

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

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, предназначена исключительно для квалифицированных инвесторов.

## **Один из крупнейших фондов индустриальной недвижимости «Рентал ПРО» выходит на Московскую биржу по стандартам сделок IPO**

*Москва, 16 мая 2024 года* – ООО УК «А класс капитал» (далее – Управляющая компания или УК) Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Универсальная индустриальная недвижимость» (далее – Продавец) объявляет о намерении осуществить предложение инвестиционных паев, предназначенных исключительно для квалифицированных инвесторов (далее – Паи) Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Рентал ПРО» (далее – Фонд «Рентал ПРО» или Фонд) на Московской бирже по стандартам сделок IPO (далее – Предложение или Сделка).

- Стоимость чистых активов Фонда на момент Сделки составит свыше 25 млрд рублей, а в перспективе стратегия Фонда предполагает увеличение стоимости его чистых активов до 100 млрд рублей и выше. В случае достижения данной отметки Фонд станет крупнейшим фондом индустриальной недвижимости на российском рынке, доступным для инвестирования частным инвесторам.
- Фонд создан для инвестиций в активы индустриальной недвижимости класса А и предполагает постоянную ротацию объектов недвижимости в Фонде (бизнес-модель международных REIT).
- Управление Фондом осуществляется Управляющей компанией, менеджмент которой обладает более чем 20-летним опытом работы в секторе индустриальной недвижимости, что позволит обеспечивать уникальные возможности для инвесторов на растущем рынке индустриальной недвижимости.

### **Предварительные параметры Предложения**

- В рамках Сделки Продавец намерен предложить инвесторам Паи на сумму более 25 млрд рублей.
- Цена Пая составит 986 рублей.

- Продавец и Управляющая компания принимают на себя обязательства не осуществлять продажу и дополнительную выдачу Паев соответственно в течение 90 дней с даты совершения Сделки.
- В рамках Предложения будет использован механизм стабилизации цены на срок 30 дней после начала торгов.
- Предполагается, что книга заявок будет открыта в конце мая - начале июня 2024 года. Подать заявку на приобретение Паев будет возможно через ведущих российских брокеров. Технические детали процедуры подачи заявок будут опубликованы позднее.
- Паи будут допущены к торгам на Московской бирже.
- Предложение будет доступно исключительно для квалифицированных инвесторов.
- Ликвидность Паев на торгах на Московской бирже будет поддерживаться маркетмейкером.

Дополнительная информация о Фонде размещена на официальных сайтах Управляющей компании: <https://aclass.capital/>, <https://pifrental.pro>.

### **Особенности Предложения**

- Один из крупнейших фондов индустриальной недвижимости с перспективой стать наиболее ликвидным инструментом для инвесторов, которые хотят вложить средства в самый быстрорастущий сегмент коммерческой недвижимости.
- Прогнозная доходность в первый год – 20%, на горизонте 10 лет – более 22% годовых.
- Ежемесячные выплаты дохода инвесторам с первого месяца владения Паями.
- Формат размещения дает возможность проинвестировавшим на старте проекта извлечь максимальную выгоду от долгосрочного владения Паями.
- Управление Фондом осуществляется Управляющей компанией, в которой создан Экспертный совет, включающий ведущую команду специалистов в секторе индустриальной недвижимости и финансового рынка.
- Управление Фондом осуществляется на основании правил доверительного управления, а также регулируется ЦБ РФ и контролируется специализированным депозитарием.
- Комиссия за управление Фондом является одной из самых низких среди обращающихся на Московской бирже фондов недвижимости и составляет 3% от дохода, выплачиваемого пайщикам.
- Ликвидность Паев на торгах на Московской бирже будет поддерживаться маркетмейкером.

### **Председатель Экспертного совета Управляющей компании Евгений Скаридов:**

«Мы рады предложить инвесторам возможность принять участие в очередном инвестиционном проекте нашей команды – новом и потенциально крупнейшем в России фонде индустриальной недвижимости «Рентал ПРО».

Важнейшим преимуществом нашего фонда является наличие опытной команды менеджмента и эффективной системы управления. Экспертный совет Управляющей компании – коллегиальный совещательный орган, члены которого обладают уникальным опытом как на рынке коммерческой недвижимости, так и в сфере финансового рынка. Запуск фонда является продолжением истории успеха предыдущего проекта нашей команды – фонда «ПНК-Рентал», созданного в 2020 году и принесшего инвесторам менее чем за три года более 73% доходности или около 25% годовых.

