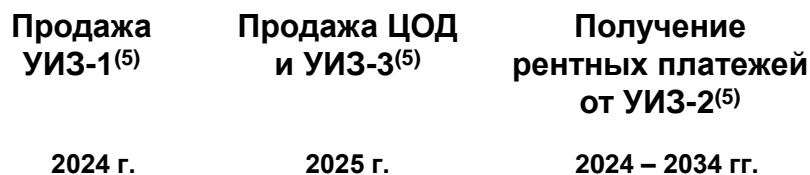
## Доходность Фонда



## Планируемые приобретения новых объектов



## Гибкость и оперативное управление пайплайном



Источник: данные Фонда, публичные данные по состоянию на 23.09.2024 г.

Примечание: (1) С учетом НДС; (2) Указана годовая доходность с момента размещения инвестиционных паев Рентал ПРО в формате IPO 06.06.2024 г. до даты закрытия реестра пайщиков 31.08.2024 г.; (3) Прирост стоимости пая в годовом выражении; (4) За период с 06.06.2024 г. по 23.09.2024 г. с учетом дивидендов, выплаченных на дату закрытия реестра 31.08.2024 г. и прироста стоимости пая в годовом выражении; (5) УИЗ – универсальное индустриальное здание

Показатель	IPO	Сейчас
	<b>4 объекта:</b>	<b>5 объектов:</b>
<b>Объекты</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Домодедово-2 к.6</li> <li>▪ Домодедово-2 к.7</li> <li>▪ УИЗ, Московская область</li> <li>▪ УИЗ, Саратов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ЦОД, Домодедово</li> <li>▪ УИЗ 1, Московская область</li> <li>▪ УИЗ 2, Московская область</li> <li>▪ УИЗ 3</li> <li>▪ УИЗ 4 / ЦОД</li> </ul>
<b>Площадь, тыс.м<sup>2</sup></b>	362	<b>607</b>
▪ Ротационные объекты	362	318
▪ Объекты под аренду	-	289
<b>NOI <sup>(1)</sup>, млрд руб.</b>	3,5	<b>6,4</b>
▪ Ротационные объекты	3,5	3,4
▪ Объекты под аренду	-	3,0
<b>Индексация арендной платы, %</b>	5-6%	<b>7-10%</b>
<b>Рентная доходность / cap rate приобретения, %</b>	10,8%	<b>12,6%</b>

- ✓ *Объекты первоначального плана реализованы девелопером*
- ✓ *Актуальный план проектов включает объекты с более привлекательными условиями покупки и сдачи в аренду*

## ОБЪЕКТЫ, ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ К РОТАЦИИ

### ЦОД

<b>1 280</b> Стоек	<b>9,9 мВт</b> Общая подведенная электрическая мощность	<b>5,6 млрд руб.</b> Стоимость приобретения	<b>0,3 млрд руб.</b> Планируемый прирост стоимости
- NOI	- Срок аренды	<b>5,9 млрд руб.</b> Планируемая стоимость продажи	<b>2025 г.</b> Ввод в эксплуатацию

### УИЗ 1, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

<b>159 тыс. м²</b> Площадь объекта	<b>15 лет</b> Срок аренды	<b>13,6 млрд руб.</b> Стоимость приобретения	<b>0,7 млрд руб.</b> Планируемый прирост стоимости
<b>1,7 млрд руб.</b> NOI	<b>Индексация</b> Со 2 года аренды	<b>14,3 млрд руб.</b> Планируемая стоимость продажи	<b>2025 г.</b> Ввод в эксплуатацию

## ОБЪЕКТ, ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ К ПОЛУЧЕНИЮ РЕНТНОЙ ДОХОДНОСТИ

### УИЗ 2, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

<b>185 тыс. м²</b> Площадь объекта	<b>7 лет</b> Срок аренды	<b>15,3 млрд руб. <sup>(1)</sup></b> Стоимость приобретения	<b>7% в год <sup>(2)</sup></b> Планируемый прирост стоимости
<b>2,0 млрд руб.</b> NOI	<b>Индексация</b> Со 2 года аренды	- Планируемая стоимость продажи	<b>2025 г.</b> Ввод в эксплуатацию

