

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости

«Альфа-Капитал Арендный поток»

Структура ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»



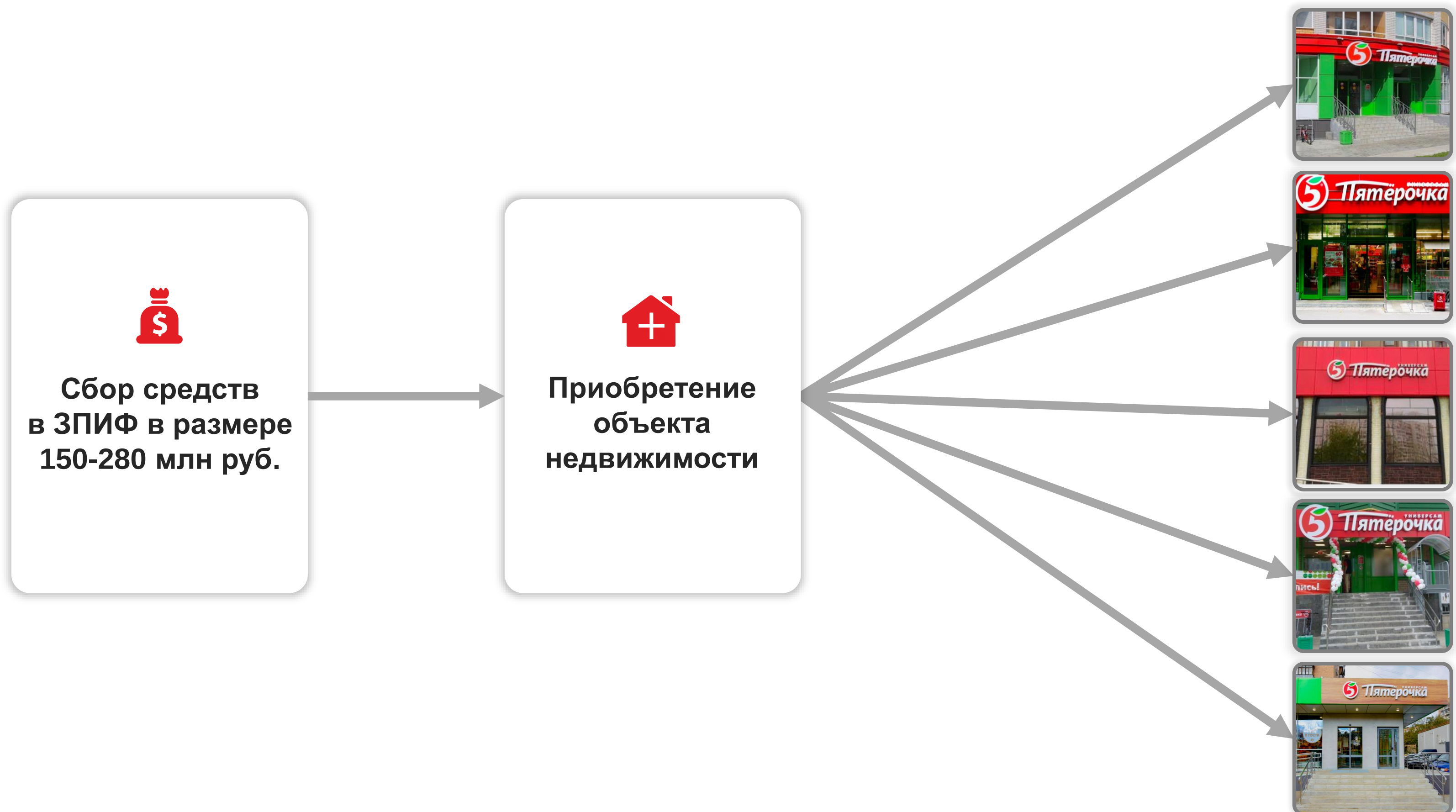
* Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется в соответствии с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом

Параметры продукта ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Срок инвестирования	5 лет*
Вознаграждение УК	1,8% от среднегодовой СЧА
Надбавка при приобретении паев/скидка при погашении паев после завершения формирования фонда	Надбавка – 0,5%/ скидка – отсутствует
Минимальная/максимальная суммы инвестирования	305 тыс. рублей при дополнительной выдаче паев/ ограничения не установлены
Валюта инвестиций	Рубли
Частичное/досрочное погашение инвестиционных паев через УК	Невозможен, за исключением случаев, предусмотренных в правилах доверительного управления
Налоговый агент	ООО УК «Альфа-Капитал», налоговые льготы отсутствуют
Заявка на приобретение паев	При формировании фонда, а также при дополнительной выдаче <i>Дополнительная выдача паев предполагается с 22.06.2020 по 06.07.2020**</i>
Целевая структура инвестиций	Приобретение объектов торговой недвижимости формата «магазин у дома» с долгосрочными договорами аренды с крупной торговой сетью X5 Retail Group. <i>Локация: Москва, МО, Санкт-Петербург</i>
Периодичность расчета дохода	Ежемесячно начиная с октября 2020 года
Возврат инвестиций	Денежными средствами при прекращении фонда
Листинг паев	Поданы документы для листинга паев на Московской бирже

* Срок действия договора доверительного управления ПИФ до 01.03.2025. ** Уточняйте у управляющей компании точные даты дополнительной выдачи паев

Каким образом фонд планирует инвестировать в объекты недвижимости



Объекты недвижимости приобретаются в ЗПИФ, как только будет достигнут размер средств достаточный для приобретения 1 объекта

21.05.2020 заключен договор на приобретение первого объекта: Г. Москва, ул. Первомайская, д. 110 строение 1

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Г. Москва.
Арендатор	Магазин «Пятерочка» (ООО «Агроторг»)
Срок аренды	Договор до 2026 г.
Площадь общая	923,4 кв. м.
Площадь арендуемая	923,4 кв. м. *
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость	275 млн руб.
Годовой арендный поток	Не менее 36 млн руб.*
Годовая арендная доходность	13,1%**



Ежемесячные арендные платежи*: 3 млн рублей или 7% от товарооборота (что больше)

- ✓ Локация – пешая доступность от метро Первомайская
- ✓ Доступность – на оживленной автодороге, расположено в плотном жилом массиве
- ✓ Ставка аренды – защищаемая от инфляции возможной ежегодной индексацией более чем на 4%*
- ✓ Якорный арендатор – супермаркет «Пятерочка»

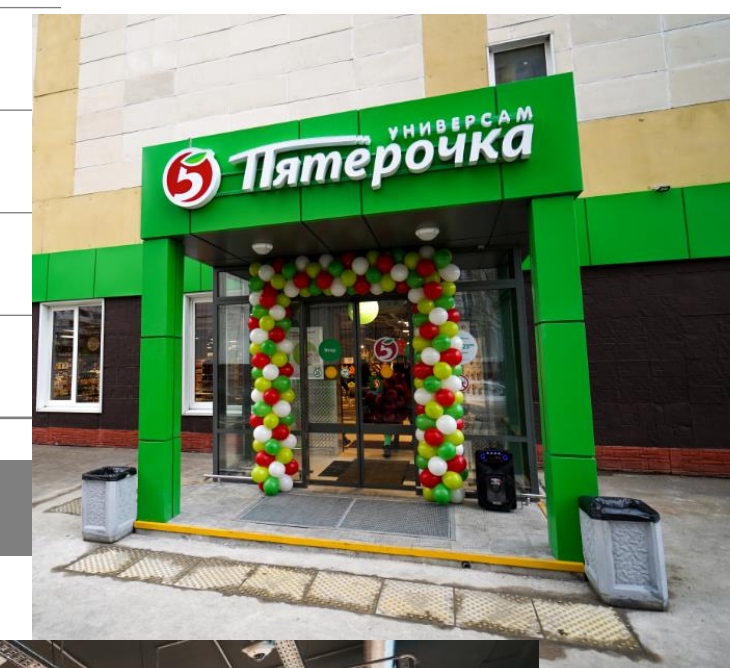


* В соответствии с действующим договором аренды №8753 от 05.09.2016

** Рассчитывается как процентное выражение минимального арендного потока к стоимости объекта

23.06.2020 заключен договор на приобретение объекта: Г. Москва, Рублевское шоссе, д. 22 корп. 2:

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Г. Москва.
Арендатор	Магазин «Пятерочка» (ООО «Агроторг»)
Срок аренды	Договор до 12.09.2029 г.
Площадь общая	672,4 кв. м.
Площадь арендуемая	672,4 кв. м.
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость	140 млн руб.
Годовой арендный поток	Не менее 16,2 млн руб.
Годовая арендная доходность	11,6%



! Ежемесячные арендные платежи: 16,2 млн рублей или 4,8% от товарооборота (что больше)

- ✓ Локация – плотный жилой массив
- ✓ Доступность – съезд с крупного шоссе, предусмотрена парковка для покупателей
- ✓ Ставка аренды – защищаемая от инфляции возможной ежегодной индексацией более на 2%
- ✓ Якорный арендатор – супермаркет «Пятерочка»

Основные параметры выбора объектов недвижимости



Стоимость объекта:
от 150 млн ₽. до 280 млн ₽.



Площадь объекта:
от 600 m² до 1200 m²



Класс объекта:
street-retail, торговая
недвижимость



Тип объекта:
встроенно-пристроенное помещение,
отдельно стоящее здание,
соответствующее требованиям
Банка России



Месторасположение:
Москва, Московская область,
Санкт-Петербург. Районы с высоким
трафиком, спальные районы



Договора аренды:
Договора аренды: наличие
долгосрочного договора аренды
с X5 RETAIL GROUP сроком
не менее чем до 01.06.2025



Объекты недвижимости перед приобретением пройдут независимую оценку технического состояния и инвестиционной привлекательности от одного из ведущих консультантов на рынке недвижимости

Выплата дохода по инвестиционным паям

Доход рассчитывается на 1 инвестиционный пай путем деления всей суммы подлежащей выплате пайщикам на количество паев в реестре владельцев инвестиционных паев на последний рабочий день отчетного периода.



Первая выплата дохода предполагается в октябре 2020 года. Доход будет рассчитан для всех лиц, владеющие инвестиционными паями по состоянию на 30 сентября 2020 года.



В дальнейшем расчет дохода – ежемесячно (отчетный период).

Доход пайщикам составляет 100% денежных средств, находящихся на расчетном счету фонда за вычетом 2 млн. ₽, необходимых для обеспечения деятельности ЗПИФ.

Остаток денежных средств для расчета инвестиционного дохода предполагается формировать преимущественно за счет:

- Сумм арендных платежей;
- Дохода по ценным бумагам.



Срок выплаты дохода: 30 дней с даты окончания отчетного периода.

Преимущества инвестиций в ЗПИФ недвижимости



Инвестирование в высококачественные объекты торговой недвижимости.*



Долгосрочные договоры аренды с X5 Retail Group на торговую недвижимость, входящую в состав ЗПИФ.



Ежемесячные расчеты дохода по инвестиционным паям за счет арендных платежей с октября 2020.



Возможность диверсификации инвестиционного портфеля клиентов Альфа-Банка за счет инвестиций в активы не коррелирующие с ценными бумагами.



Контроль за распоряжением имуществом со стороны специализированного депозитария ЗПИФ.



Возможность инвестирования небольших сумм в недвижимость институционального качества

* Объекты, соответствующие основным параметрам выбора, установленными на слайде 5

X5 Retail Group

Одна из ведущих российских мультиформатных продуктовых розничных компаний. Управляет магазинами нескольких торговых сетей: магазинами «у дома» под брендом «Пятёрочка», супермаркетами «Перекрёсток», гипермаркетами «Карусель».



Fitch Ratings	Standard & Poor's	Moody's	Эксперт РА
«BB+» / «Стабильный»	«BB» / «Стабильный»	«Ba1» / «Стабильный»	«ruAA+» / «Стабильный»