Текущая ситуация на рынке индустриальной недвижимости демонстрирует структурный дефицит предложения на фоне постоянно растущего спроса, что создает уникальные возможности для инвесторов. Несмотря на активное введение новых объектов, свободные площади отсутствуют, а ставки аренды достигли исторических максимумов и продолжают расти. Рекордные объемы сделок аренды в 2023 году, особенно в сегментах электронной торговли, ретейла и логистики, где компании предпочитают долгосрочную аренду, подчеркивают устойчивый тренд роста этого рынка. Наблюдаемая динамика подтверждает, что индустриальная недвижимость остается одним из самых перспективных и надежных активов для долгосрочных инвестиций.

Инвестиционная стратегия нашего нового фонда «Рентал ПРО» подразумевает вложения в готовые объекты и проекты на этапе строительства, а также ротацию объектов, что позволяет нам не только увеличивать доходность, но и обеспечивать стабильный денежный поток с ежемесячной выплатой дохода нашим инвесторам.

Ключевым аспектом нашего подхода является диверсификация портфеля, который включает дата-центры, универсальные индустриальные здания и мультитемпературные комплексы по всей России. Эта стратегия позволяет нам минимизировать риски и получить максимальную прибыль. Мы планируем быть гибкими и оперативными в управлении активами, в частности приобретать строящиеся объекты напрямую от девелопера и продавать их при наличии благоприятных условий в течение первых 12 месяцев».

### **Портфель проектов Фонда «Рентал ПРО»**

- Первый проект в портфеле Фонда – центр обработки данных уровня Tier III (далее – ЦОД):
  - ЦОД в Медведково (Москва) площадью 23 932 кв. м. и оценочной стоимостью 21,5 млрд рублей, введенный в эксплуатацию 10 октября 2023 года. ЦОД обладает большой мощностью – общая подведенная электрическая мощность равна 36 МВт, мощность ИТ-нагрузки составляет 24МВт, и рассчитана на 4800 стоек по 5 кВт (или 4000 стоек по 6 кВт). Основным арендатором и оператором ЦОД является компания «Гиперскейл».
  - Передача ЦОД в состав имущества Фонда, в соответствии с заключенным договором купли-продажи, ожидается до 30 июня 2024 г.
- Перспективные проекты – четыре строящихся объекта:
  - Универсальный индустриальный объект в индустриальном парке Домодедово-2 (Московская область) с расчетной площадью около 120 000 кв.м. Основной арендатор – сеть магазинов продуктов для здорового питания «ВкусВилл». Дата ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 1 марта 2025 года.
  - Универсальный индустриальный объект в Саратове с расчетной площадью около 105 000 кв. м. Основной арендатор – маркетплейс «Озон». Дата ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 1 сентября 2024 года.
  - Универсальный индустриальный объект в Домодедово (Московская область) с расчетной площадью около 60 000 кв. м. Основной арендатор – китайский производитель бытовой техники Haier. Дата ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 1 декабря 2024 года.

- Универсальный индустриальный объект в поселке Вешки (Московская область) с расчетной площадью 80 000 кв. м. Основной арендатор – маркетплейс «Озон». Дата ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 1 марта 2025 года.

Стратегия Фонда заключается в продаже ЦОД и указанных выше перспективных проектов в течение двенадцати месяцев после формирования Фонда, при этом планируется, что первым проданным объектом будет ЦОД. При продаже активов Фонда, прирост стоимости будет распределен среди пайщиков Фонда в виде денежных выплат дополнительно к ежемесячным выплатам. После продажи планируются к приобретению аналогичные объекты с сопоставимыми параметрами. В дальнейшем предполагается ротация объектов с целью получения дополнительной доходности.

## **Ключевые преимущества Фонда «Рентал ПРО»**

- **Крупнейший инвестиционный фонд индустриальной недвижимости**

Целевые активы Фонда – универсальные индустриальные, логистические и производственные объекты, которые являются одним из ключевых факторов развития экономики России. Портфель проектов Фонда диверсифицирован по видам индустриальных зданий, регионам и арендаторам.

Эффективность управления Фондом достигается за счет возрастающего масштаба.

- **Наличие эффективной системы управления**

Экспертный совет Управляющей компании является коллегиальным совещательным органом Управляющей компании. Все решения по инвестированию и управлению Фондом принимаются квалифицированной командой Управляющей компании. Под управлением Управляющей компании находятся активы совокупной стоимостью более 170 млрд рублей.

Команда менеджмента обладает более чем 20-летним опытом работы в секторе индустриальной недвижимости и на финансовом рынке, в рамках которого ей были выработаны и накоплены уникальные компетенции.

