

**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 ДАННЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ.**

**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАИ, ОПИСАННЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ, ЯВЛЯЮТСЯ ЦЕННЫМИ БУМАГАМИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫМИ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ, И ОГРАНИЧЕНЫ В ОБОРОТЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. СООТВЕТСТВЕННО, ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В НАСТОЯЩЕМ ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ, ПРЕДНАЗНАЧЕНА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ.**

**НАСТОЯЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ НЕ ПОДЛЕЖИТ РЕГИСТРАЦИИ БАНКОМ РОССИИ, ИНЫМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ОРГАНОМ ИЛИ РЕГИСТРИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ. НАСТОЯЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПРОСПЕКТОМ ЦЕННЫХ БУМАГ ИЛИ КЛЮЧЕВЫМ ИНФОРМАЦИОННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ПАЕВОМ ИНВЕСТИЦИОННОМ ФОНДЕ И СОДЕРЖИТ ОГРАНИЧЕННУЮ ИНФОРМАЦИЮ В ОТНОШЕНИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ И ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, ОПИСЫВАЕМОГО В НАСТОЯЩЕМ ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ.**

**ПРИ ПРИНЯТИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕШЕНИЯ ИНВЕСТОРЫ НЕ ДОЛЖНЫ ПОЛАГАТЬСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО НА ИНФОРМАЦИЮ, СОДЕРЖАЩУЮСЯ В НАСТОЯЩЕМ ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ, И ДОЛЖНЫ ПРОВЕСТИ САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ ОЦЕНКУ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ИНВЕСТИРОВАНИЕМ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАИ, ОПИСАННЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ, ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНО ПРОКОНСУЛЬТИРОВАВШИЕСЯ С СООТВЕТСТВУЮЩИМИ ЮРИДИЧЕСКИМИ, НАЛОГОВЫМИ И ИНЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОНСУЛЬТАНТАМИ.**

**НАСТОЯЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ НЕ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ОФЕРТУ, РЕКЛАМУ ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЦЕННЫХ БУМАГ В АДРЕС НЕОГРАНИЧЕННОГО КРУГА ЛИЦ НА ТЕРРИТОРИИ ИЛИ ЗА ПРЕДЕЛАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРИМЕНИМЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.**

**ЛЮБАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В НАСТОЯЩЕМ ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ, НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ РЕКОМЕНДАЦИЕЙ, И ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ЛИБО СДЕЛКИ, УПОМЯНУТЫЕ В НЕЙ, МОГУТ НЕ СООТВЕТСТВОВАТЬ ВАШЕМУ ФИНАНСОВОМУ ПОЛОЖЕНИЮ, ЦЕЛИ (ЦЕЛЯМ) ИНВЕСТИРОВАНИЯ, ДОПУСТИМОМУ РИСКУ И (ИЛИ) ОЖИДАЕМОЙ ДОХОДНОСТИ. НИ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, НИ ИНЫЕ ЛИЦА НЕ НЕСУТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВОЗМОЖНЫЕ УБЫТКИ В СЛУЧАЕ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК ЛИБО ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ, УПОМЯНУТЫЕ В ДАННОЙ ИНФОРМАЦИИ.**

**ЛЮБАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В НАСТОЯЩЕМ ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ, АКТУАЛЬНА ТОЛЬКО ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ЕГО ПОДГОТОВКИ, УКАЗАННУЮ НА ТИТУЛЬНОМ ЛИСТЕ ИНФОРМАЦИОННОГО МЕМОРАНДУМА. НИ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НИ ИНЫЕ ЛИЦА НЕ НЕСУТ ОБЯЗАННОСТИ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЙ**

**ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ ПОСЛЕ ДАТЫ ЕГО ПОДГОТОВКИ И НЕ НЕСУТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА УБЫТКИ ИЛИ ИНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОТЕРИ, ВОЗНИКШИЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОГО, ЧТО ЛЮБАЯ ИНФОРМАЦИЯ В НАСТОЯЩЕМ ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ МОЖЕТ СТАТЬ НЕАКТУАЛЬНОЙ ИЛИ НЕПОЛНОЙ ПОСЛЕ ДАТЫ ЕГО ПОДГОТОВКИ.**

**ИНФОРМАЦИЯ О ПАЕВОМ ИНВЕСТИЦИОННОМ ФОНДЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ, ИНФОРМАЦИЯ, СВЯЗАННАЯ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, А ТАКЖЕ ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 29 НОЯБРЯ 2001 Г. № 156-ФЗ «ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДАХ» И НОРМАТИВНЫМИ АКТАМИ БАНКА РОССИИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ПО АДРЕСУ: 123112, ГОРОД МОСКВА, ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 6 СТРОЕНИЕ 2, ЭТАЖ 27 ПОМЕЩЕНИЕ I. КОМНАТЫ 26, 28-31, ПО ТЕЛЕФОНУ: +7 (499) 702-52-70, А ТАКЖЕ В СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НА САЙТАХ: [HTTPS://ACCLASS.CAPITAL](https://aclass.capital) И [HTTPS://WWW.PIFRENTAL.PRO/](https://www.pifrental.pro/).**

## **ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ**

ООО УК «А класс капитал»



**16 МАЯ 2024 Г.**

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

УТВЕРЖДЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ БУДУЩИХ СОБЫТИЙ .....	5
ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ФОНДЕ И СДЕЛКЕ .....	7
ОПИСАНИЕ ФОНДА И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
ПОРЯДОК РАСЧЕТА ДОХОДА ОТ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ФОНДА.....	24
ОПИСАНИЕ ОТРАСЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА.....	25
УПРАВЛЕНИЕ ФОНДОМ .....	30
РИСКИ.....	37
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ НА ПРОДАЖУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ.....	49
ГЛОССАРИЙ.....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ. ОПРЕДЕЛЕННЫЕ СООБРАЖЕНИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО И ПРАКТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА В ОТНОШЕНИИ СТАТУСА КВАЛИФИЦИРОВАННОГО ИНВЕСТОРА .....	56

## УТВЕРЖДЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ БУДУЩИХ СОБЫТИЙ

Некоторые из сведений, изложенных в настоящем Информационном меморандуме, могут содержать утверждения в отношении будущих событий. Все заявления, помимо заявлений об исторических фактах, которые включены в настоящий Информационный меморандум, а также заявления, сделанные в любом дополнении к настоящему Информационному меморандуму, в презентациях, 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 Фонда, 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 иными подобными выражениями), являются утверждениями в отношении будущих событий и не должны рассматриваться, интерпретироваться в качестве каких-либо гарантий.

Несмотря на то, что утверждения в отношении будущих событий основаны на обоснованных предположениях, тем не менее, любые такие утверждения в отношении будущих событий содержат элемент неопределенности и должны рассматриваться с учетом, в числе прочих, нижеследующих важных факторов, которые могут повлиять на то, что фактические показатели деятельности Фонда будут существенно отличаться от предполагаемых в утверждении в отношении будущих событий: изменения политических, социальных, правовых или экономических условий в России; изменения в балансе спроса и предложения на рынке индустриальной недвижимости в России; снижение арендных ставок на объекты недвижимости, в том числе в результате избыточного предложения на рынке индустриальной недвижимости; возможность получения разрешений и согласований со стороны регулирующих органов; изменения в предпочтениях арендаторов, приводящие к снижению спроса на универсальные индустриальные объекты; изменения экономического положения арендаторов; изменения в законах и нормативно-правовых актах, регулирующих деятельность Фонда; изменения в земельном, градостроительном законодательстве, законодательстве о налогах и сборах; последствия международных геополитических событий; нестабильность российской экономики; изменения инфляции, процентных ставок или валютных курсов; дефицит квалифицированных кадров; и появление прочих рисков, затрагивающих финансовое положение, результаты деятельности и перспективы Фонда, а также управление вышеуказанными рисками.

Приведенный перечень не является исчерпывающим. Ни Управляющая компания, ни иные лица не дают никаких заверений, гарантий или утверждений о том, что результаты, предполагаемые в утверждениях в отношении будущих событий, будут достигнуты. Утверждения в отношении будущих событий представляют собой только один из множества возможных сценариев и не должны рассматриваться как наиболее вероятный или стандартный сценарий. Соответственно, владельцам инвестиционных паев не следует излишне полагаться на такие утверждения в отношении будущих событий.

Любые утверждения в отношении будущих событий актуальны только на дату, в которую они сделаны, с учетом оговорок, приведенных выше. Ни Управляющая компания, ни иные лица не принимают никаких обязательств по обновлению каких-либо утверждений в отношении будущих событий для того, чтобы они учитывали события или обстоятельства, возникшие после даты, в которую такое утверждение в отношении будущих событий изначально сделано, или отражали наступление непредвиденных событий. Время от времени возникают новые факторы, которые невозможно учесть в полном объеме, равно как и оценить воздействие каждого такого фактора или степени, в которой любой фактор

или их комбинация могут привести к тому, что результаты будут значительно отличаться от описанных в утверждении в отношении будущих событий.

## ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ФОНДЕ И СДЕЛКЕ

Основная информация о Фонде и Сделке, приведенная ниже, подлежит прочтению вместе с информацией, содержащейся во всех иных разделах настоящего информационного меморандума (далее – «**Информационный меморандум**») о предложении инвестиционных паев Фонда, предназначенных исключительно для квалифицированных инвесторов, на торгах, проводимых ПАО «Московская Биржа» (далее – «**Биржа**» и «**Сделка**», соответственно).

<b>Фонд</b>	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Рентал ПРО» (Правила доверительного управления Фондом № 6069-СД (далее – « <b>Правила доверительного управления</b> »), дата присвоения номера: 13 марта 2024 г.)
<b>Управляющая компания:</b>	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» (ОГРН: 1177746042836), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006, выдана Банком России 09.06.2017
<b>Стоимость чистых активов Фонда (на этапе Сделки):</b>	Свыше 25 млрд рублей
<b>Активы:</b>	Активы, входящие в состав имущества Фонда, а также в портфель проектов Фонда (см. – « <b>Портфель проектов Фонда</b> »)
<b>Состав Экспертного совета Управляющей компании:</b>	Евгений Скаридов (председатель Экспертного совета), Юлия Глухова, Татьяна Семесь, Екатерина Морозова, Антон Хохлов, Александр Черномырдин и Илья Сабиров (см. « <b>Управление Фондом – Члены Экспертного совета Управляющей компании</b> »)
<b>Ценные бумаги:</b>	Инвестиционные паи
<b>Цена за один инвестиционный пай:</b>	986 рублей (далее – « <b>Цена предложения</b> »)
<b>Продавец</b>	Управляющая компания Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Универсальная индустриальная недвижимость»
<b>Стабилизационный агент</b>	АО «Старт капитал»
<b>Параметры стабилизации цен на инвестиционные паи после Сделки:</b>	Стабилизационный агент на основании договора маркет-мейкинга с Продавцом и Биржей (далее – « <b>Договор маркет-мейкинга</b> ») примет на себя обязательство по поддержанию цены

инвестиционных паев Фонда на вторичных торгах в течение 30 дней с даты начала торгов на Бирже. В случае, если после начала торгов биржевая цена инвестиционных паев Фонда опустится ниже Цены предложения, Стабилизационный агент будет подавать заявки на приобретение инвестиционных паев Фонда на условиях, предусмотренных Договором маркет-мейкинга. Объем стабилизации составит 7% от размера Сделки. При этом Продавец обязуется предоставить Стабилизационному агенту в заем инвестиционные паи Фонда и направить в адрес Стабилизационного агента безотзывную оферту на продажу инвестиционных паев Фонда по Цене предложения.

**Обязательства, ограничивающие выдачу и распоряжение инвестиционными паями после Сделки:**

Управляющая компания примет на себя обязательство в течение 90 дней с момента совершения Сделки не осуществлять дополнительную выдачу инвестиционных паев Фонда за исключением (i) случаев, если соответствующий приобретатель инвестиционных паев Фонда примет на себя обязательство не реализовывать их в рамках биржевых торгов; или (ii) иных случаев, в которых выдача инвестиционных паев Фонда является разрешенной (далее – **«Мораторий на выдачу»**).

Продавец примет на себя обязательство в течение 90 дней с момента совершения Сделки не отчуждать, не обременять и не заключать иных соглашений, в результате исполнения которых право собственности на инвестиционные паи Фонда может перейти к третьим лицам, и не осуществлять публичных заявлений о намерении совершения соответствующих сделок, за исключением (i) случаев, если соответствующий приобретатель инвестиционных паев Фонда примет на себя обязательство не реализовывать их в рамках биржевых торгов; или (ii) иных случаев, в которых совершение указанных выше сделок является разрешенным (далее – **«Мораторий на продажу»**).

**Уровень листинга на Бирже:**

Третий уровень листинга (некотировальная часть списка)

**Требования по наличию статуса квалифицированного инвестора:**

Инвестиционные паи предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов.

Для дополнительной информации см Приложение *«Определенные соображения юридического и практического характера в отношении статуса квалифицированного инвестора»*.

**Выход инвесторных инвестии** **владельцев паев из** Инвестиционные паи могут быть реализованы на вторичном рынке через брокера (за исключением случаев, если продавец является квалифицированным инвестором в силу закона), в том числе на организованных торгах. Также владельцы инвестиционных паев вправе требовать от Управляющей компании их погашения в случаях, предусмотренных законодательством (см. *«Информация о инвестиционных паях и ограничениях на продажу инвестиционных паев» – «Ограничения, предусмотренные российском правом, на распоряжение инвестиционными паями»*).

**Погашение паев** **инвестиционных** Владельцы инвестиционных паев имеют право требовать от Управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты, в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее Фонд, в случаях, предусмотренных Законом об инвестиционных фондах и Правилами доверительного управления (см. *«Информация о инвестиционных паях и ограничениях на продажу инвестиционных паев» – «Ограничения, предусмотренные российском правом, на распоряжение инвестиционными паями»*).

## ОПИСАНИЕ ФОНДА И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Общее описание Фонда и его стратегии

Фонд представляет собой обособленный имущественный комплекс. Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, которое принадлежит инвесторам (владельцам инвестиционных паев Фонда) на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности каждого из инвесторов на имущество, составляющее Фонд, удостоверяется ценной бумагой – инвестиционным паем, который, помимо прочего, дает его владельцу право на получение дохода от доверительного управления имуществом Фонда (см. «Порядок расчета дохода от доверительного управления имуществом Фонда»).

Имущество, составляющее Фонд, обособляется от имущества Управляющей компании, имущества владельцев инвестиционных паев, имущества, составляющего иные паевые инвестиционные фонды, находящиеся в доверительном управлении Управляющей компании, а также иного имущества, находящегося в доверительном управлении или по иным основаниям у Управляющей компании. Имущество, составляющее Фонд, учитывается Управляющей компанией на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет.

Стратегические цели Фонда включают в себя:

- инвестиции как в готовые объекты, так и в проекты на этапе строительства;
- ротацию объектов с целью получения дополнительной доходности;
- обеспечение стабильного денежного потока;
- обеспечение ежемесячной выплаты дохода от доверительного управления имуществом Фонда;
- диверсификацию по регионам, отраслям экономики и видам индустриальных зданий: дата-центры, универсальные индустриальные и производственные объекты.