Источник: данные Фонда

Примечания: Все суммы указаны без НДС (1) В рамках приобретения УИЗ 2 предусмотрено 2 платежа: 10% стоимости в 2024 году и 90% стоимости – в 2025 г.; (2) Уровень индексации арендной платы



Более **22%** годовых на горизонте 10 лет<sup>(1)</sup>

**Доход от рентных платежей**  
(выплачивается ежемесячно)



**Доход от роста стоимости активов Фонда**

(распределение прибыли от продажи активов в совокупности с переоценкой стоимости активов портфеля)

*Первый год*

1,8 млрд руб.

12,2% годовых

**20%**

1,1 млрд руб.

7,3% годовых

*На десятилетнем горизонте (нарастающим итогом)*

37,5 млрд руб.

15,1% годовых

**22%**

17,8 млрд руб.

7,2% годовых



Качественный базовый актив

Фонд инвестирует в индустриальную недвижимость, на которую наблюдается долгосрочный устойчивый спрос



Ежемесячный доход

Выплата дохода производится ежемесячно в соответствии с контрактами с первоклассными арендаторами



Потенциал роста выплат инвесторам

Арендная плата по объектам Фонда имеет ежегодную индексацию



Распределение прибыли от ротации объекта

Модель Фонда предполагает гибкое управление активами. При возникновении благоприятных условий, некоторые из объектов будут реализовываться из Фонда с прибылью, что обеспечит дополнительную доходность