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

Рынок индустриальной недвижимости характеризуется структурным дефицитом предложения при высоком спросе в долгосрочной перспективе, а также нулевой вакансией, то есть отсутствием свободных площадей даже с учетом ввода новых объектов, поскольку все объекты строятся под конкретных арендаторов, с которыми заключены предварительные договоры аренды.

Исторический максимум спроса на индустриальную недвижимость превосходит текущие возможности по вводу центров обработки данных, универсальных индустриальных объектов и прочих логистических и промышленных объектов. Ставки аренды находятся на исторических максимумах за период с 2012 по 2023 год и продолжают расти.

- **Обеспечение высокого уровня доходности Фонда при относительно низкой волатильности**

Арендный доход обеспечен долгосрочными контрактами с крупнейшими арендаторами, такими как «Озон», «ВкусВилл» и Haier. Продажа объектов Фонда и переоценка активов будут обеспечены ожидаемой траекторией снижения ставок капитализации на фоне ожидаемого снижения ключевой ставки ЦБ РФ.

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.

- **Уникальная структура капитала**

Структура капитала Фонда предполагает полное отсутствие кредитных средств, что обеспечивает максимальную гибкость в принятии инвестиционных решений и скорость строительства.

- **Эффективная бизнес-модель**

Быстрая оборачиваемость портфеля проектов Фонда (покупка объектов на ранней стадии – продажа – покупка новых объектов) обеспечивает максимизацию 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 арендаторах из секторов электронной торговли, ретейла и логистики.

### **Операционный директор Управляющей компании «А класс капитал» Юлия Глухова:**

«Мы гордимся тем, что являемся лидерами среди инвестиционных проектов в сфере индустриальной недвижимости в России. Исторические максимумы спроса на индустриальные площади и нулевая вакансия подчеркивают привлекательность данного сегмента рынка для инвесторов. Наша цель – расширить возможности для наших инвесторов по участию в росте рынка индустриальной недвижимости и сделать фонд «Рентал ПРО» крупнейшим фондом индустриальной недвижимости в России».

### **Контакты для СМИ и инвесторов:**

+7 (800) 200-20-12

[ask@pifrental.pro](mailto:ask@pifrental.pro)

<https://pifrental.pro>

## **Ограничение ответственности**

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

Любая информация, содержащаяся в настоящей публикации, актуальна только по состоянию на дату публикации. Ни Управляющая компания, ни Продавец, ни иные лица не несут обязанности по внесению изменений в настоящую публикацию после даты ее подготовки и не несут ответственности за убытки или иные финансовые потери, возникшие в результате того, что любая информация в настоящей публикации может стать не актуальной или неполной после даты ее подготовки.

Все расчетные значения в настоящей публикации приведены без учета НДС.

Возврат и доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируются государством или иными лицами. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться или уменьшаться. Указанная в публикации ожидаемая доходность и стоимость чистых активов (в том числе, стоимость чистых активов Фонда на момент Сделки) являются исключительно прогнозными и не являются гарантированными.

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

Некоторые из сведений, изложенных в настоящей публикации, могут содержать утверждения в отношении будущих событий. Все заявления, помимо заявлений об исторических фактах, которые включены в настоящую публикацию, а также заявления, сделанные в любом дополнении к настоящей публикации, в информационном меморандуме, 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 ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Рентал ПРО», волатильность, доходность (которые часто, но не во всех случаях, сопровождаются такими словами и фразами как «ожидает», «оценивает», «предполагает», «полагает», «намеревается», «планирует», «может», «будет», «стремится», «продолжает», «рассчитывает», «потенциально», «потенциал», «перспектива», «стратегия» и иных подобных выражений), являются утверждениями в отношении будущих событий.

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

заверений, гарантий или утверждений о том, что результаты, предполагаемые в утверждениях в отношении будущих событий, будут достигнуты.

Информация о Комбинированном закрытом паевом инвестиционном фонде «Рентал ПРО», в том числе Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Рентал ПРО», информация, связанная с деятельностью ООО УК «А класс капитал», а также иные документы, предусмотренные Федеральным законом от 29.11.2001 №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, ком. 26, 28-31 по телефону: +7 (499) 702-52-70 и в сети Интернет на сайтах <https://aclass.capital> и <https://pifrental.pro/>.

Настоящая публикация содержит ограниченную информацию в отношении Сделки и Фонда. Перед принятием инвестиционного решения в отношении Сделки необходимо ознакомиться с информацией, содержащейся в информационном меморандуме в отношении Сделки.