Фонд обладает рядом отличительных характеристик, основные из которых перечислены ниже.

### Факторы инвестиционной привлекательности

#### *Создание крупнейшего Фонда индустриальной недвижимости (REIT) в России с портфелем премиальных активов и активной ротацией перспективных проектов*

Целевые активы Фонда – универсальные индустриальные и производственные объекты, которые являются одним из ключевых факторов развития экономики РФ.

Портфель проектов Фонда (ЦОД<sup>1</sup> и Строящиеся объекты, как определено ниже) диверсифицирован по видам индустриальных зданий, регионам и арендаторам. Стратегия

---

<sup>1</sup> По состоянию на дату Информационного меморандума в состав имущества Фонда входят права требования по договору купли-продажи недвижимого имущества и объектов движимого имущества, которые в совокупности составляют ЦОД, от 23 апреля 2024 г. (далее – «ДКП ЦОД»). Ожидается, что включение ЦОД в состав имущества Фонда произойдет до 30 июня 2024 г.

Фонда заключается в продаже ЦОД (после включения ЦОД в состав имущества Фонда) и всех Строящихся объектов в течение двенадцати месяцев после формирования Фонда. Планируется, что первым проданным объектом будет ЦОД. При этом после их продажи планируются к приобретению аналогичные объекты с сопоставимыми параметрами.

Первый проект Фонда – дата-центр «РНК Парк Медведково», корпус 2 (далее – «ЦОД»). Ожидается, что ЦОД будет включен в состав имущества Фонда до 30 июня 2024 г. В портфель проектов Фонда входят, помимо ЦОД, 4 универсальных индустриальных объекта, которые планируются к приобретению в состав имущества Фонда и находятся в настоящее время на различных этапах строительства (далее – «Строящиеся объекты»). Строящиеся объекты возводятся по модели Built-to-Lease, которая предполагает строительство под конкретные технические требования и нужды арендаторов, с которыми заключены предварительные договоры аренды. При этом предполагается, что каждый из таких арендаторов будет арендовать всю полезную площадь Строящегося объекта. Соответствующие договоренности с арендаторами закреплены в подписанных предварительных договорах аренды с каждым из арендаторов.

Исходя из показателя NOI, рассчитанного в соответствии с условиями предварительных договоров аренды Строящихся объектов, и диапазона ставок капитализации 10-11%, стоимость указанных активов, в совокупности, находится в диапазоне от 32 до 35 млрд рублей.

Операционная эффективность Фонда достигается за счет возрастающего масштаба. Портфель проектов Фонда имеет потенциал роста за счет приобретения новых объектов в Фонд, возводимых Управляющей компанией Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Универсальная индустриальная недвижимость» (далее – «Девелопер»).

Строящиеся объекты представляют собой новые и современные индустриальные здания класса «А». ЦОД и Строящиеся объекты расположены в легкодоступных локациях: вблизи транспортных узлов, автомагистралей и других инфраструктурных объектов, что улучшает логистику и снижает затраты на транспортировку товаров и, как следствие, делает их привлекательными для арендаторов (см. – «Портфель проектов Фонда»).

Критериями отбора проектов в Фонд являются:

- доходность и наличие потенциала реализации объекта с Приростом стоимости;
- коммерчески привлекательные условия договора аренды;
- высокая степень финансовой надежности арендатора; и
- технологичность, универсальность, качество и локация объектов.

### ***Благоприятная рыночная конъюнктура для инвестиций в индустриальную недвижимость***

Рынок индустриальной недвижимости характеризуется структурным дефицитом предложения при высоком спросе на рынке индустриальной недвижимости в долгосрочной перспективе, а также нулевой вакансией, т.е. отсутствием свободных площадей даже с учетом вводов новых проектов, поскольку все объекты строятся под конкретных арендаторов, с которыми заключены предварительные договоры аренды. Таким образом, 100% текущего строительства Девелопера законтрактовано на годы вперед.

Исторический максимум спроса на индустриальную недвижимость превосходит текущие возможности по вводу центров обработки данных, универсальных индустриальных объектов и прочих логистических и промышленных объектов. Согласно данным отчета отраслевого консультанта NF Group, ставки аренды находятся на исторических максимумах за период с 2012 по 2023 год и продолжают расти.

***Инвестиционная возможность с потенциально высоким уровнем доходности, относительно низкой волатильностью и прозрачным механизмом выхода***

При приобретении прав по договорам на строящиеся объекты до момента передачи объектов, завершенных строительством, в имущество Фонда, и начала получения арендной выручки доходы Фонда от данных объектов формируются за счет процентного дохода за пользование авансовыми платежами, рассчитываемого исходя из показателя NOI, предусмотренного условиями заключенных предварительных договоров аренды в отношении указанных объектов.

В отношении объектов, завершенных строительством и переданных в аренду, арендный доход обеспечен долгосрочными договорами с крупнейшими арендаторами в ключевых отраслях российской экономики, ежегодной индексацией арендных ставок в соответствии с условиями долгосрочных договоров (см. «Обзор операционных и финансовых показателей»).

Продажа объектов Фонда и переоценка активов Фонда обеспечены траекторией снижения ставок капитализации на фоне ожидаемого снижения ключевой ставки Банка России. Согласно данным макроэкономического опроса Банка России, по ожиданиям аналитиков, средняя ключевая ставка в 2024 г. составит 14,5%, в 2025 г. – 9,4%, в 2026 г. – 7,5%<sup>2</sup>.

Стоимость первого актива для внесения в Фонд (ЦОД)<sup>3</sup> предполагает потенциал роста стоимости в краткосрочной перспективе.

Законом об инвестиционных фондах и Правилами доверительного управления предусматривается прозрачный и понятный механизм выхода из инвестиции. Инвестиционные паи могут быть реализованы на вторичном рынке через брокера (за исключением случаев, если продавец является квалифицированным инвестором в силу закона), в том числе на организованных торгах. Также владельцы инвестиционных паев вправе требовать от Управляющей компании их погашения при условии голосования против принятия определенных решений на общем собрании владельцев инвестиционных паев в случаях, предусмотренных законодательством (см. «Информация о инвестиционных паях и ограничениях на продажу инвестиционных паев» – «Ограничения, предусмотренные российском правом, на распоряжение инвестиционными паями»).

***Полная ресурсная обеспеченность и независимость***

Отличие Управляющей компании от иных управляющих компаний, осуществляющих доверительное управление паевыми инвестиционными фондами, заключается в том, что она имеет собственный девелоперский блок полного цикла, на базе которого строится индустриальная недвижимость класса «А». Управляющая компания осуществляет полный цикл реализации промышленных объектов под «ключ». Указанное преимущество

---

<sup>2</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br)

<sup>3</sup> По состоянию на дату Информационного меморандума в состав имущества Фонда входят права требования по ДКП ЦОД. Ожидается, что включение ЦОД в состав имущества Фонда произойдет до 30 июня 2024 г.

позволяет приобретать объекты в состав Фонда с дисконтом к текущей стоимости и впоследствии реализовывать их с Приростом стоимости.

Под управлением Управляющей компании находятся 5 собственных заводов по производству основных конструктивных элементов промышленных зданий. Ежегодный объем строительства составляет более 1 млн кв. м. в 45 промышленных парках России.

Независимость достигается за счет того, что в структуру капитала Фонда не привлекаются кредитные средства. Данное конкурентное преимущество позволяет исключить риск дефолта, кредитный и процентный риски, а также исключает необходимость предоставления обеспечения в виде залога (ипотеки) активов Фонда кредиторам.

### ***Эффективная бизнес-модель Фонда***

Собственные производственные мощности и экспертиза Девелопера обеспечивают быструю оборачиваемость портфеля проектов Фонда (строительство - продажа объектов - строительство новых объектов) для максимизации доходности владельцев инвестиционных паев.

Бизнес-модель включает в себя гибкое управление активами, что потенциально позволяет обеспечить прирост стоимости чистых активов.

Деятельность Фонда основана на B2B модели бизнеса с фокусом на крупнейших арендаторов из секторов e-commerce (Ozon, ВсеИнструменты), ритейла (Магнит, ВкусВилл, Петрович) и логистики (Сберлогистика, ID Logistics, Марвел-Логистика).

Рынок промышленной недвижимости характеризуется высокими барьерами входа с учетом текущей стоимости строительства и кредитного финансирования. В частности, ЦОД характеризуется высокой стоимостью замещения, что ограничивает количество игроков на рынке, способных эффективно конкурировать в данном сегменте.

### ***Опытная команда менеджмента и прозрачная структура корпоративного управления***

Все решения по инвестированию и управлению Фондом принимаются квалифицированной командой Управляющей компании. Под управлением Управляющей компании находятся активы совокупной стоимостью более 170 млрд рублей.

Менеджмент Управляющей компании – это органичное сочетание экспертизы, компетенции и опыта как на рынке промышленной недвижимости, так и на финансовом рынке. Команда менеджмента обладает опытом работы в секторе промышленной недвижимости и финансовых рынках более двадцати лет, в рамках которого ей были выработаны и накоплены уникальные компетенции в данных сегментах рынка (см. «Управление Фондом – Экспертный совет Управляющей компании»).

### ***Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд***

Приведенное ниже описание включает в себя входящий поток денежных средств на расчетные счета Фонда (далее – «**Доходы Фонда**»). При этом, во избежание сомнений, для целей выплаты владельцам инвестиционных паев доходов от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд (далее – «**Выплата Дохода**»), используются только те компоненты Доходов Фонда, которые указаны в разделе «*Порядок расчета дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд – База расчета суммы, направляемой на Выплату Дохода*».

Доходы Фонда формируются за счет:

- (i) процентного дохода за пользование авансовыми платежами;
- (ii) арендной платы;
- (iii) процентного дохода от размещения свободных денежных средств;
- (iv) дохода от продажи имущества Фонда; и
- (v) иных доходов от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд.

Каждый из компонентов Доходов Фонда проанализирован ниже.

***(i) Процентный доход за пользование авансовыми платежами***

При приобретении прав по договорам на строящиеся объекты до момента передачи объектов с завершенным строительством в имущество Фонда и начала получения арендной выручки Доходы Фонда от данных объектов формируются за счет процентного дохода за пользование авансовыми платежами, рассчитываемого исходя из показателя NOI, предусмотренного условиями заключенных предварительных договоров аренды в отношении указанных объектов.

Процентная ставка определяется расчетным способом для компенсации несформированного арендного потока – базовой арендной платы и платы за парковки. Расчеты между Фондом и Девелопером осуществляются в рублях. Ожидается, что диапазон будет находиться в пределах рыночных значений. Процентная ставка определяется текущей конъюнктурой на рынке индустриальной недвижимости и множеством иных факторов – макроэкономическими факторами, спецификой объекта, локацией, особенностями договора аренды и т. д. По состоянию на дату настоящего Информационного меморандума, размер процентной ставки, начисляемой на соответствующие авансовые платежи, варьируется в диапазоне 10 – 13 процентов годовых.

***(ii) Арендная плата***

Передача в аренду объектов, завершенных строительством, позволяет извлекать доход из арендных платежей от арендаторов (см. – «Обзор операционных и финансовых показателей»).

В соответствии с условиями договоров аренды, арендная плата состоит из:

- базовой арендной платы;
- платы за парковки (если она не включена в состав арендной платы);
- платы за операционное обслуживание (платы в связи с эксплуатацией и содержанием переданного в аренду объекта, за счет которой компенсируются операционные расходы, за исключением коммунальных платежей (см. – «Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего Фонд»).
- переменной части арендной платы (размер которой приравнивается к размеру коммунальных платежей в отношении переданного в аренду объекта).

***(iii) Процентный доход от размещения свободных денежных средств***

В структуру Доходов Фонда входят проценты от размещения свободных денежных средств, например, в случае, если свободные денежные средства размещаются Управляющей

компанией Фонда на депозите в рублях по действующим рыночным ставкам крупнейших российских банков, определенных на день размещения. По состоянию на дату настоящего Информационного меморандума, величина процентной ставки, начисляемой на размещенные денежные средства, находится в диапазоне 14 - 15 процентов годовых.

***(iv) Доход от продажи имущества Фонда***

В случае продажи имущества Фонда соответствующие поступления представляют собой Доходы Фонда в соответствующем периоде. Доход от продажи имущества Фонда за вычетом Прироста стоимости будет использован для финансирования приобретения новых объектов в портфель проектов Фонда, что, в свою очередь, приведет к увеличению стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости пая (см. «Описание Фонда и его деятельности – Портфель проектов Фонда»).

***(v) Иные доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд***

Фонд также может получать доход в виде входящего денежного потока при возмещении ранее уплаченного НДС, а также за счет поступлений в виде обеспечительных платежей, гарантийного обеспечения от подрядчиков, выплаты арендаторами неустоек и штрафов и т.д.

**Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего Фонд**

Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего Фонд (далее – «**Расходы Фонда**») можно разделить на несколько категорий:

- (i) операционные расходы;
- (ii) инфраструктурные расходы; и
- (iii) иные расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего Фонд.

Каждый из компонентов Расходов Фонда проанализирован ниже.

***(i) Операционные расходы***

В состав Расходов Фонда входят операционные расходы, возникающие в связи с эксплуатацией и содержанием переданного в аренду объекта. Операционные расходы компенсируются из платы за операционное обслуживание (см. – «*Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд*») и включают в себя:

- расходы на внутреннюю эксплуатацию и текущий ремонт зданий;
- расходы на внешнюю эксплуатацию, относящуюся к обслуживанию мест общего пользования, не подлежащих сдаче в аренду, земельных участков, в том числе их уборка, освещение, контроль доступа и охрана;
- расходы на обеспечение доступа к арендуемому земельному участку и возведенному на нем зданию через соседние земельные участки за плату;
- платежи за аренду земельного участка в случае, если право аренды на земельный участок входит в состав имущества Фонда;

- расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;
- суммы налога на имущество и земельного налога;
- коммунальные расходы (компенсируются отдельно за счет переменной части арендной платы) (см. – «Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд»).

**(ii) Инфраструктурные расходы**

Одним из компонентов структуры Расходов Фонда являются расходы на содержание элементов инфраструктуры Фонда.

Инфраструктурные расходы включают в себя вознаграждение, выплачиваемое Управляющей компании, Специализированному депозитарию, Регистратору и Оценщикам (см. «Управление Фондом – Структура управления Фондом и порядок принятия решений»).

**(iii) Иные расходы**

Иные расходы включают в себя, среди прочих, следующие:

- банковские и брокерские комиссии;
- расходы по сопровождению сделок купли-продажи объектов;
- расходы Специализированного депозитария, возмещение которых осуществляется за счет имущества Фонда;
- расходы, связанные с участием в российских хозяйственных обществах (например, комиссии регистраторов и депозитариев, осуществляющих учет ценных бумаг и т.д.);
- расходы, связанные с учетом и хранением имущества Фонда;
- возможные судебные расходы;
- расходы, связанные с организацией проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев;
- расходы, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество;
- расходы на рекламу;
- иные расходы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Правилами доверительного управления.