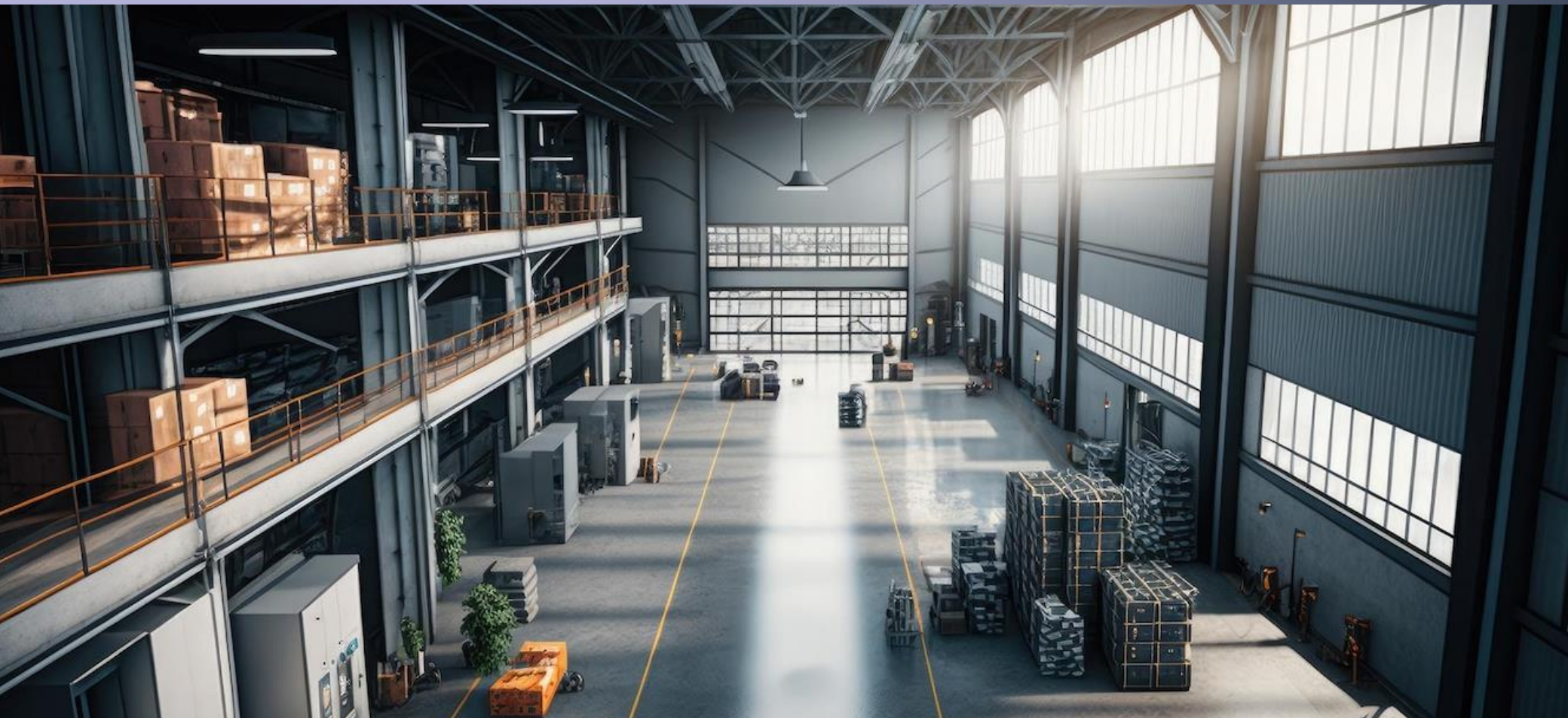
Низкие комиссии управляющей компании

Фиксированное вознаграждение: 1 млн руб. в месяц  
Вознаграждение за успех: 3% от выплаченного пайщикам дохода



Ликвидность

Наличие маркет-мейкера, позволяющего ежедневно купить или продать паи на бирже



## **СЕКЦИЯ #2**

**ОПИСАНИЕ РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

# Рынок индустриальной недвижимости России



**45,7**  
млн м<sup>2</sup>

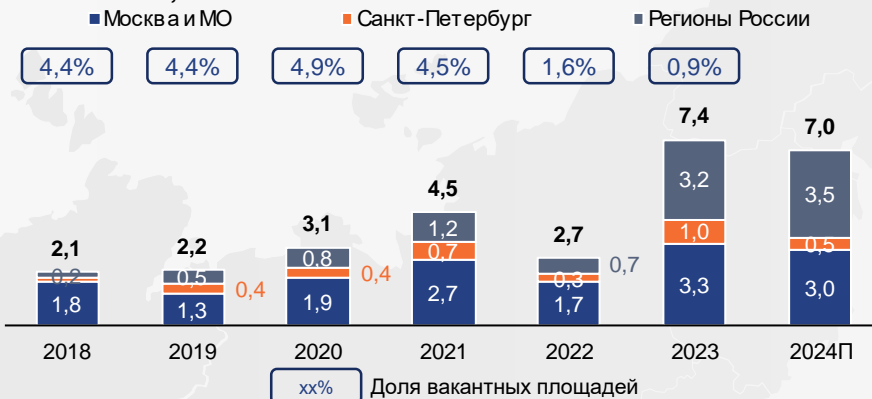
общий объем индустриальных площадей в России, 2023