Официальный сайт www.x5.ru

Ключевые финансовые показатели

КОТИРОВКИ АКЦИЙ / FRI, 19 JUN 2020 16:35:12 GMT

FIVELI

32.62 USD

Изменение: -0.37% ▼

Рыночная капитализация:
8.86 млрд USD

ПАРАМЕТР / ГОД	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Выручка, млн руб.	▲ 534 560	▲ 633 873	▲ 808 818	▲ 1 033 667	▲ 1 259 008	▲ 1 532 537
Валовая прибыль, млн руб.	▲ 130 348	▲ 154 982	▲ 198 390	▲ 249 985	▲ 308 939	▲ 369 720
Валовая рентабельность, %	▲ 24,4	▲ 24,5	24,5	▼ 24,2	▼ 23,9	▲ 24,1
ЕВИТА, млн руб.	▲ 38 350	▲ 45 860	▲ 55 233	▲ 76 267	▲ 96 193	▲ 107 628
Рентабельность EBITDA, %	▲ 7,2	▲ 7,2	▼ 6,8	▲ 7,4	7,4	▼ 7,0
Операционная, млн руб.	▲ 25 269	▲ 28 288	34 449	▲ 45 631	▲ 57 758	▲ 58 154
Операционная рентабельность, %	▲ 4,7	▼ 4,5	▼ 4,3	▲ 4,4	▲ 4,5	▼ 3,8
Чистая прибыль, млн руб.	▲ 10 984	12 691	14 174	▲ 22 291	▲ 31,394	▼ 28 642
Рентабельность чистой прибыли, %	▲ 2,1	▼ 2,0	▼ 1,8	▲ 2,2	▲ 2,4	▼ 1,9

Количество магазинов (по состоянию на 31 декабря года)

Торговая сеть / Год	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
«Пятёрочка»	848	▲ 1039	▲ 1 392	▲ 2 525	▲ 3 200	▲ 3 882	▲ 4 789	▲ 6 256	▲ 8 363	▲ 11 255	▲ 13 522

Дополнительная информация по ЗПИФ недвижимости



Дополнительные выдачи паев

Дополнительные выдачи инвестиционных паев сроком 14 календарных дней предполагаются каждый месяц. Объем привлечения не ограничен суммой, только периодом выдачи. Ближайший срок выдачи дополнительных инвестиционных паев с 22.06.2020 по 06.07.2020



Налогообложение

Доход, выплачиваемый владельцам инвестиционных паев, подлежит налогообложению (НДФЛ или налог на прибыль). Налоговым агентом по НДФЛ является Управляющая компания.



Отчетность фонда

С октября 2020 года планируется ежемесячно формировать отчет по ПИФу, который будет доступен на сайте УК, а также в личном кабинете клиента. Отчет будет содержать информацию об объектах инвестирования, о выплаченном доходе, об изменении стоимости объектов.



Объем фонда

Фонд планируется объемом от 1 млрд рублей и выше.

Предпосылки инвестирования



Понятная экономика продукта



Инвестиционная привлекательность

Регулярное снижение ключевой ставки Банком России до уровня 4,5% приводит к снижению ставок по депозитам и консервативным инвестиционным инструментам (ОФЗ, корп. облигациям). Рынок недвижимости напрямую не коррелирует с рынком ценных бумаг



Качественный выбор объектов инвестирования

ЗПИФ планирует инвестировать не в один объект торговой недвижимости, а в 4-6 объектов, уже обеспеченных долгосрочными договорами аренды с X5 Retail Group. Площадь объектов от 600 м² до 1200 м², что делает такие торговые объекты привлекательными для арендаторов.



Правильная география проекта

Торговые площади расположены в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге – регионах с высокой ликвидностью недвижимости.

Обязательная информация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21—000—1—00028 от 22 сентября 1998 года выдана ФСФР России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077—08158—001000, выдана ФСФР России 30 ноября 2004 года, без ограничения срока действия. Правилами доверительного управления паевыми инвестиционными фондами, находящимися под управлением ООО УК «Альфа-Капитал», предусмотрены надбавки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче и скидки к расчетной стоимости паев при их погашении. Обращаем Ваше внимание на то, что взимание скидок и надбавок уменьшает доходность инвестиций в инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Подробную информацию о деятельности ООО УК «Альфа-Капитал» и паевых инвестиционных фондов, находящихся под ее управлением, включая тексты правил доверительного управления, всех изменений и дополнений к ним, а также сведения о местах приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев вы можете получить по адресу 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. Телефоны: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28, а также на сайте ООО УК «Альфа-Капитал» в сети Internet по адресу: www.alfacapital.ru.

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».

Правила доверительного управления № 3936 зарегистрированы Банком России 30.12.2019.

Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Упомянутые финансовые инструменты могут не подходить соответствующему клиенту.