**Источники формирования доходности владельцев инвестиционных паев**

Доходность владельцев инвестиционных паев складывается из следующего:

- (i) ежемесячные выплаты владельцам инвестиционных паев; и

(ii) рост стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

**(i) Ежемесячные выплаты владельцам инвестиционных паев**

Ежемесячные выплаты владельцам инвестиционных паев рассчитываются в порядке, предусмотренном разделом «Порядок расчета дохода от доверительного управления имуществом Фонда – База расчета суммы, направляемой на Выплату Дохода».

Одним из источников ежемесячных выплат владельцам инвестиционных паев является арендная плата. При этом для расчета дохода от арендной платы используется показатель NOI.

Поступления от платы за операционное обслуживание (см. – «Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд») полностью идут на покрытие операционных расходов (см. – «Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего Фонд»).

**(ii) Рост стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда**

Рост стоимости чистых активов Фонда достигается за счет роста стоимости имущества Фонда, оценка которого происходит не реже, чем раз в 6 месяцев, а также реинвестирования процентного дохода от размещения свободных денежных средств, дохода от продажи имущества Фонда и иных источников Доходов Фонда (см. «Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд»).

С увеличением стоимости чистых активов при их перерасчете пропорционально увеличивается расчетная стоимость инвестиционного пая. В отличие от ежемесячных выплат арендного дохода владельцам инвестиционных паев, получение владельцами инвестиционных паев дохода от переоценки активов возможно только при продаже или погашении инвестиционных паев, и рассчитывается как разница между первоначальной стоимостью приобретения в расчете на инвестиционный пай и стоимостью инвестиционного пая на дату продажи или прекращения Фонда.

**Вознаграждение Управляющей компании**

Величина вознаграждения Управляющей компании составляет 1 млн рублей в календарный месяц и 3% от суммы, направляемой на Выплату Дохода.

**Портфель проектов Фонда**

Портфель проектов Фонда включает в себя дата-центр уровня Tier III (ЦОД)<sup>4</sup> и 4 Строящихся объекта. Описание указанных объектов представлено ниже.

Стратегия Фонда заключается в продаже ЦОД (после включения ЦОД в состав имущества Фонда) и всех Строящихся объектов в течение двенадцати месяцев после формирования Фонда. Планируется, что первым проданным объектом будет ЦОД. При этом после их продажи планируются к приобретению аналогичные объекты с сопоставимыми параметрами.

---

<sup>4</sup> По состоянию на дату Информационного меморандума в состав имущества Фонда входят права требования по ДКП ЦОД. Ожидается, что включение ЦОД в состав имущества Фонда произойдет до 30 июня 2024 г.

Индустриальные здания класса «А» создаются из железобетонного высокоточного каркаса без вертикальных связей между колоннами, которые могут быть использованы в качестве универсальных индустриальных объектов, производственных объектов, объектов логистики и других промышленных объектов с любой внутренней планировкой оборудования и стеллажей.

Индустриальные здания класса «А» обладают потребительскими характеристиками, снижающими стоимость владения и эксплуатации, а также повышенной функциональностью и адаптивностью, могут быть реконструированы под изменившиеся потребности арендаторов.

В индустриальных зданиях класса «А» предлагается широкий спектр дополнительных услуг и удобств, таких как встроенные офисные помещения, объекты социальной инфраструктуры, облагороженная территория, системы безопасности и технологические возможности, что делает их привлекательными для арендаторов. Особое внимание уделяется пожарной безопасности зданий: железобетонные противопожарные стены без сгораемых элементов представляют собой пожарную преграду.

## **ЦОД**

Привлекательность центров обработки данных в качестве объектов для инвестирования обуславливается растущим числом стойко-мест в России и увеличением мощностей. Так, согласно данным iKS Consulting, суммарная мощность центров обработки данных в России увеличивается с ростом новых площадок<sup>5</sup>. Данная тенденция обуславливается ростом объемов данных и потребности в их хранении и увеличении мощностей, ростом интереса к рынку коммерческих центров обработки данных со стороны крупных инвесторов из различных отраслей, постоянно усложняющейся технологической инфраструктурой заказчиков, увеличением спроса на облачные услуги и растущим применением искусственного интеллекта и машинного обучения. Несмотря на уход иностранных вендоров, бурный рост спроса на облачные услуги и collocation, а также развитие государственных программ обеспечивают стабильный рост рынка центров обработки данных в России.

ЦОД расположен по адресу: город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Северное Медведково, проезд Чермянский, дом 5А, строение 1 и имеет площадь 23 932 кв. м., рассчитанную по стандарту ВОМА. Согласно отчетам об оценке, справедливая стоимость приобретения в Фонд ЦОД для целей ДКП ЦОД, включая движимое и недвижимое имущество, по состоянию на дату оценки, составляет 21,5 млрд рублей. Ставка капитализации при внесении в Фонд составляет 12,3%.

ЦОД имеет благоприятный доступ к источнику электрической мощности: в рамках прямого договора с ФСК ЦОД подключен к выделенной линии электропередачи. ЦОД обладает большой мощностью – общая подведенная электрическая мощность составляет 36 МВт, мощность ИТ нагрузки составляет 24МВт, и рассчитана на 4800 стоек по 5 кВт (или 4000 стоек по 6 кВт) на стойку, использует специальную энергосберегающую технологию – охлаждение free cooling, которая позволяет избежать применения компрессоров и другого энергоёмкого оборудования. Объект введен в эксплуатацию 10 октября 2023 года.

---

<sup>5</sup> [Рынок коммерческих ЦОД в России 2023 \(iksconsulting.ru\)](https://www.iksconsulting.ru/).

Основным арендатором и оператором ЦОД является «Гиперскейл» – компания, предлагающая размещение крупных коммерческих дата-центров, их техническое обслуживание и организационное сопровождение.

Услуги, оказываемые оператором ЦОД своим клиентам, включают в себя:

- collocation, когда клиент арендует место в здании дата-центра, где размещает собственное оборудование;
- и следующие облачные услуги:
  - выделенные серверы (клиент арендует выделенный физический сервер и несет ответственность за установку ПО, настройку и управление сервером),
  - частное облако (клиент арендует облачные ресурсы, которые запускаются на выделенном физическом сервере, который закреплен за этим клиентом и его ресурсы не доступны другим клиентам) и
  - публичное облако (облачные вычислительные ресурсы разных клиентов расположены на общем сервере).

ДКП ЦОД предусматривает уплату авансовых платежей в отношении покупной цены ЦОД. Условия ДКП ЦОД предусматривают начисление процентов на совокупную сумму авансовых платежей начиная с 1 июня 2024 г. По состоянию на дату Информационного меморандума, совокупная сумма авансовых платежей, уплаченных в соответствии с ДКП ЦОД, составляет 19,3 млрд. рублей. Ожидается, что к дате завершения Сделки покупная цена ЦОД будет оплачена в полном объеме.

#### ***Домодедово-2 к. 7***

Универсальный индустриальный объект расположен по адресу: Московская область, город Домодедово, деревня Кучино, находится на стадии строительства и имеет предварительную расчетную площадь 120 тыс. кв. м., рассчитанную по стандарту ВОМА. Универсальный индустриальный объект относится к объектам класса «А». Большая площадь и удобный доступ к важным транспортным путям (МКАД, ЦКАД, Каширское шоссе, М-4 Дон, Аэропорт Домодедово) делают объект востребованным для нужд онлайн маркет-плейсов, федеральных розничных сетей супермаркетов, крупных промышленных производителей. Основным арендатором объекта является «ВкусВилл» – сеть магазинов продуктов для здорового питания, имеющая более 1300 магазинов по всей России. В соответствии с условиями предварительного договора аренды, согласованная сторонами дата ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 1 марта 2025 года.

#### ***Саратов к. 1***

Универсальный индустриальный объект расположен по адресу: Саратовская область, город Саратов, шоссе Московское, находится на стадии строительства и имеет предварительную расчетную площадь 105 тыс. кв. м., рассчитанную по стандарту ВОМА. Универсальный индустриальный объект относится к объектам класса «А». Спрос на аренду объекта обусловлен близостью к Саратовской кольцевой дороге и месторасположением внутри черты города, что обеспечивает транспортную доступность для внутригородской и региональной логистики. Строительство современного универсального индустриального

объекта в Саратове позволит удовлетворять нужды онлайн маркет-плейсов и федеральных продуктовых сетей по размещению товаров в регионах, где сектор универсальных промышленных объектов на рынке промышленной недвижимости устарел и нуждается в реконструкции. Основным арендатором объекта является «Озон» – одна из лидирующих платформ электронной коммерции в России. В соответствии с условиями предварительного договора аренды, согласованная сторонами дата ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 1 сентября 2024 года.

### ***Домодедово 2 к. 6***

Универсальный промышленный объект расположен по адресу: Московская область, город Домодедово, деревня Кучино, находится на стадии строительства и имеет предварительную расчетную площадь 60 000 кв. м., рассчитанную по стандарту ВОМА. Универсальный промышленный объект относится к объектам класса А. Большая площадь и удобный доступ к важным транспортным путям (МКАД, ЦКАД, Каширское шоссе, М-4 Дон, Аэропорт Домодедово) делают объект востребованным для нужд онлайн маркет-плейсов, федеральных розничных сетей супермаркетов, крупных промышленных производителей. Основным арендатором объекта является «Haier» – китайский производитель бытовой техники. В соответствии с условиями предварительного договора аренды, согласованная сторонами дата ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 1 декабря 2024 года.

### ***Вешки-2 к.1***

Универсальный промышленный объект расположен по адресу: Московская область, городское поселение Мытищи, вблизи поселка Вешки, находится на стадии строительства и имеет предварительную расчетную площадь 80 000 кв. м., рассчитанную по стандарту ВОМА. Универсальный промышленный объект относится к объектам класса А. Близость объекта к МКАД позволяет обеспечить быструю транспортную коммуникацию, удобство доставки грузов на площадку, а также отправку товаров с объекта в пункты продаж, а доступность станции метро Алтуфьево облегчает доступ персонала к объекту – данные характеристики объекта позволяют формировать стабильный спрос на его аренду среди онлайн-маркетплейсов, промышленных производителей и торговых сетей. Основным арендатором объекта является «Озон». В соответствии с условиями предварительного договора аренды, согласованная сторонами дата ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 1 марта 2025 года.

Завершение строительства Строящихся объектов запланировано на 2024 г.

## **Инвестиционная декларация Фонда**

Инвестиционная декларация Фонда определяет, помимо прочего, цели инвестиционной политики Управляющей компании и объекты инвестирования Фонда.

Целью инвестиционной политики Управляющей компании является получение дохода от инвестирования имущества Фонда в объекты, предусмотренные Правилами доверительного управления.

Инвестиционной политикой Управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества (или имущественных прав на них) с целью их последующей продажи (уступки прав на недвижимое имущество) и (или) сдачи в аренду, реконструкции и последующей продажи и (или) сдачи в аренду, изменения их профиля и последующей

продажи (уступки права) и (или) сдачи в аренду и (или) строительство объектов недвижимого имущества с целью их продажи и (или) сдачи в аренду, а также инвестирование свободных денежных средств в объекты, предусмотренные Правилами доверительного управления.

Инвестиционная декларация Фонда предусматривает широкий перечень объектов инвестирования, в том числе:

- недвижимость и права на нее;
- права по договорам долевого участия в строительстве;
- права по договорам о приобретении права собственности на недвижимость после завершения строительства;
- права по договорам, связанным со строительством, реконструкцией объектов недвижимости;
- движимое имущество;
- инженерные сооружения и сети и объекты инженерной инфраструктуры;
- проектную документацию для строительства или реконструкции недвижимости;
- денежные средства в рублях и валюте, на счетах и во вкладах;
- права требования из договоров, заключенных для целей доверительного управления объектами инвестирования;
- технологическое оборудование и иные активы для оплаты расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда.

## Арендаторы, арендные ставки, ключевые условия контрактов<sup>6</sup>

Условие	ЦОД	Домодедово-2 к.7	Саратов к. 1	Домодедово 2 к. 6	Вешки-2 к.1
<b>Арендатор</b>	Гиперскейл	ВкусВилл	Озон	Хайер	Озон
<b>Дата заключения основного договора аренды в соответствии с предварительным договором аренды<sup>7</sup></b>	Не релевантно	В течение 5 рабочих дней с момента получения арендатором уведомления арендодателя	Не позднее 1 октября 2024 года	Не позднее 25 января 2025 года	Не позднее 1 апреля 2025 года
<b>Срок действия договора<sup>8</sup></b>	10 лет	15 лет	10 лет	10 лет	10 лет
<b>Индексация</b>	Начиная с ноября 2024 г.	Со 2 года аренды	Со 2 года аренды	Со 2 года аренды	Со 2 года аренды
<b>Плата арендатора за незаключение основного договора аренды в соответствии с условиями предварительного договора аренды</b>	Не релевантно	Базовая арендная плата, операционные расходы и плата за парковку за год	Базовая арендная плата, операционные расходы и плата за парковки за 18 месяцев аренды	Базовая арендная плата, операционные расходы и плата за парковку за год	Базовая арендная плата, операционные расходы и плата за парковки за 18 месяцев аренды
<b>Поэтапное увеличение базовой арендной платы и</b>	В первый год по мере заключения арендатором договоров с клиентами до	Не предусмотрено	Не предусмотрено	Не предусмотрено	Не предусмотрено

<sup>6</sup> В отношении всех объектов, за исключением ЦОД, указаны условия планируемых к заключению основных договоров аренды в соответствии с предварительными договорами аренды, если в таблице прямо не предусмотрено иное.

<sup>7</sup> При условии государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

<sup>8</sup> С даты подписания акта приема-сдачи помещений.

<b>операционных расходов</b>	момента достижения максимального размера				
<b>Плательщик операционных расходов</b>	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор
<b>Немотивированный односторонний отказ</b>	Предусмотрен только для арендодателя	Предусмотрен для арендодателя и арендатора	Не предусмотрено	Не предусмотрено	Не предусмотрено
<b>Ограничение ответственности арендодателя</b>	Предусмотрено	Предусмотрено	Предусмотрено	Предусмотрено	Предусмотрено

## **ПОРЯДОК РАСЧЕТА ДОХОДА ОТ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ФОНДА**

### **База расчета суммы, направляемой на Выплату Дохода**

Доход от доверительного управления имуществом Фонда для целей Выплаты Дохода за вычетом инфраструктурных расходов (см. «*Описание Фонда и его деятельности – Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего Фонд*») рассчитывается из:

- Арендной платы (за вычетом платы за операционное обслуживание и переменной арендной платы) (см. «*Описание Фонда и его деятельности – Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд*»);
- Процентного дохода за пользование авансовыми платежами (см. «*Описание Фонда и его деятельности – Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд*»).
- Денежных средств на счетах, поименованных в пункте 36 Правил доверительного управления, остаток по которым формируется, в том числе из Прироста стоимости (за вычетом 50 000 рублей, хранящихся на каждом из указанных счетов).

### **Периодичность и сроки Выплат Дохода**

Доход от доверительного управления имуществом Фонда рассчитывается и начисляется по состоянию на последний день календарного месяца и выплачивается владельцам инвестиционных паев ежемесячно в течение 15 рабочих дней с даты его окончания.