Источник: NF Group

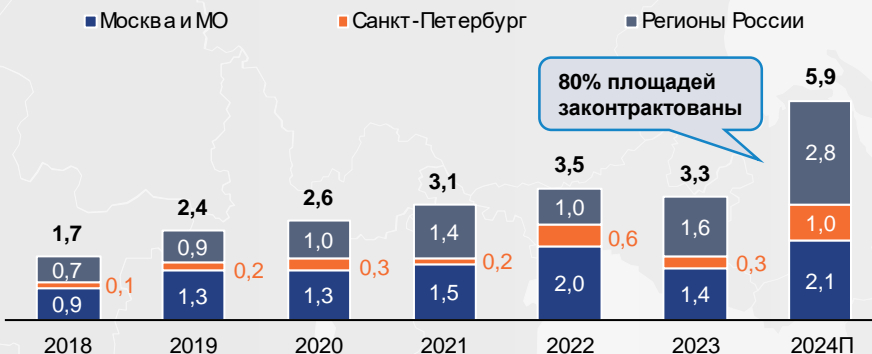
## ДИНАМИКА СПРОСА

Классы А и В, млн м<sup>2</sup>



## ДИНАМИКА НОВОГО ВВОДА

Классы А и В, млн м<sup>2</sup>

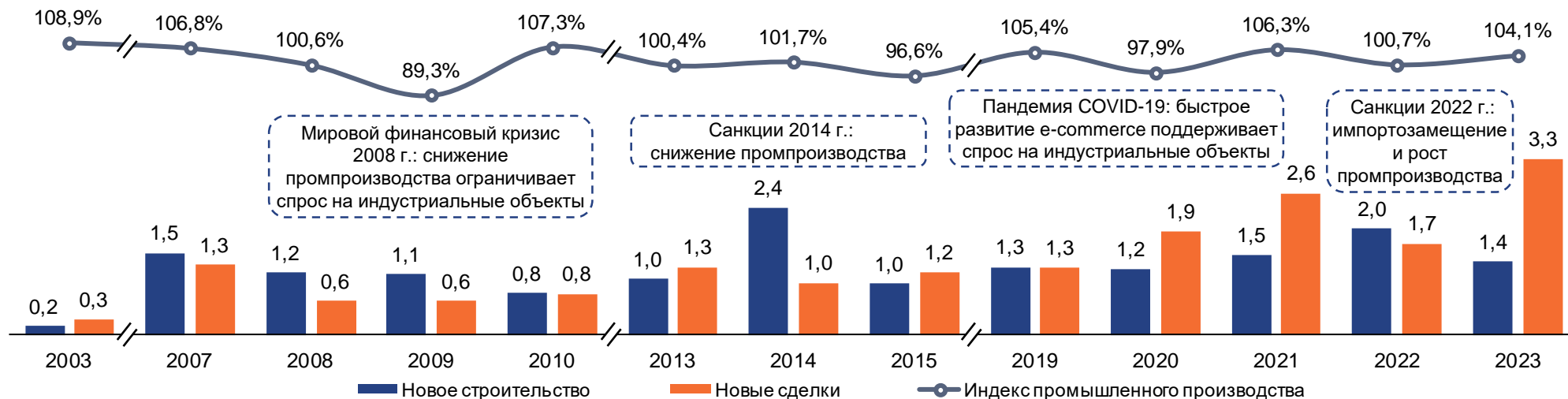


Спрос на индустриальные площади в 2023-2024П гг. значительно превышает объем предложения

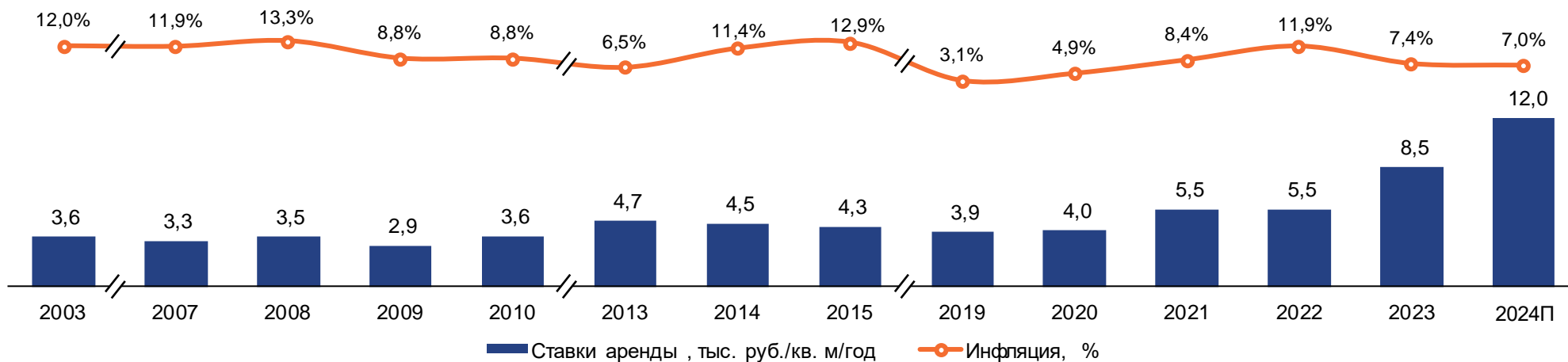


# Индустриальная недвижимость демонстрирует устойчивость в период экономических шоков

ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОГЛОЩЕНИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ (2003 – 2023)