При этом в случае отсутствия фактического дохода от доверительного управления имуществом Фонда владельцам инвестиционных паев Фонда за отчетный период Выплаты Дохода не производятся (см. «*Риски – Риски, связанные со Сделкой и приобретением инвестиционных паев*»).

### **Порядок Выплат Дохода**

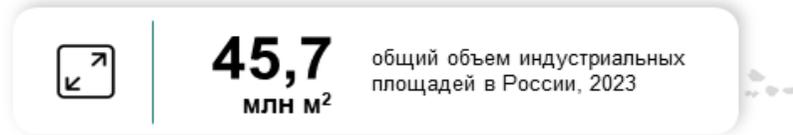
Порядок Выплат Дохода определяется в пункте 36 Правил доверительного управления.

Выплаты Дохода осуществляются среди владельцев инвестиционных паев Фонда пропорционально количеству принадлежащих им инвестиционных паев.

Доход от доверительного управления имуществом Фонда рассчитывается на один инвестиционный пай путем деления совокупной суммы, подлежащей выплате владельцу инвестиционных паев (см. – «*База расчета суммы, направляемой на Выплату Дохода*»).

## ОПИСАНИЕ ОТРАСЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА<sup>9</sup>

### РЫНОК ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



Источник: NF Group

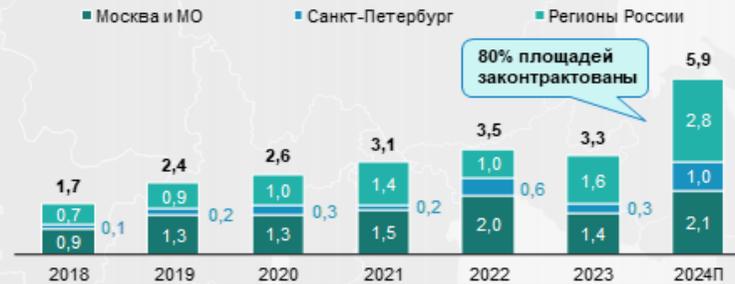
#### ДИНАМИКА СПРОСА

Классы А и В, млн м<sup>2</sup>



#### ДИНАМИКА НОВОГО ВВОДА

Классы А и В, млн м<sup>2</sup>



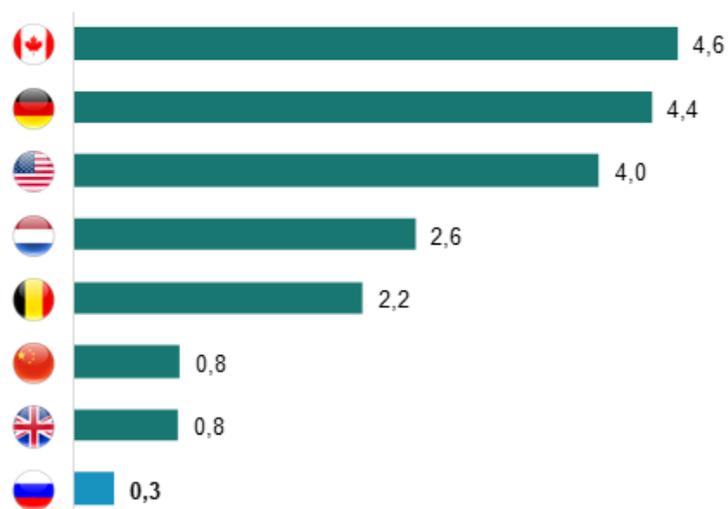
Спрос на индустриальные площади в 2023-2024П гг. значительно превышает объем предложения

<sup>9</sup> Для подготовки данного раздела Информационного меморандума использован отчет отраслевого консультанта NF Group.

# ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИИ НАХОДИТСЯ НА НИЗКОМ УРОВНЕ

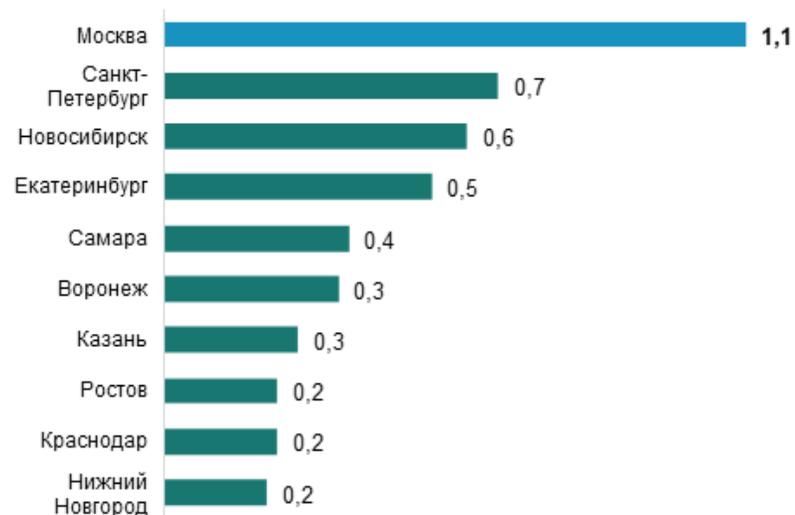
НЕДОСТАТОК КАЧЕСТВЕННЫХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ В РОССИИ ПО СРАВНЕНИЮ С РАЗВИТЫМИ СТРАНАМИ

1 м<sup>2</sup>. на человека



НИЗКАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ИНДУСТРИАЛЬНЫМИ ОБЪЕКТАМИ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ

1 м<sup>2</sup>. на человека

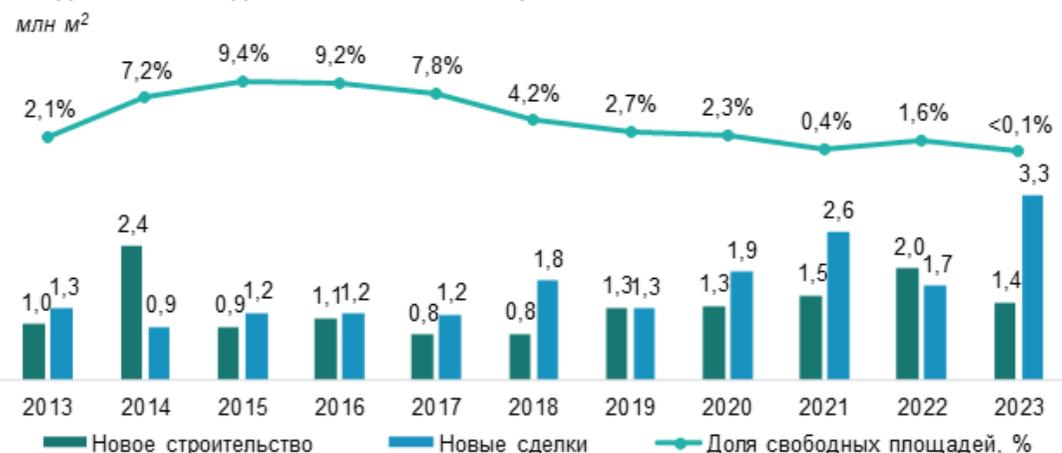


**Высокий потенциал для роста объемов строительства промышленных объектов в России**

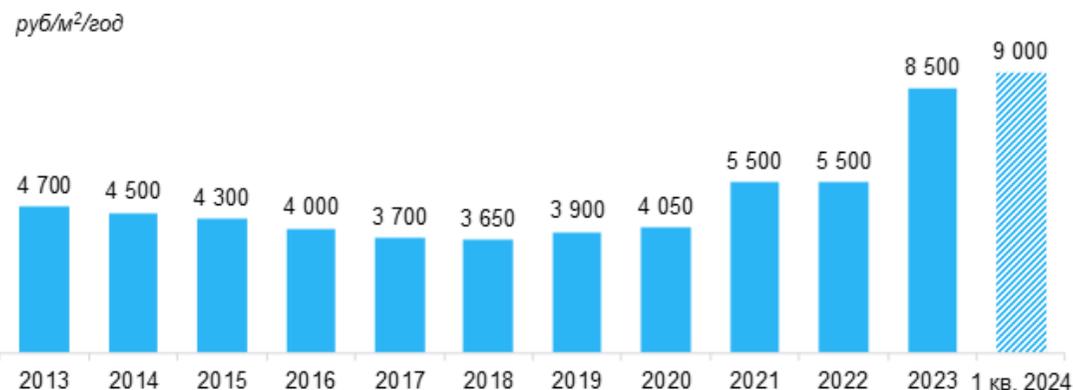
Источник: NF Group

# ИСТОРИЧЕСКАЯ ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МОСКВЕ И МО



## ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ TRIPLE NET<sup>(1)</sup>



Источник: NF Group

Примечание: (1) Ставка triple net рассчитана как сумма рентной ставки, налогов, страховки, ремонта и технического обслуживания недвижимости

## ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ РОСТА РЫНКА

Активное развитие компаний и переориентация логистических цепочек, а также заморозка заявленных проектов в 2022 г.

► Доля свободных площадей **на историческом минимуме**

Высокая капиталоемкость строительства и стоимость заемных средств предполагает минимальное количество спекулятивных сделок со стороны девелоперов (BTL)

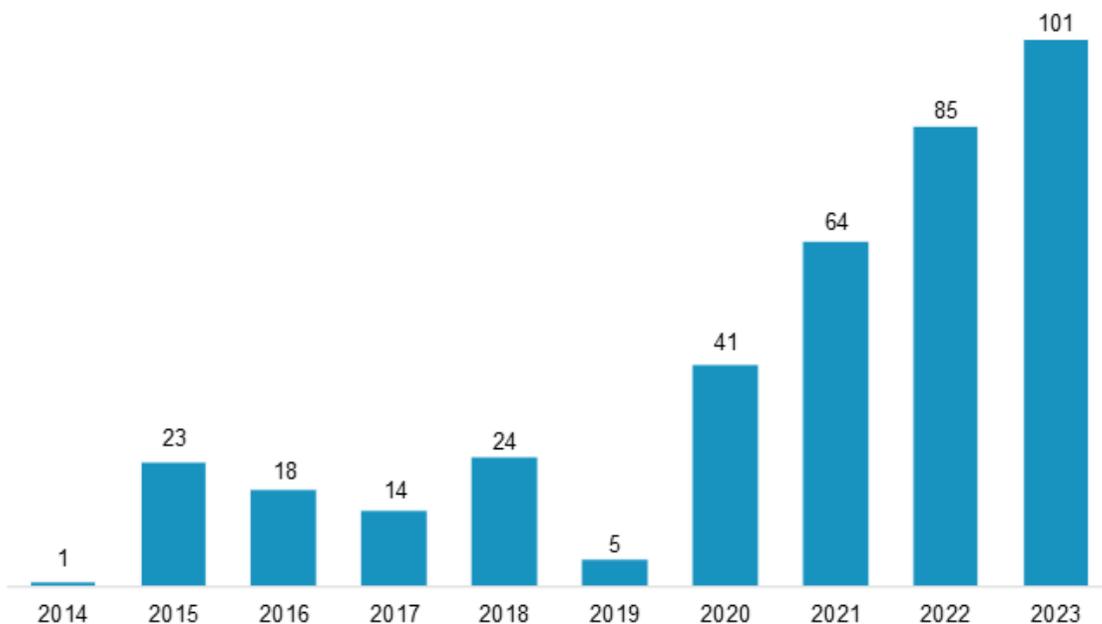
► Проекты BTS способствуют увеличению ввода объектов, но **не увеличивают новое предложение**

Рост спроса со стороны e-commerce, ритейла, IT, логистики, производителей

► ставки аренды **на максимальных значениях** с 2012 г. и продолжают расти

# РЕКОРДНЫЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК И ИНВЕСТИЦИЙ

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ИНДУСТРИАЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ  
млрд руб.



**>375**

млрд руб.

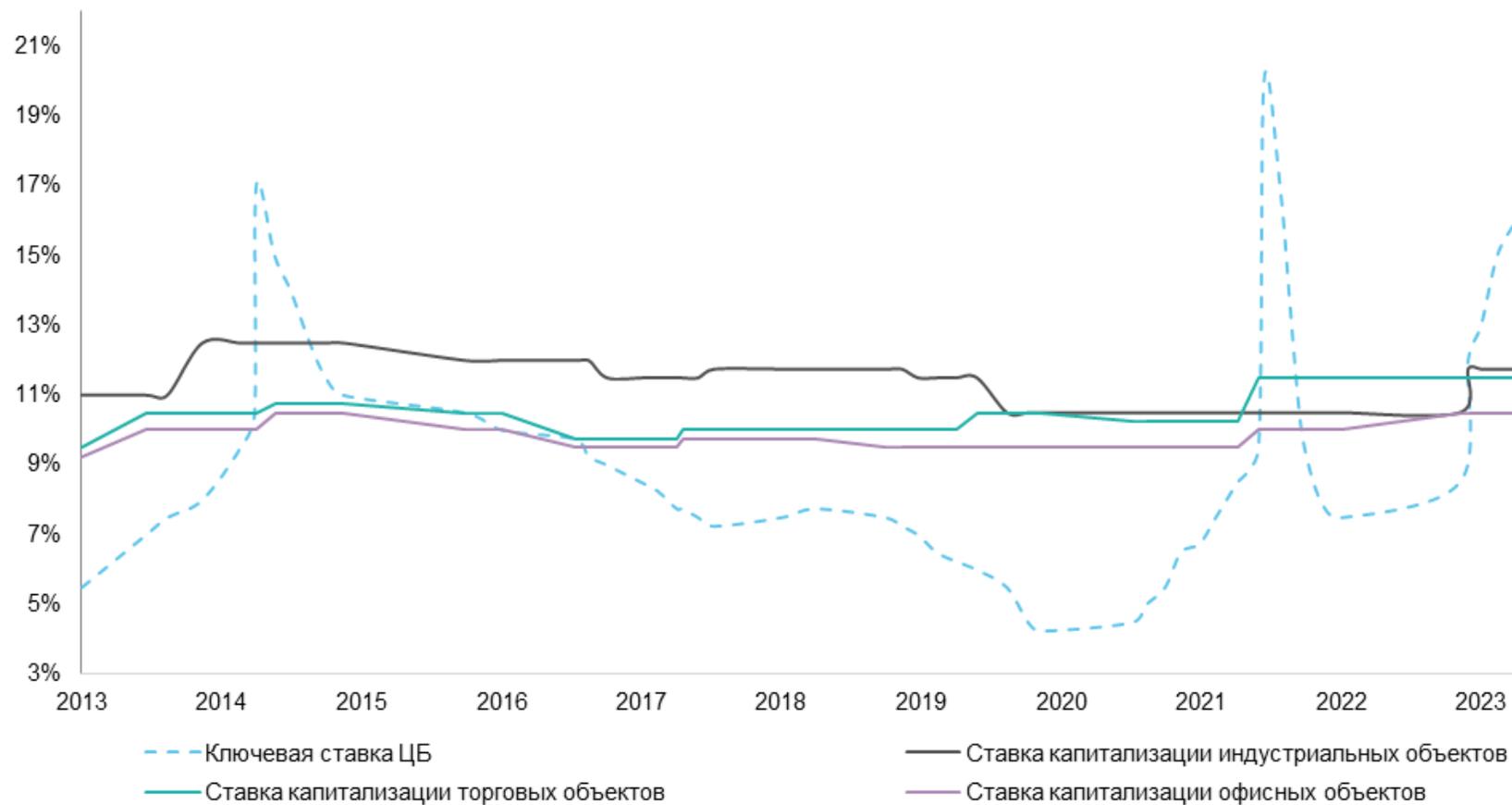
Совокупный объем  
инвестиционных сделок  
за 2014 – 2023 гг.

**По итогам 2023 г. объем инвестиций в промышленную недвижимость вырос на 20% по сравнению с аналогичным показателем 2022 г. и достиг 101 млрд руб., что является рекордным показателем за всю историю наблюдений**

Источник: NF Group

# ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НАХОДИТСЯ В НИЗКОЙ ЧАСТИ ЦИКЛА

ДИНАМИКА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Источники: Банк России, NF Group

## УПРАВЛЕНИЕ ФОНДОМ

### Структура управления Фондом и порядок принятия решений

Управление Фондом осуществляется:

- Управляющей компанией; и
- Общим собранием владельцев инвестиционных паев (далее – «**Общее собрание**»),

компетенция которых описана более подробно ниже.

### Управляющая компания

#### *Компетенция Управляющей компании*

В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее – «**Закон об инвестиционных фондах**»), Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом.

В частности, Управляющая компания, среди прочего, имеет полномочия осуществлять следующие действия:

- совершать любые юридические и фактические действия в отношении имущества Фонда;
- совершать сделки с имуществом Фонда;
- осуществлять права голоса по ценным бумагам, составляющим Фонд;
- выступать истцом и ответчиком в суде по искам в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению Фондом;
- принимать решение о выдаче дополнительных паев;
- принимать решение о досрочном прекращении Фонда без решения общего собрания владельцев инвестиционных паев Фонда; и
- совершать иные действия, предусмотренные Законом об инвестиционных фондах и Правилами доверительного управления.

При этом Управляющая компания не вправе:

- распоряжаться имуществом Фонда либо имуществом, не включенным в Фонд, но переданным в оплату инвестиционных паев, без согласия Специализированного депозитария, за исключением сделок, совершаемых на организованных торгах, проводимых российской или иностранной биржей либо иным организатором торговли;
- использовать имущество Фонда для обеспечения собственных обязательств, связанных с доверительным управлением Фондом, или для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц;

- совершать сделки за счет имущества Фонда по приобретению активов в Фонд, не предусмотренных Законом об инвестиционных фондах, нормативными актами Банка России и инвестиционной декларацией Фонда;
- безвозмездно отчуждать имущество Фонда;
- приобретать в Фонд имущество, находящееся в залоге или являющееся предметом другого обеспечения; и
- совершать иные действия, запрет на совершение которых предусмотрен законодательством Российской Федерации и Правилами доверительного управления.

Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом исключительно в интересах учредителей доверительного управления.

Управляющая компания несет ответственность перед владельцами инвестиционных паев, а в некоторых случаях отвечает по обязательствам в связи с доверительным управлением Фонда лично и только принадлежащим ей имуществом.

Управляющая компания является коммерческой организацией, от имени которой действует единоличный исполнительный орган или представитель по доверенности.

### ***Экспертный совет Управляющей компании***

Экспертный совет Управляющей компании является коллегиальным совещательным органом Управляющей компании. Экспертный совет создан для обсуждения вопросов и вынесения предложений для принятия решений, связанных с управлением активами Фонда.

В обязанности Экспертного совета входят следующие основные функции:

- рассмотрение информационно-аналитических материалов, отраслевых отчетов, заключений подразделений Управляющей компании и(или) привлеченных экспертов для определения инвестиционной стратегии Фонда при принятии отдельных инвестиционных решений по управлению активами и совершению сделок;
- анализ конъюнктуры рынка недвижимости и коллективных инвестиций с целью выработки рекомендаций по принятию инвестиционных решений;
- рассмотрение предложений о реализации отдельных инвестиционных проектов;
- организация экспертизы документов по вопросам, связанным с реализацией инвестиционных проектов;
- рассмотрение проектов внутренних документов, регламентирующих вопросы, связанные с организацией инвестиционного процесса и процесса управления рисками;
- рассмотрение результатов управления активами, находящимися в доверительном управлении Управляющей компании;
- выработка рекомендаций по контролю рисков инвестиционной деятельности Управляющей компании.

## **Общее собрание**

### ***Компетенция Общего собрания***

Компетенция Общего собрания включает в себя принятие решений по следующим вопросам:

- утверждения изменений и дополнений в Правила доверительного управления, связанных с:
  - изменением инвестиционной декларации Фонда,
  - увеличением размера вознаграждения Управляющей компании, Специализированного депозитария, Регистратора, Оценщиков,
  - расширением перечня расходов Управляющей компании, подлежащих оплате за счет имущества Фонда,
  - изменением типа, категории Фонда,
  - изменением правил и сроков выплаты дохода от доверительного управления имуществом Фонда,
  - увеличением максимального совокупного размера расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, подлежащих оплате за счет имущества Фонда,
  - с изменением количества голосов, необходимых для принятия решения Общим собранием,
  - с ограничениями Управляющей компании по распоряжению имуществом Фонда,
  - с изменением валюты, в которой определяется стоимость чистых активов Фонда,
  - иными вопросами, предусмотренными Законом об инвестиционных фондах и нормативными актами Банка России;
- передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании; и
- досрочного прекращения или продления срока действия договора доверительного управления Фондом.

### ***Порядок созыва и принятия решения на Общем собрании***

Общее собрание может созываться Управляющей компанией по собственной инициативе или по письменному требованию владельцев инвестиционных паев, составляющих не менее 10% от общего количества инвестиционных паев на дату подачи требования о созыве Общего собрания, а также по инициативе Специализированного депозитария.

Сообщение о созыве Общего собрания предоставляется всем владельцам инвестиционных паев не позднее чем за 15 рабочих дней до даты проведения Общего собрания.

Решения Общего собрания принимаются путем проведения заседания, заочного голосования либо заседания, совмещенного с заочным голосованием. В Общем собрании

могут принимать участие владельцы инвестиционных паев либо их уполномоченные представители. Голосование осуществляется путем заполнения бюллетеня.

Решение принимается большинством голосов от общего количества голосов, предоставляемых их владельцам в соответствии с количеством принадлежащих им инвестиционных паев. При этом количество голосов, предоставляемых владельцу инвестиционных паев при голосовании, определяется количеством принадлежащих ему инвестиционных паев.

### **Инфраструктурные участники**

К ключевым инфраструктурным участникам относятся Специализированный депозитарий, Регистратор и Оценщики. Данные стороны не могут выступать в качестве владельцев инвестиционных паев Фонда и не осуществляют функции управления Фондом, однако осуществляют ряд важных учетно-контрольных и иных функций, как более подробно описано ниже.

### **Специализированный депозитарий**

Специализированный депозитарий осуществляет контроль за деятельностью Управляющей компании (в частности, соблюдением Управляющей компанией применимого законодательства, подзаконных актов и Правил доверительного управления), а также деятельность по учету и хранению имущества Фонда. Специализированный депозитарий не вправе пользоваться и распоряжаться имуществом, составляющим Фонд.

### ***Компетенция Специализированного депозитария***

Закон об инвестиционных фондах и нормативные акты Банка России наделяют Специализированный депозитарий следующими полномочиями:

- представлять согласие Управляющей компании на распоряжение активами Фонда, если такое распоряжение не противоречит Закону об инвестиционных фондах, нормативным актам Банка России, Правилам доверительного управления;
- контролировать определение стоимости чистых активов Фонда, расчетной стоимости инвестиционного пая, количества выдаваемых паев и размеров денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев;
- согласовывать изменения в Правилах доверительного управления;
- учитывать и хранить имущество Фонда, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;
- регистрироваться в качестве номинального держателя ценных бумаг Фонда;
- утверждать отчет о прекращении Фонда; и
- совершать иные действия, предусмотренные Законом об инвестиционных фондах и нормативными актами Банка России.

Специализированный депозитарий должен действовать исключительно в интересах владельцев инвестиционных паев Фонда. Специализированный депозитарий солидарно с Управляющей компанией отвечает перед владельцами инвестиционных паев за сохранность имущества Фонда.

## Регистратор

Регистратор осуществляет ведение реестра владельцев инвестиционных паев, который, помимо прочего, содержит сведения об общем количестве выданных и погашенных инвестиционных паев, о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев, номинальных держателях, об иных зарегистрированных лицах и о количестве зарегистрированных на них инвестиционных паев, дроблении инвестиционных паев, записей о приобретении, об обмене, о передаче или погашении инвестиционных паев.

## Оценщики

Оценка имущества Фонда производится Оценщиками при его приобретении в состав имущества Фонда, а также не реже одного раза в шесть месяцев. Имущество Фонда учитывается в учете Фонда по справедливой стоимости, определенной оценщиком Фонда. Справедливая стоимость имущества Фонда, определенная оценщиком, является ориентиром для определения цены сделок с имуществом Фонда.

## Члены Экспертного совета Управляющей компании

Члены Экспертного совета Управляющей компании являются профессиональной командой с опытом работы в секторе индустриальной недвижимости и на финансовых рынках более двадцати лет.

Имя	Должность
Евгений Скаридов	Коммерческий директор Управляющей компании, председатель Экспертного совета Управляющей компании
Юлия Глухова	Операционный директор Управляющей компании, член Экспертного совета Управляющей компании
Татьяна Семесь	Управляющий директор по продажам Управляющей компании, член Экспертного совета Управляющей компании
Екатерина Морозова	Управляющий директор по продажам Управляющей компании, член Экспертного совета Управляющей компании
Антон Хохлов	Руководитель проектного департамента Управляющей компании, член Экспертного совета Управляющей компании
Александр Черномырдин	Эксперт в области ЦОД, член Экспертного совета Управляющей компании
Илья Сабиров	Руководитель Архитектурно-Конструкторского отдела Управляющей компании, член Экспертного совета Управляющей компании

Краткие биографии членов Экспертного совета Управляющей компании приведены ниже:

- *Евгений Скаримов* является председателем Экспертного совета Управляющей компании. С 2017 г. находится на одной из руководящих должностей девелоперского направления Управляющей компании и обеспечивает рост продаж индустриальной недвижимости. Евгений имеет обширный опыт в продажах комплексных инженерных объектов. В настоящее время развивает бизнес девелопмента центров обработки данных. Евгений окончил Новосибирский Государственный Университет по специальности «Математика».
- *Юлия Глухова* имеет более 18 лет опыта работы на финансовом рынке и 15 лет – на рынке управления активами фондов недвижимости и рентных фондов. Юлия окончила Омский Государственный Университет им. Ф.М. Достоевского по специальности «Финансы и кредит». Кроме того, Юлия имеет диплом по Международным стандартам отчетности АССА ДипИФР», диплом «Финансовый менеджмент» АССА, а также Сертификат СИМА «Управление эффективностью бизнеса».
- *Татьяна Семес* присоединилась к команде в 2018 г. Ранее на протяжении 13 лет работала в сегменте НОД. За время своей работы в индустриальном секторе Татьяна заключила более 40 сделок по аренде и продаже объектов на 2,3 млн кв. м. Татьяна окончила с отличием Новосибирский Государственный Университет Экономики и Управления по специальности «Экономист-менеджер».
- *Екатерина Морозова* имеет более 15 лет опыта работы в сегменте универсальной индустриальной недвижимости, а также опыт работы в консалтинговых компаниях. В обязанности Екатерины входит заключение договоров на продажу, аренду универсальных индустриальных объектов недвижимости по всей территории России. Екатерина присоединилась к команде в 2018 г. Екатерина окончила Санкт-Петербургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятии».
- *Антон Хохлов* с 2005 года работает на различных должностях от инженера-проектировщика до главного инженера проекта в различных строительных и проектных компаниях Москвы и Владимира. Имеет опыт работы в реализации крупных строительных проектов, таких как реконструкция музеев Московского Кремля и строительство жилого комплекса ЗилАрт. Антон обеспечивает организацию проектной деятельности, разработку и улучшение продуктовой линейки, анализ и внедрение наиболее эффективных решений по экономике и потребительским характеристикам. Антон окончил Владимирский Государственный Университет им. Столетовых по специальности «Инженер-Строитель». В 2024 году Антон получил квалификацию «Главный Инженер Проекта (Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования) (7 уровень квалификации).
- *Александр Черномырдин* имеет более 13 лет опыта работы в области инфраструктурных проектов по строительству, недвижимости, эксплуатации, проектированию телекоммуникаций и систем энергоснабжения на различных индустриальных объектах, в том числе в центрах обработки данных. Александр имеет большой опыт внедрения технологических решений для улучшения качества и увеличения скорости работ. В 2018 – 2020 гг. под руководством Александра было реализовано более 30 универсальных индустриальных объектов в части инженерной инфраструктуры для крупнейших российских компаний. Александр окончил Московский Государственный Технический Университет им. Н.Э. Баумана.

- *Илья Сабиров* с 2006 г. работает на различных должностях в девелоперских компаниях от конструктора до главного инженера проекта. Имеет опыт работы в компании, специализирующейся на комплексном проектировании, реализовавшей такие проекты, как застройка муниципального округа «Прспект Вернадского», строительство пяти высоток вдоль Ленинского проспекта, ставших визитной карточкой района. Обеспечивает адаптацию лучших мировых практик и стандартов в отрасли индустриальной недвижимости с учетом российской специфики. Илья окончил Московский Государственный Строительный Университет по специальности «Промышленное и гражданское строительство».

### **Руководство Управляющей компании**

В состав руководства Управляющей компании входят Дмитрий Задонский, директор Управляющей компании и Петр Павелко, контролер – заместитель директора по внутреннему контролю Управляющей компании.

Краткие биографии руководства Управляющей компании приведены ниже:

- *Дмитрий Задонский* имеет более 15 лет опыта работы на финансовом рынке. Кроме того, Дмитрий занимал руководящие должности в управляющих компаниях фондов недвижимости. Обладает богатым опытом в сфере коллективного инвестирования. Дмитрий окончил Новосибирский институт экономики и менеджмента.
- *Петр Павелко* присоединился к команде в 2021 г. Петр имеет опыт работы в Банке России, где занимался разработкой нормативных актов. Ранее занимал должности в сфере юриспруденции и внутреннего контроля на финансовом рынке. Петр окончил Институт иностранных языков, а также Академический правовой институт.

### **Подтверждения юридического характера**

- У каждого из лиц, поименованных в секции «*Члены Экспертного совета Управляющей компании*» и «*Руководство Управляющей компании*», отсутствуют родственные связи с членами органов управления Специализированного депозитария Фонда.
- Каждое из лиц, поименованных в секции «*Члены Экспертного совета Управляющей компании*» и «*Руководство Управляющей компании*», не привлекалось к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти.
- Каждое из лиц, поименованных в секции «*Члены Экспертного совета Управляющей компании*» и «*Руководство Управляющей компании*», не занимало должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было подано заявление о признании банкротом и (или) была введена одна из процедур банкротства.
- Потенциальные конфликты интересов у лиц, поименованных в секции «*Члены Экспертного совета Управляющей компании*» и «*Руководство Управляющей компании*», вызванные их частными интересами или иными обязанностями, отсутствуют.