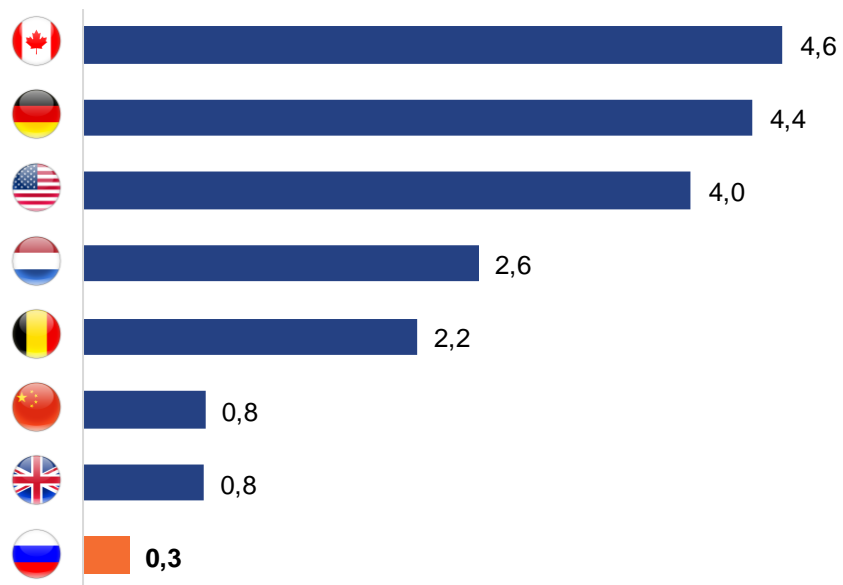
ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ИНФЛЯЦИЯ (2003 – 2024)



# Обеспеченность индустриальной недвижимостью в России находится на низком уровне

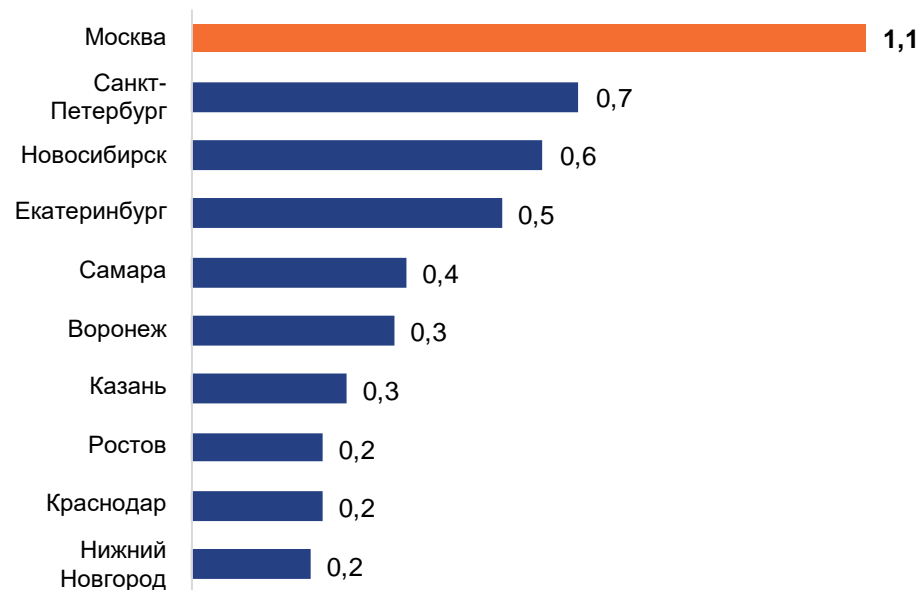
## НЕДОСТАТОК КАЧЕСТВЕННЫХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ В РОССИИ ПО СРАВНЕНИЮ С РАЗВИТЫМИ СТРАНАМИ