## РИСКИ

*Инвестору необходимо ознакомиться с рисками, приведенными ниже. Вместе с тем, в настоящем разделе Информационного меморандума описаны наиболее значимые риски, которые могут оказать существенное негативное влияние на финансовое положение, результаты деятельности и перспективы Фонда, что, в свою очередь, может, по отдельности или в совокупности оказать существенное негативное влияние на цену инвестиционного пая. Перечень рисков, указанный ниже, не является исчерпывающим. В отношении Фонда могут также возникать иные риски, которые могут привести к последствиям, указанным выше.*

*Риски, приведенные ниже, подразделяются на: (i) риски, связанные с деятельностью Фонда, и отраслевые риски; (ii) финансовые риски; (iii) страновые и региональные риски; (iv) правовые риски; (v) риски, связанные с налогообложением; и (vi) риски, связанные со Сделкой и приобретением инвестиционных паев. Данная классификация используется исключительно для удобства изложения информации, и каждая из вышеперечисленных категорий не содержит исчерпывающего перечня рисков.*

### **Риски, связанные с деятельностью Фонда, и отраслевые риски**

***Размер доходов от сдачи в аренду может уменьшиться, что может оказать существенное негативное влияние на финансовое положение, результаты деятельности и перспективы Фонда***

Размер доходов от сдачи в аренду может снизиться в связи со следующими факторами:

- Макроэкономические условия на рынке индустриальной недвижимости, которые влияют на размеры арендных ставок;
- Изменения предпочтений арендаторов в зависимости от ряда факторов, включая экономическую ситуацию в России, состояние конкуренции на рынке, уровень доходов арендаторов и т.д.;
- Экономическое положение арендатора. Текущий арендатор ЦОД может принять решение не продлевать контракт на действующих условиях. Спады в экономике могут привести к удлинению платежных циклов, увеличению затрат на взыскание арендных платежей и/или дефолту арендатора ЦОД, что повлечет за собой сокращение доходов от аренды, доход от доверительного управления имуществом Фонда будет снижен. Размеры арендной платы, предусмотренные в предварительных договорах аренды объектов недвижимости, могут быть пересмотрены в сторону уменьшения, размеры индексации могут быть снижены ввиду неблагоприятных экономических условий арендаторов.
- Арендаторы, заключившие предварительные договоры аренды, могут принять решение расторгнуть договоры в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и предварительными договорами аренды.

Наступление любого из перечисленных выше обстоятельств может привести к снижению дохода от доверительного управления имуществом Фонда, что может оказать существенное негативное влияние на финансовое положение, результаты деятельности и перспективы Фонда.

***Наличие условий в предварительных и основных договорах аренды, учитывающих интересы арендатора, может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда***

Отдельные положения предварительных и основных договоров аренды составлены в интересах арендаторов.

В частности, положения отдельных предварительных договоров аренды не предусматривают обеспечение обязательств со стороны арендатора, а также предполагают существенные санкции для арендодателя за нарушение сроков предоставления предварительного доступа к помещениям в виде неустойки. Отдельным предварительным договором аренды предусматривается, что в период с момента оформления акта доступа и до ввода в эксплуатацию объектов услуги по операционному обслуживанию будут оказываться за счет Фонда фактически безвозмездно.

По условиям отдельного планируемого к заключению основного договора аренды предусматривается возможность расторжения договора по требованию арендодателя только в результате неоднократных нарушений со стороны арендатора. Вместе с тем, даже однократное использование арендованного имущества с нарушением законодательства РФ может повлечь существенные неблагоприятные последствия для Фонда, однако возможность отказаться от исполнения договора аренды будет отсутствовать.

По условиям отдельных планируемых к заключению основных договоров аренды расходы на проведение комплексных испытаний противопожарных систем не подлежат полному или частичному возмещению со стороны арендатора, между тем, наличие соответствующих обязательств возлагает дополнительные расходы на Фонд.

Приведенные выше условия предварительных и планируемых к заключению основных договоров аренды могут являться потенциально обременительными для Фонда, что может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда.

***В состав имущества Фонда могут быть приобретены объекты на условиях менее выгодных, чем предполагаемые, или объекты, чей инвестиционный потенциал может ухудшиться в будущем, что может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда***

В ходе деятельности Фонда планируется приобретение в состав имущества Фонда как объектов недвижимости, построенных и введенных в эксплуатацию, так и имущественных прав, связанных с возникновением права собственности на объекты недвижимости, находящиеся на этапе строительства, права аренды, что требует, помимо прочего, учета ряда факторов, таких как справедливая стоимость, доходность, местоположение и потенциальный спрос.

При приобретении соответствующих объектов или прав в состав имущества Фонда может быть недоступна полная и точная информация об указанных объектах, что может повлиять на определение их инвестиционного потенциала. На объекты недвижимости, входящие в состав имущества Фонда, разрешение на ввод в эксплуатацию может быть выдано с задержкой либо в выдаче такого разрешения может быть отказано. При сдаче объекта, входящего в состав имущества Фонда, может быть недоступна информация о платежеспособности арендатора. Указанные выше обстоятельства могут негативно повлиять на справедливую стоимость соответствующего объекта, входящего в состав имущества Фонда, или доходы, получаемые от него.

Снижение справедливой стоимости соответствующего объекта или доходов получения от него может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда.

***Справедливая стоимость объектов Фонда, содержащаяся в отчете об оценке, основана на ряде допущений, а также определена с применением одной из нескольких возможных методологий. Следовательно, фактическая справедливая стоимость объектов Фонда может отличаться от справедливой стоимости, указанной в отчете об оценке, а также от справедливой стоимости, которая была бы определена с применением иной методологии***

Оценка объектов может быть произведена с использованием нескольких методов оценки: доходного, сравнительного и затратного. Доходный метод определяет текущую стоимость ожидаемой в будущем выгоды от владения объектом. Доходный метод к определению справедливой стоимости предполагает, что инвестор заплатит за объект сумму, не превышающую текущую стоимость будущих денежных потоков, который этот объект может генерировать. Сравнительный подход основан на допущении о том, что справедливую стоимость объекта можно оценить на основе анализа цен продажи аналогичных объектов. В свою очередь, затратный метод основан на допущении, что справедливая стоимость объекта может быть рассчитана путем определения затрат на его восстановление или равноценную замену с учетом его износа.

Соответственно, методы оценки содержат существенные отличия между собой, а также основываются на ряде допущений. Указанные факторы могут повлиять на справедливую стоимость объекта, указанную в отчете об оценке. Следовательно, фактическая справедливая стоимость объектов Фонда может отличаться от справедливой стоимости, указанной в отчете об оценке, а также от справедливой стоимости, которая была бы определена с применением иной методологии.

***Изменение стоимости чистых активов Фонда в результате переоценки и выплаты доходов от доверительного управления имуществом Фонда могут негативно повлиять на доходность Фонда***

С уменьшением стоимости чистых активов Фонда при их перерасчете пропорционально уменьшается расчетная стоимость инвестиционного пая. В случае, если стоимость чистых активов Фонда достигает отрицательного значения, расчетная стоимость инвестиционного пая признается равной нулю.

На выплату дохода от доверительного управления имуществом Фонда влияет динамика его компонентов (см. «Порядок расчета дохода от доверительного управления имуществом фонда – База расчета суммы, направляемой на Выплату Дохода»).

Динамика стоимости чистых активов Фонда в результате переоценки стоимости чистых активов Фонда и динамика его компонентов и инфраструктурных расходов может негативно повлиять на доходность Фонда, формируемую за счет ежемесячных выплат владельцам инвестиционных паев и роста стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

***Возможная нехватка квалифицированных специалистов на рынке труда может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда***

Реализация инвестиционной политики Фонда зависит от ключевой управленческой команды Управляющей компании. Менеджмент Управляющей компании обладает многолетним опытом и значительными знаниями в сфере индустриальной недвижимости, а также навыком стратегического бизнес-управления. Конкуренция в России за квалифицированные кадры очень высока и продолжает расти из-за дефицита на рынке труда. В результате существует риск нехватки квалифицированных специалистов. Потеря квалифицированных кадров и невозможность привлечь новых на ключевые позиции может оказать существенное негативное влияние на реализацию стратегии Фонда, а также на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда.

***Ущерб объектам, входящим в состав имущества Фонда, может быть не признан страховым случаем либо суммы страхового возмещения может быть недостаточно для его возмещения, что может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда***

Договоры страхования объектов, входящих в состав имущества Фонда, от стихийных бедствий, на случай противоправных действий третьих лиц и иных обстоятельств содержат ограниченные перечни страховых случаев и лимиты на размеры страхового возмещения. Наводнения, пожары, ураганы и иные стихийные бедствия, а также террористические акты или другие события могут быть не признаны страховыми случаями или причинить ущерб сверх страхового возмещения и, как следствие, привести к значительным расходам на восстановление и ремонт за счет Фонда. Если нанесение ущерба объектам, входящим в состав имущества Фонда, не будет признано страховым случаем либо суммы страхового возмещения будет недостаточно для возмещения причиненного вреда, это может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда.

***Влияние макроэкономических и геополитических факторов на отрасль индустриальной недвижимости***

В соответствии с отчетом отраслевого консультанта NF Group, 2022 г. характеризуется спадом деловой активности на фоне общего спада в экономике и геополитической ситуации (см. – «Страновые и региональные риски»).

Согласно данным отчета отраслевого консультанта NF Group, в 2023 г. в связи с указанными обстоятельствами произошло снижение объема ввода универсальных индустриальных объектов на территории России до 3,3 млн кв. м.

Таким образом, спад деловой активности в связи с влиянием макроэкономических и геополитических факторов может привести к тому, что участники рынка отложат или откажутся от приобретения услуг размещения IT-оборудования в центрах обработки данных или иного оборудования в универсальных индустриальных объектах, что приведет к снижению спроса на их аренду и окажет существенное негативное влияние на отрасль индустриальной недвижимости.

***Увеличение объема предложения на рынке индустриальной недвижимости может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда***

В соответствии с отчетом отраслевого консультанта NF Group, в настоящее время предложение на рынке индустриальной недвижимости формируют ПФО групп, Romex, МБМ, PST Development, a2 Group, DoorHan и Ориентир. Указанные девелоперы могут иметь большие финансовые, маркетинговые и иные возможности, или более удобное месторасположение, что может привести к снижению спроса на объекты Фонда. В перспективе возможно увеличение объема предложения на рынке индустриальной недвижимости как за счет указанных девелоперов, так и за счет появления новых игроков на рынке, что будет усиливать конкуренцию в соответствующих сегментах рынка и негативно влиять на маржинальность.

В связи с увеличением объема предложения на соответствующем рынке в ходе деятельности Фонда может быть согласована более низкая арендная плата, чем планировалась изначально, чтобы объекты Фонда оставались привлекательными для потенциальных арендаторов, что может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда.

***Анализ отрасли, подготовленный отраслевым консультантом NF Group, основан на допущениях, которые могут быть неточными, а выводы консультанта относительно состояния отрасли могут быть субъективными. Следовательно, фактическое состояние анализируемой отрасли может существенно отличаться от результатов анализа отраслевого консультанта NF Group***

Несмотря на то, что анализ отрасли подготовлен отраслевым консультантом NF Group с применением высоких профессиональных стандартов, ввиду объективных факторов, отраслевому консультанту может быть недоступна полная и точная информация о состоянии отрасли, что может повлиять на точность информации, аналитики и утверждений в отношении будущих событий, приведенных в данном отчете. Выводы консультанта относительно состояния отрасли могут быть субъективными. Утверждения в отношении будущих событий, содержащиеся в отчете, являются не более чем независимым мнением автора документа. Следовательно, фактическое состояние анализируемой отрасли может существенно отличаться от результатов анализа отраслевого консультанта NF Group.

***Сделки в отношении объектов недвижимости, входящих в состав имущества Фонда, могут быть оспорены, что может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда***

Ввиду наличия ряда пробелов в правовом регулировании и отсутствия судебной практики по ряду вопросов, сделки с недвижимостью могут быть признаны недействительными по ряду оснований, связанным с формой, содержанием и волей участников сделки на их заключение, совершением сделки неправомочным лицом, наличием обременений правами третьих лиц, препятствующих совершению сделок в отношении объектов недвижимости, а также в связи с другими нарушениями закона или иных правовых актов, в том числе законодательно установленных требований об обязательности государственной регистрации.

Ввиду сложности и неопределенности российской правовой системы (см. – «*Правовые риски*»), существует риск признания совершенных сделок в отношении объектов недвижимости, входящих в состав имущества Фонда, недействительными.

Приобретаемые в состав имущества Фонда объекты недвижимости и права аренды могут быть подвержены рискам, которые могут быть неочевидны на момент совершения сделки. В случае, если права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на сооружения и/или права аренды на земельные участки будут оспорены, владельцы инвестиционных паев Фонда могут лишиться соответствующих прав, Фонд не сможет получать доход из объектов недвижимости, что может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда.

***Деятельность по строительству объектов требует получения ряда разрешений и согласований со стороны регуляторных органов, а также соблюдения действующих законов и нормативных актов***

Деятельность по строительству объектов требует получения различных разрешений, согласований и согласий со стороны уполномоченных органов, а также соблюдения действующих законов, подзаконных актов и государственных стандартов. Получение разрешений на строительство и начало работ предполагает разработку проектной документации, а также наличие правоустанавливающих и иных документов, в соответствии с градостроительным законодательством. Кроме того, должны быть получены разрешения различных государственных органов, осуществляющих надзор в сфере пожарной безопасности, охраны труда, охраны окружающей среды, санитарных норм и правил, а также должны быть заключены соответствующие договоры с поставщиками электроэнергии, газа и водоснабжения. Изменение проектной документации в ходе строительства также требует внесения изменений в разрешение на строительство.

В случае несоответствия вновь построенного объекта недвижимости согласованной и утвержденной проектной документации или каким-либо нормативным требованиям, существует риск привлечения Управляющей компании к административной ответственности в виде штрафа и пени, а также признания вновь построенного объекта самовольной постройкой и его последующего сноса.

Ввиду сложности и неопределенности земельного и градостроительного законодательства существует риск широкой дискреции со стороны регулирующих органов и уполномоченных организаций при проведении проверок соответствия установленным требованиям объектов недвижимости, входящих в состав имущества Фонда. Принятие в отношении Управляющей компании мер ответственности, указанных выше, может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда.

## **Финансовые риски**

***Влияние ряда финансовых рисков может оказать негативное влияние на финансовое положение, результаты деятельности и перспективы Фонда***

### **Риск ликвидности**

При определенных рыночных условиях, если ликвидность рынка будет недостаточной, у Управляющей компании может отсутствовать возможность определить стоимость или установить справедливую цену актива, что может привести к возможному заключению сделок на менее выгодных условиях, чем при наличии ликвидного рынка в отношении соответствующего актива или к тому, что актив нельзя будет реализовать и, таким образом, инструмент будет находиться в составе объектов, входящих в состав имущества Фонда, до конца срока погашения без возможности реализации.

### Инфляционный риск

Россия испытывала в прошлом и может испытывать в будущем периоды высокой инфляции. По данным Росстата в июле 2022 г. годовая инфляция составила 15,1%. Если экономика России вернется к устойчиво высоким темпам инфляции, это может привести к волатильности на рынке, снижению реальных располагаемых доходов населения и снижению деловой активности. Эти факторы могут повлечь за собой снижение арендного потока на объектах недвижимости, входящих в состав имущества Фонда. Определенные виды расходов, оплачиваемых за счет имущества Фонда, зависят от общего уровня цен в России. Высокие темпы инфляции в России могут привести к снижению доходности Фонда, что, в свою очередь, может негативно сказаться на котировках инвестиционных паев, а также потенциальных выплатах доходов от доверительного управления имуществом Фонда.

### Валютный риск

Учитывая, что основная хозяйственная деятельность Фонда осуществляется на территории Российской Федерации, у Фонда отсутствуют вложения в иностранные компании, стоимость чистых активов которых подвержена риску изменения курсов валют, в состав Фонда не входят активы, выраженные в иностранной валюте, риски, связанные с колебаниями валютных курсов, не могут являться факторами прямого влияния на доходность Фонда.

Вместе с тем, в случае значительных колебаний валютного курса, они могут повлиять на экономическую обстановку в России в целом, и как следствие, на сам Фонд.

### **Страновые и региональные риски**

***Относительная нестабильность российской экономики может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда***

За последние три десятилетия российская экономика испытывала в то или иное время влияние различных факторов, связанных с неустойчивыми темпами развития, такими как:

- волатильность валового внутреннего продукта (ВВП), его значительные спады или существенное замедление темпов роста по сравнению с другими развитыми странами;
- внешнеполитические факторы;
- последствия международных санкций;
- существенное изменение процентных ставок;
- снижение реального располагаемого дохода населения;
- высокая зависимость российской экономики и государственного бюджета от цен и объемов экспорта сырьевых товаров;
- высокая волатильность курса рубля;
- неопределенность, связанная с трансграничным движением капитала.

Возможное ухудшение в глобальной экономике в целом и в крупных экономиках в частности, таких как Европейский Союз, Соединенные Штаты Америки или Китай, могут оказать негативное влияние на темпы роста российской экономики или инфляцию, что приведет к спаду деловой активности в России.

***Возможные периоды геополитической эскалации, санкции со стороны других государств, введение чрезвычайного положения могут оказать существенное негативное влияние на финансовое положение, результаты деятельности и перспективы Фонда***

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз, Великобритания и некоторые другие страны и наднациональные институты вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении Российской Федерации, российских граждан, юридических лиц и секторов российской экономики. Введение блокирующих санкций в отношении российских компаний и физических лиц, секторальных санкций, вторичных санкций, усиление внимания со стороны зарубежных контрагентов, изменения в режимах санкций – все эти факторы могут существенно повлиять на экономическую ситуацию в стране в целом и негативно повлиять на функционирование Фонда, а также на деятельность арендатора объекта, входящего в состав Фонда.

Рост геополитической напряженности в связи с продолжающейся ситуацией вокруг Украины в 2022-2024 гг. также привел к росту неопределенности условий ведения бизнеса и увеличению рисков введения дополнительных или ужесточения существующих санкций.

Указанные выше факторы могут оказать существенное негативное влияние на финансовое положение, результаты деятельности и перспективы Фонда.

## **Правовые риски**

Ряд аспектов российской правовой и судебной системы находятся на этапе реформирования и могут создавать неопределенные условия ведения бизнеса.

В частности, несмотря на то, что Закон об инвестиционных фондах вступил в силу в 2001 г., законодательное регулирование инвестиционных фондов все еще находится на стадии дальнейшего развития. Акты Банка России и сложившаяся судебная практика не устраняют в полной мере все пробелы правового регулирования, в связи с чем возникают риски широкой дискреции и непредсказуемого толкования нормативно-правовых актов со стороны регулирующих органов и судов.

К числу рисков современной российской правовой системы, в целом, относятся:

- неединообразное толкование российского законодательства со стороны уполномоченных органов и судов, отсутствие сложившейся судебной практики по ряду вопросов;
- сложность процедуры банкротства и длительные сроки рассмотрения соответствующих дел;
- трудности с исполнением судебных решений на практике;
- пробелы в правовом регулировании, вариативность толкования ряда норм права; и
- высокая степень дискреционности полномочий со стороны регулирующих органов.

Указанные выше факторы могут привести к невозможности осуществлять свои права и обязанности по контрактам или защищать себя от претензий других лиц, что может оказать существенное неблагоприятное воздействие на Фонд. Сделки в отношении имущества Фонда могут быть признаны судом недействительными. Имущество Фонда может быть истребовано из чужого незаконного владения независимо от возражений о добросовестности приобретения. Могут возникнуть трудности с получением полного возмещения понесенных убытков в ходе судебных разбирательств, связанных с деятельностью Фонда.

### ***Риски, связанные с законодательством о налогах и сборах***

Правовое регулирование налоговых отношений осуществляется в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, а также рядом законов, регулирующих различные налоги и сборы, устанавливаемые на федеральном уровне, уровне субъекта Российской Федерации и локальном уровне. При этом законодательство о налогах и сборах нередко содержит нечеткие формулировки и (или) пробелы в регулировании отдельных вопросов.

Кроме того, ФНС России и Минфин России выпускают разъяснения по вопросам налогового законодательства, которые нередко представляют собой противоположные позиции по одному и тому же вопросу. Указанные разъяснения, а также судебная практика по налоговым спорам существуют по ограниченному кругу вопросов, подвержены периодическим изменениям, характеризуются непоследовательностью толкования.

Существующие неопределенности в толковании и правоприменении могут также привести к мерам ответственности, включая расходы Фонда на уплату штрафов и пеней, а также стать причиной большего, чем ожидаемое, налогового бремени. Это, в свою очередь, может оказать существенное негативное влияние на финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Фонда.

### ***Риски, связанные с изменением требований по лицензированию деятельности Управляющей компании, Регистратора и Специализированного депозитария***

На сегодняшний день Управляющая компания и Специализированный депозитарий, выполняющий функции Регистратора, обладают необходимыми лицензиями на соответствующие виды деятельности. Аннулирование (прекращение действия) указанных лицензий повлечет за собой:

- приостановку выдачи и погашения инвестиционных паев Фонда;
- прекращение Фонда в случае, если обязанности Управляющей компании или Специализированного депозитария в течение трех месяцев со дня аннулирования (прекращения действия) соответствующих лицензий не будут переданы другой управляющей компании и специализированному депозитарию.

Несмотря на то, что Управляющая компания и Специализированный депозитарий предпринимают все меры для соблюдения требований применимого законодательства, изменение требований по лицензированию не может быть в полной мере прогнозируемым.

## **Риски, связанные с налогообложением**

Приобретение, реализация, получение выплат по инвестиционным паям Фонда, а также получение материальной выгоды в отношении инвестиционных паев могут повлечь за собой налоговые последствия и обязательства.

Лица, приобретающие инвестиционные паи Фонда, должны самостоятельно оценить налоговые последствия соответствующих сделок до момента приобретения инвестиционных паев и участия в Сделке, и принять собственное решение относительно того, хотели бы они участвовать в Сделке, исходя из своего положения и конкретных обстоятельств.

Лицам, приобретающим инвестиционные паи Фонда, следует проконсультироваться со своими собственными налоговыми консультантами, по мере необходимости, в отношении налоговых последствий заключения соответствующих сделок при принятии инвестиционного решения.

## **Риски, связанные со Сделкой и приобретением инвестиционных паев**

### ***Риски ликвидности и волатильности***

Ожидается, что инвестиционные паи Фонда получат 3 уровень листинга и будут допущены к торгам на Бирже. Цена, по которой приобретаются инвестиционные паи, может значительно меняться под воздействием множества факторов, некоторые из которых не связаны с Управляющей компанией или с операционными и финансовыми показателями Фонда, в том числе:

- ситуация на российском и международном финансовых рынках;
- ситуация в российской и глобальной экономиках;
- макроэкономические условия на рынке индустриальной недвижимости;
- различия в операционных результатах, а также их несоответствие публично объявленным ожиданиям Управляющей компании, аналитиков и других участников рынка ценных бумаг;
- разнообразие инструментов, предоставляемых фондовым рынком;
- различия национального и отраслевых темпов роста;
- публикация аналитических отчетов и исследований о Фонде, рынке индустриальной недвижимости;
- изменения в государственном законодательстве или нормативных актах и т.д.

Котировки инвестиционных паев в процессе обращения ценных бумаг могут быть существенно ниже, чем цена в дату начала торгов и в иное время.

***Если аналитики опубликуют неточное или неблагоприятное исследования о Фонде, инвестиционных паях Фонда и рынке индустриальной недвижимости, цена и объем торгов инвестиционными паями Фонда могут снизиться***

Объем торгов и цена инвестиционных паев на биржевом рынке частично зависят от исследований и отчетов, которые публикуют аналитики о Фонде и о рынке индустриальной недвижимости. Данные, публикуемые аналитиками, не находятся под контролем Фонда, а аналитики, публикующие отчеты о Фонде, могут иметь относительно небольшой опыт анализа паевых инвестиционных фондов или применимых рынков, что может повлиять на их способность точно прогнозировать операционные и финансовые показатели Фонда, что повышает вероятность того, что Фонд может не оправдать их ожиданий и прогнозов. Если один или несколько аналитиков, анализирующих инвестиционные паи Фонда, изменят рекомендацию по инвестиционным паям Фонда, опубликуют неверный или неблагоприятный отчет о Фонде, прекратят предоставлять аналитическое покрытие по инвестиционным паям Фонда или не будут регулярно публиковать отчеты о Фонде, спрос на инвестиционные паи Фонда может снизиться, что может привести к снижению цены или объемов торгов инвестиционными паями Фонда.

***Инвестиционные паи Фонда могут быть исключены из списка торгуемых инструментов на Бирже***

Ожидается, что инвестиционные паи Фонда получат 3 уровень листинга на Бирже. Существенное нарушение правил и требований листинга может стать основанием для делистинга инвестиционных паев. Такой делистинг может оказать негативное влияние на ликвидность и цену инвестиционных паев Фонда. Также после подачи заявления о включении инвестиционных паев в список ценных бумаг, допущенных к торгам на Бирже, будут применяться специальные правила, касающиеся использования инсайдерской информации и манипулирования рынком, правила законодательства Российской Федерации о ценных бумагах, включая требования к раскрытию информации. Существенное нарушение этих правил также может стать основанием для исключения инвестиционных паев из списка ценных бумаг, допущенных к биржевым торгам.

***Будущие продажи инвестиционных паев Фонда могут повлиять на их рыночную цену***

После листинга инвестиционных паев Фонда на Бирже могут быть выданы дополнительные инвестиционные паи Фонда, а владельцы инвестиционных паев Фонда будут иметь возможность продавать инвестиционные паи на организованных торгах, в каждом случае с учетом ограничений, установленных мораторием на продажу. Указанная выше выдача или продажа инвестиционных паев могут оказать неблагоприятное влияние на цену инвестиционных паев Фонда на вторичных торгах. Последующие выдачи инвестиционных паев могут также приводить к размытию доходности в определенных случаях.

***Владельцы инвестиционных паев Фонда могут не получить доход от доверительного управления имуществом Фонда***

Законодательство Российской Федерации и Правила доверительного управления не дают гарантий того, что владельцам инвестиционных паев будет выплачен какой-либо доход от доверительного управления имуществом Фонда. В случае отсутствия фактического дохода от доверительного управления имуществом Фонда владельцам инвестиционных паев Фонда за отчетный период выплаты не производятся.

Если по какой-либо причине владельцам инвестиционных паев не будет выплачен доход от доверительного управления имуществом Фонда в будущем, это может негативно сказаться на цене инвестиционных паев Фонда на вторичном рынке.

***Инвестиционные паи Фонда могут быть погашены по инициативе владельцев инвестиционных паев до истечения срока доверительного управления Фондом только в случае голосования ими на Общем собрании против внесения изменений и дополнений в Правила доверительного управления, передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления другой управляющей компании или продления срока действия договора доверительного управления Фондом***

Законодательство Российской Федерации и Правила доверительного управления не наделяют владельцев инвестиционных паев Фонда правом досрочного погашения инвестиционных паев в любой момент времени, за исключением случая голосования владельцев инвестиционных паев на Общем собрании против внесения изменений и дополнений в Правила доверительного управления, передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления другой управляющей компании или продления срока действия договора доверительного управления Фондом.

Следовательно, возврат инвестиций возможен только за счет продажи инвестиционных паев. Если по какой-либо причине спрос на инвестиционные паи будет низким, это может существенно затруднить выход из инвестиций.

***В случае погашения инвестиционных паев Фонда до истечения срока доверительного управления Фондом и в прекращении Фонда денежных средств для выплаты компенсации владельцам инвестиционных паев может быть недостаточно***

В случае погашения инвестиционных паев Фонда до истечения срока доверительного управления Фондом денежных средств, составляющих Фонд, равно как и собственных денежных средств Управляющей компании, которые она вправе использовать, действуя как доверительный управляющий Фонда, может быть недостаточно для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев. В случае недостаточности денежных средств для выплаты денежной компенсации Управляющая компания обязана продать иное имущество, составляющее Фонд. Продажа такого имущества, может занять время, и предполагать оценку с дисконтом к стоимости чистых активов Фонда.

## **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ НА ПРОДАЖУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ**

### **Основные сведения об инвестиционных паях**

#### ***Правовая природа инвестиционного пая***

Инвестиционный пай представляет собой именную бездокументарную ценную бумагу, удостоверяющую долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Каждый инвестиционный пай удостоверяет одинаковую долю в праве общей собственности на такое имущество и одинаковые права, за исключением случаев, установленных Законом об инвестиционных фондах.

Инвестиционный пай не имеет номинальной стоимости и не является эмиссионной ценной бумагой.

#### ***Количество инвестиционных паев***

Общее количество выданных инвестиционных паев, а также количество инвестиционных паев, которое Управляющая компания вправе выдать дополнительно указывается в правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом.

Общее количество выданных Управляющей компанией инвестиционных паев по состоянию на 15 мая 2024 года составляет **16 246 177,35213 штук**. Количество инвестиционных паев, которое Управляющая компания вправе выдавать с учетом ограничений, предусмотренных Мораторием на выдачу, дополнительно к количеству выданных инвестиционных паев, составляет **983 778 822,64787 штуки**.

#### ***Инвестиционные паи для квалифицированных инвесторов***

Инвестиционные паи Фонда ограничены в обороте и предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов. Соответственно, приобретателем инвестиционных паев Фонда может быть только лицо, являющееся квалифицированным инвестором (см. Приложение «*Определенные соображения юридического и практического характера в отношении статуса квалифицированного инвестора*»).