1 м<sup>2</sup> на человека



## НИЗКАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ИНДУСТРИАЛЬНЫМИ ОБЪЕКТАМИ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ

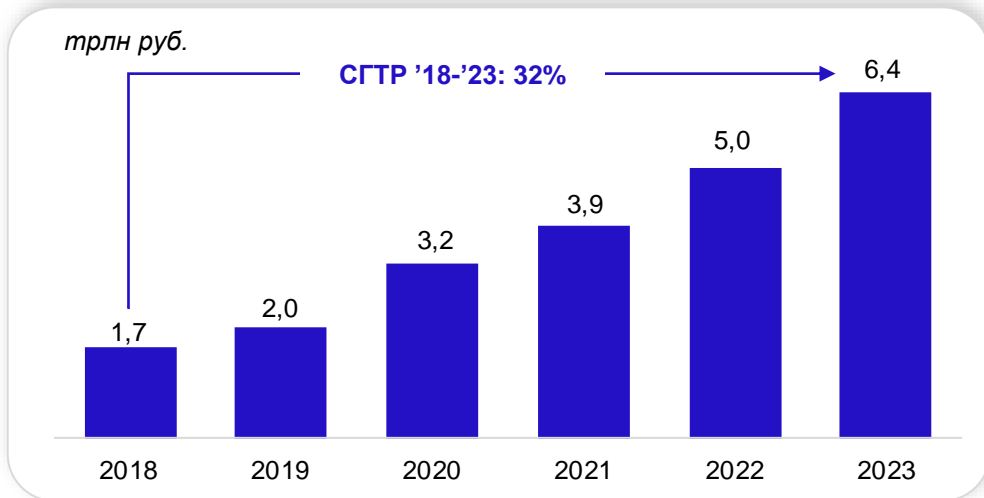
1 м<sup>2</sup> на человека



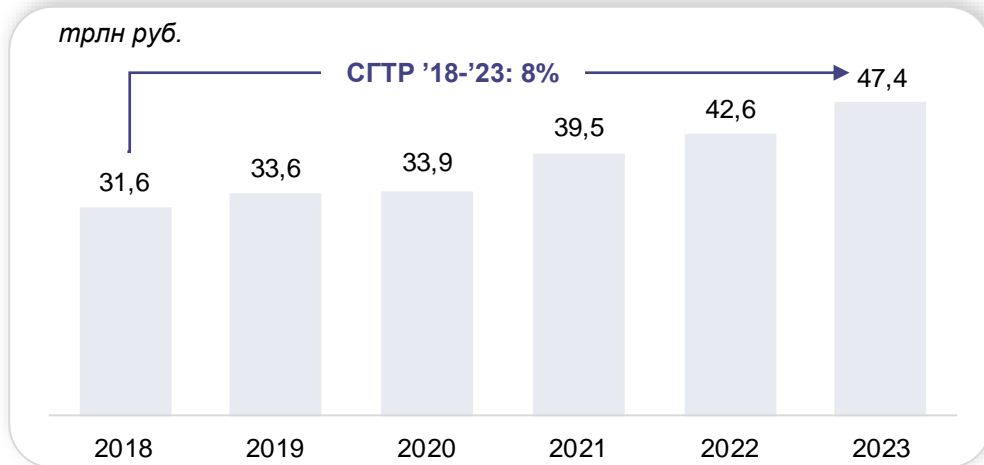
**Высокий потенциал для роста объемов строительства индустриальных объектов в России**

# Е-commerce и розничная торговля – ключевые драйверы роста спроса на объекты индустриальной недвижимости

## ДИНАМИКА РЫНКА ЭЛЕКТРОННОЙ КОММЕРЦИИ В РОССИИ



## ДИНАМИКА РЫНКА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В РОССИИ



## ФАКТОРЫ РОСТА РЫНКА



Рост объемов товарооборота и эффект последней мили положительно влияют на спрос в сфере логистики



Расширение регионального присутствия ритейлеров требует дальнейшего развития логистической инфраструктуры

## Ключевые арендаторы

**OZON**

Все инструменты

**ОКЕЙ**

Яндекс **Маркет**

**CDEK**

**мегамаркет**

**ВкусВилл**

**МАГНИТ**

**WILDBERRIES**

**X5Group**

# Успешный опыт в сегменте ЦОД

## РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ КОМАНДЫ ФОНДА

### ЦОД Медведково-2

Продан



арендатор

**22 млрд руб.**

Стоимость объекта

### ЦОД Медведково-1

Продан



арендатор

**25 млрд руб.**

Стоимость объекта

## КРУПНЕЙШИЕ ПРОЕКТЫ ЦОД В РОССИИ

№	Наименование ЦОД	Проектное количество стоек	Общая мощность
1	IXcellerate (MOS5)	4 700 шт.	64 МВт
2	DataPro (V)	7 000 шт.	50 МВт
3-4	ЦОД Медведково-2	4 800 шт.	36 МВт
3-4	ЦОД Медведково-1	4 992 шт.	36 МВт
5	DataPro (III)	4 200 шт.	30 МВт

**Команда Фонда реализовала 2 ЦОДа, входящих в ТОП-5 крупнейших ЦОДов России, сформировала уникальную экспертизу в секторе и постоянно изучает возможности для инвестиций на рынке ЦОД**



# **Приложение**

## **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

# Инвестирование в Рентал ПРО подходит для инвесторов со стратегией на формирование пассивного дохода

	rental PRO	Акции	Облигации с постоянным купоном	Облигации с переменным купоном	Недвижимость
Ликвидность	✓	✓	✓	✓	✗
Низкая волатильность стоимости	✓	✗	✗	✓	✓/✗
Предсказуемость дохода	✓	✓/✗	✓	✓/✗	✓
Рост дохода	✓	?	✗	?	✓
Ежемесячный доход	✓	✗	✓/✗	✓/✗	✓

# Финансовый инструмент с ежемесячными выплатами дохода и ростом стоимости капитала

## СРЕДНЕГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ РЫНОЧНЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

%



Источники: публичные данные по состоянию на 24 сентября 2024 г., данные Фонда

Примечания: (1) Целевая дивидендная доходность за 1 год с момента размещения паев Рентал ПРО 06.06.2024 с учетом фактических и дивидендных выплат на пай; (2) Указанная ожидаемая доходность и стоимость чистых активов являются исключительно прогнозными и не являются гарантированными; (3) ЗПИФы УК «Парус», ЗПИФ «СФН Арендный Бизнес», ЗПИФ «ВТБ Рентный Доход», ЗПИФ «Альфа Капитал Арендный поток»; (4) Расчет включает облигации, Глоракс, Легенда, Самолет, ЛСР, Брусника, выпущенные в 2023-2024 гг.;

1

Премиальный портфель индустриальной недвижимости

2

Многолетний опыт управления индустриальными объектами УК

3

Долгосрочные договоры аренды с крупнейшими арендаторами с ежегодной индексацией

4

Выплата арендного дохода ежемесячно

5

Собственные производственные мощности и экспертиза девелопера обеспечивают быструю оборачиваемость pipeline Фонда (строительство - продажа объектов - строительство новых объектов) для максимизации доходности пайщиков

# Влияние ставок капитализации на доходность и стоимость активов

## ДАННЫЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ

При определении роста стоимости используется консервативный подход к динамике снижения ставки CR<sup>(1)</sup>

Стоимость актива = NOI<sup>(2)</sup> / CR

CR на конец периода	12,5%
Выплаченный доход	39,5 млрд руб.
СЧА на 2034 г.	41,6 млрд руб.
СЧА на 2024 г.	25,8 млрд руб.

## АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ДОХОДНОСТИ



## ИСТОРИЧЕСКОЕ ИЗМЕНЕНИЕ CR<sup>(1)</sup>



Источник: данные Фонда

Примечание: (1) CR (Capitalization rate) – ставка капитализации; (2) NOI (Net operating income) – чистый операционных доход