### **Основные права, предоставляемые инвестиционными паями Фонда**

Инвестиционные паи Фонда удостоверяют следующие права их владельцев:

- долю его владельца в праве общей собственности на имущество, составляющее Фонд;
- право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;
- право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;
- право требовать от Управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты, в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее Фонд, в случаях, предусмотренных законодательством (например, в случае принятия Управляющей

компанией решения об утверждении изменений и дополнений в Правила доверительного управления при условии голосования владельцем инвестиционных паев против принятия соответствующего решения). При этом погашение инвестиционного пая до истечения срока действия Фонда не допускается, за исключением случаев, определенных в Правилах доверительного управления;

- право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления Фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении Фонда);
- право владельцев инвестиционных паев на получение дохода от доверительного управления имуществом Фонда.

Доход от доверительного управления имуществом Фонда распределяется среди владельцев инвестиционных паев пропорционально количеству инвестиционных паев, принадлежащих им. Расчет и выплата дохода от доверительного управления имуществом Фонда осуществляются в порядке, определенном Правилами доверительного управления.

В случае отсутствия фактического дохода от доверительного управления имуществом Фонда владельцам инвестиционных паев Фонда за отчетный период выплаты не производятся.

#### **Ограничения, предусмотренные российском правом, на распоряжение инвестиционными паями**

Законом об инвестиционных фондах предусмотрено, что инвестиционные паи свободно обращаются по завершении (окончании) формирования паевого инвестиционного фонда, с учетом ограничений, установленных законодательством.

#### ***Обращение инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, предназначенных для квалифицированных инвесторов***

Инвестиционные паи могут быть реализованы на вторичном рынке через брокера (за исключением случаев, если продавец является квалифицированным инвестором в силу закона), в том числе на организованных торгах. В дальнейшем владелец инвестиционного пая, ограниченного обороте, может распорядиться им двумя способами – требовать от Управляющей компании их погашения при условии голосования на Общем собрании против принятых решений по определенным вопросам (в случаях, предусмотренных законодательством) или реализовать путем отчуждения инвестиционных паев новому приобретателю.

Существуют некоторые ограничения, связанные с погашением инвестиционных паев. В соответствии с Законом об инвестиционных фондах и Правилами доверительного управления инвестиционные паи Фонда могут быть погашены по заявлению владельца только в случае:

- принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в правила Фонда; или
- принятия решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании; или
- принятия решения о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом,

в каждом случае, при условии, что владелец инвестиционных паев голосовал против принятия соответствующего решения.

В иных случаях инвестиционные паи Фонда не могут быть погашены по заявлению владельца до окончания срока действия договора доверительного управления Фондом.

Кроме того, инвестиционные паи могут быть погашены также в случаях:

- выдачи Управляющей компанией инвестиционных паев неквалифицированному инвестору;
- частичного погашения инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования о погашении инвестиционных паев;
- прекращения Фонда.

### ***Порядок определения размера денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев***

Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, за исключением случая погашения инвестиционных паев, выданных неквалифицированному инвестору и частичного погашения, определяется на основе разницы между стоимостью всех активов Фонда, оценка которых производится Оценщиком не реже, чем раз в 6 месяцев, и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, деленная на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев на тот же день.

Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, выданных лицу, не являющемуся квалифицированным инвестором, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая, рассчитываемой в результате деления определяемой Оценщиком стоимости чистых активов Фонда, на количество выпущенных инвестиционных паев, на последнюю дату ее определения, предшествующую дате погашения инвестиционных паев.

Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с частичным погашением, определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на день составления списка владельцев инвестиционных паев Фонда для частичного погашения, деленная на общее количество инвестиционных паев Фонда по данным реестра владельцев инвестиционных паев на тот же день и умноженная на количество погашенных инвестиционных паев.

### ***Источники выплаты денежной компенсации при погашении инвестиционных паев***

Выплата денежной компенсации при погашении инвестиционных паев осуществляется за счет денежных средств, составляющих Фонд. В случае недостаточности указанных денежных средств для выплаты денежной компенсации Управляющая компания обязана продать иное имущество, составляющее Фонд. До продажи этого имущества Управляющая компания вправе использовать для погашения инвестиционных паев свои собственные денежные средства.

## **Влияние контрсанкционных указов на обращение инвестиционных паев**

### Указ № 81

Указом Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации» (далее – «Указ № 81») предусмотрено, в том числе, что:

- сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на ценные бумаги, осуществляемые (исполняемые) резидентами с лицами иностранных государств, совершающих недружественные действия;
- сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на ценные бумаги, осуществляемые (исполняемые) резидентами с лицами, не являющимися лицами иностранных государств, совершающих недружественные действия, при условии, что предметом таких сделок (операций) являются ценные бумаги, приобретенные после 22 февраля 2022 г. указанными иностранными лицами у лиц иностранных государств, совершающих недружественные действия,

требуют получения предварительного разрешения Правительственной комиссии (применительно к внебиржевым сделкам) или Банка России (применительно к биржевым сделкам).

Для целей Указа №81, лицами иностранных государств, совершающих недружественные действия, являются:

- иностранные лица, связанные с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства), и
- лица, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места их регистрации или места преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности.

Список иностранных государств, совершающих недружественные действия, определен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р, куда включены следующие страны: Австралия, Албания, Андорра, Багамские Острова, Великобритания (включая коронные владения Британской короны и Британские заморские территории), Государства - члены Европейского союза, Исландия, Канада, Лихтенштейн, Микронезия, Монако, Новая Зеландия, Норвегия, Республика Корея, Сан-Марино, Северная Македония, Сингапур, Соединенные Штаты Америки, Тайвань (Китай), Украина, Черногория, Швейцария и Япония.

Поскольку, как указано выше, инвестиционный пай является ценной бумагой, описанные выше ограничения будут применяться к сделкам с инвестиционными паями.

### Указ №138

Указом Президента Российской Федерации от 03.03.2023 № 138 «О дополнительных временных мерах экономического характера, связанных с обращением ценных бумаг» (далее – «Указ №138») предусмотрено, в том числе, что сделки (операции) с инвестиционными паями российского паевого инвестиционного фонда, влекущие за собой:

- переход права собственности на эти ценные бумаги;
- их передачу в доверительное управление или залог,

совершаются в порядке, определенном Указом № 138, в случае если такие ценные бумаги приобретены после 1 марта 2022 г. у лиц недружественных иностранных государств (за исключением контролируемых иностранных компаний) и зачислены на открытый в российском депозитарии или реестре владельцев ценных бумаг счет депо (лицевой счет) владельца с одного из счетов, указанных в Указе 138.

По общему правилу, соответствующие инвестиционные паи подлежат обособленному учету и сделки по их передаче (приобретение, передача в доверительное управление или залог), а также последующие сделки (операции) с инвестиционными паями осуществляются при условии получения разрешения Банка России или Правительственной комиссии (в зависимости от категории заявителя).

## ГЛОССАРИЙ

Ниже приведен перечень терминов и принципов их интерпретации, используемых в настоящем Информационном меморандуме, с указанием разделов Информационного меморандума, в которых определены их значения.

«**Биржа**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

«**Вакансия**» – доля пригодных для аренды площадей, которые остаются невостребованными.

«**Выплата Дохода**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Описание Фонда и его деятельности – Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд»*.

«**Деятельность Фонда**» – деятельность Управляющей компании, действующей в качестве доверительного управляющего Фондом, на основании договора доверительного управления Фондом, в соответствии с Правилами доверительного управления, в интересах учредителей доверительного управления.

«**Девелопер**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Описание Фонда и его деятельности – Факторы инвестиционной привлекательности»*.

«**Доходы Фонда**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Описание Фонда и его деятельности – Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд»*.

«**Закон об инвестиционных фондах**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Управление Фондом – Структура управления Фондом и порядок принятия решений – Управляющая компания»*.

«**Закон о рынке ценных бумаг**» – имеет значение, данное этому термину в приложении *«Определенные соображения юридического и практического характера в отношении статуса квалифицированного инвестора»*.

«**Мораторий на выдачу**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

«**Мораторий на продажу**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

«**Общее собрание**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Управление Фондом – Структура управления Фондом и порядок принятия решений»*.

«**Оценщики**» – оценочные компании, поименованные в Правилах доверительного управления.

«**Правила доверительного управления**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

«**Прирост стоимости**» – разница между стоимостью объекта на момент его внесения в состав имущества Фонда и стоимостью его продажи.

«**Продавец**» – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

**«Расходы Фонда»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Описание Фонда и его деятельности – Расходы, подлежащие оплате за счет имущества, составляющего Фонд»*.

**«Сделка»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

**«Специализированный депозитарий», «Регистратор»** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант» (ОГРН: 1027739142463).

**«Стабилизационный агент»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

**«Стандарт ВОМА»** – Американский национальный стандарт для измерения площади ВОМА/SIOR 2012.

**«Строящиеся объекты»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Описание Фонда и его деятельности – Факторы инвестиционной привлекательности»*.

**«Указ №81»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Информация об инвестиционных паях и ограничениях на продажу инвестиционных паев – Ограничения, предусмотренные российском правом, на распоряжение инвестиционными паями – Влияние контрсанкционных указов на обращение инвестиционных паев»*.

**«Указ №138»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Информация об инвестиционных паях и ограничениях на продажу инвестиционных паев – Ограничения, предусмотренные российском правом, на распоряжение инвестиционными паями – Влияние контрсанкционных указов на обращение инвестиционных паев»*.

**«Управляющая компания»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

**«Цена предложения»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

**«ЦОД»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Описание Фонда и его деятельности – Факторы инвестиционной привлекательности»*.

**«Фонд»** – имеет значение, данное этому термину в разделе *«Основная информация о Фонде и Сделке»*.

**«NOI»** – показатель чистого операционного дохода, который определяется как сумма базовой арендной платы и платы за парковки (см. – *«Описание Фонда и его деятельности – Доходы от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд»*) за вычетом только инфраструктурных расходов.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ. ОПРЕДЕЛЕННЫЕ СООБРАЖЕНИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО И ПРАКТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА В ОТНОШЕНИИ СТАТУСА КВАЛИФИЦИРОВАННОГО ИНВЕСТОРА**

Приобрести инвестиционные паи могут исключительно квалифицированные инвесторы.

В соответствии с Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – «**Закон о рынке ценных бумаг**») лицо может являться квалифицированным инвестором в силу закона или в результате признания (наделения соответствующим статусом).

### ***Статус квалифицированного инвестора в силу закона***

Квалифицированными инвесторами в силу закона являются профессиональные участники рынка ценных бумаг, кредитные организации, страховые организации, акционерные инвестиционные фонды, управляющие компании инвестиционных фондов и паевых инвестиционных фондов, а также иные лица, указанные в Законе о рынке ценных бумаг.

### ***Статус квалифицированного инвестора в силу признания***

Получить статус квалифицированного инвестора в силу признания могут как физические, так и юридические лица при условии соответствия некоторым количественным и качественным критериям, описанным ниже.

#### *Физические лица*

Физическое лицо может быть признано квалифицированным инвестором, если оно отвечает **любому** из следующих требований:

- общая стоимость ценных бумаг, которыми владеет это лицо, и (или) общий размер обязательств из договоров, являющихся производными финансовыми инструментами и заключенных за счет этого лица, составляет не менее шести<sup>10</sup> миллионов рублей;
- имеет опыт работы, непосредственно связанный с совершением сделок с финансовыми инструментами и управлением рисками в рамках таких сделок, подготовкой индивидуальных инвестиционных рекомендаций. Указанный опыт должен отвечать одному из условий:
  - (i) его продолжительность составляет не менее двух лет в организации, являющейся квалифицированным инвестором;
  - (ii) его продолжительность составляет не менее трех лет в иных случаях; или
  - (iii) он был получен в должности, при назначении (избрании) на которую в соответствии с федеральными законами требовалось согласование Банка России;
- совершало сделки с ценными бумагами и (или) заключало договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, за последние четыре квартала в среднем не реже 10 раз в квартал, но не реже одного раза в месяц. При этом

---

<sup>10</sup> Проект Указания Банка России с 1 января 2025 года предусматривает увеличение данной суммы до двенадцати миллионов рублей, а с 1 января 2026 года – до двадцати четырех миллионов рублей.

совокупная цена таких сделок (договоров) должна составлять не менее шести миллионов рублей;

- размер имущества такого лица (в качестве имущества учитываются только денежные средства на счетах и (или) во вкладах (депозитах), требования по выплате денежного эквивалента драгоценного металла, ценные бумаги) составляет не менее шести<sup>11</sup> миллионов рублей;
- это лицо имеет высшее экономическое образование или квалификацию в сфере финансовых рынков, подтвержденные в установленном законом порядке, или имеет хотя бы один из международных сертификатов (аттестатов), перечень которых установлен Банком России.

### Юридические лица

Юридическое лицо может быть признано квалифицированным инвестором, если оно является коммерческой организацией или международным фондом, зарегистрированным в соответствии с законом в целях совершения операций с ценными бумагами российских эмитентов, и отвечает **любому** из следующих требований:

- имеет собственный капитал в размере не менее двухсот миллионов рублей;
- совершало сделки с ценными бумагами и (или) заключало договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, за последние четыре квартала в среднем не реже пяти раз в квартал, но не реже одного раза в месяц. При этом совокупная цена таких сделок (договоров) должна составлять не менее пятидесяти миллионов рублей;
- имеет выручку от реализации товаров (работ, услуг) за последний отчетный год не менее двух миллиардов рублей;
- имеет сумму активов за последний отчетный год в размере не менее двух миллиардов рублей.

### Порядок признания квалифицированным инвестором

Признание лица в качестве квалифицированного инвестора осуществляется по его заявлению брокерами, управляющими, управляющими компаниями, форекс-дилерами и иными лицами в случаях, предусмотренных федеральными законами, в порядке, установленном Банком России.

Законом об инвестиционных фондах предусмотрено, что признать лиц квалифицированными инвесторами при выдаче инвестиционных паев, ограниченных в обороте, вправе только управляющая компания, которая выдает эти инвестиционные паи.

Лицо может быть признано квалифицированным инвестором в отношении одного вида или нескольких видов сделок или ценных бумаг и иных финансовых инструментов, одного вида или нескольких видов услуг, предназначенных для квалифицированных инвесторов.

Лицо признается квалифицированным инвестором с момента внесения записи о его включении в реестр лицом, осуществляющим признание квалифицированным инвестором.

---

<sup>11</sup> Проект Указания Банка России с 1 января 2025 года предусматривает увеличение данной суммы до двенадцати миллионов рублей, а с 1 января 2026 года – до двадцати четырех миллионов рублей.

*Некоторые практические аспекты, связанные со статусом квалифицированного инвестора*

- Если лицо признано квалифицированным инвестором, то заключать с ним либо за его счет договоры, которые в соответствии с требованиями федеральных законов должны заключаться только с квалифицированным инвестором либо за его счет, вправе лишь лицо, осуществившее такое признание;
- Для юридического лица, признанного квалифицированным инвестором, предусмотрено подтверждение соответствия требованиям, предъявляемым для получения статуса квалифицированного инвестора, в сроки предусмотренные договором с лицом, осуществившем признание такого статуса, но не реже чем раз в год.