

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости

«Альфа-Капитал Арендный поток-2»

Структура ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»



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

Параметры продукта ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»

| | |
|---|--|
| Срок инвестирования | 5,5 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>Следующая дополнительная выдача паев предполагается с 01.03.2021 по 15.03.2021.**</i> |
| Целевая структура инвестиций | Приобретение объектов торговой недвижимости формата «магазин у дома» с долгосрочными договорами аренды с крупной торговой сетью X5 Retail Group (Перекресток и Пятерочка) Локация: Москва, МО, Санкт-Петербург |
| Периодичность расчета дохода | Ежеквартально , начиная с апреля 2021 года |
| Возврат инвестиций | Денежными средствами при прекращении фонда |
| Листинг паев | При достижении объема ЗПИФ 250 млн руб. паи планируется листинговать на Московской бирже |

* Срок действия договора доверительного управления ПИФ до 02.03.2026. ** Уточняйте у управляющей компании точные даты дополнительной выдачи паев

Основные параметры выбора объектов недвижимости



Стоимость объекта:
от 70 млн ₽. до 450 млн ₽.



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



Площадь объекта:
от 300 м² до 1500 м²



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



Класс объекта:
street-retail, торговая
недвижимость



Договора аренды:
Договора аренды: наличие
долгосрочного договора аренды
с X5 RETAIL GROUP

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 апреле 2021 года. Доход будет рассчитан для всех лиц, владеющие инвестиционными паями по состоянию на 31 марта 2021 года.



В дальнейшем расчет дохода – ежеквартально (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.*



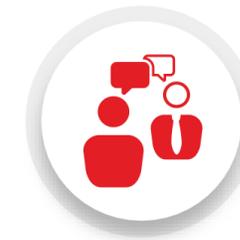
Долгосрочные договоры аренды с X5 Retail Group на торговую недвижимость, входящую в состав ЗПИФ.



Ежеквартальные расчеты дохода по инвестиционным паям за счет арендных платежей с апреля 2021 года.



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 4

X5 Retail Group

Одна из ведущих российских мультиформатных продуктовых розничных компаний. Управляет магазинами нескольких торговых сетей: магазинами «у дома» под брендом «Пятёрочка» и супермаркетами «Перекрёсток». Вместе с УК Альфа-Капитал входит в консорциум «Альфа Групп»*.



Официальный сайт www.x5.ru

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

Ключевые финансовые показатели

| 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 |
| ЕБИТДА, млн руб. | ▲ 38 350 | ▲ 45 860 | ▲ 55 233 | ▲ 76 267 | ▲ 96 193 | ▲ 107 628 |
| Рентабельность ЕБИТДА, % | ▲ 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 |

КОТИРОВКИ АКЦИЙ / TNU, 11 FEB 2021 08:53:21 GMT

FIVE LI

35.42 USD

Изменение: +0.63% ▲

Рыночная капитализация:
9.62 млрд USD

Операционные результаты за 2019 год



Увеличение числа магазинов на **12,9%** до **16 297** Рост количества покупок на **13,1%** до уровня более **5,2 млрд** покупок
 Расширение торговых площадей на **12,0%** до **7,2 млн кв. м** Рост сопоставимых продаж (LFL) на **4,0%**

*<http://www.alfagroup.ru/about-us/>

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. Следующий интервал с 01.03 по 15.03



Налогообложение

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



Объем фонда

Фонд планируется объемом от 2 млрд рублей и выше.

Предпосылки инвестирования



Понятная экономика продукта



Снижение ключевой ставки Банка России

Регулярное снижение ключевой ставки Банком России до уровня 4,25% приводит к снижению ставок по депозитам и консервативным инвестиционным инструментам (ОФЗ, корп. облигациям).



Качественный выбор объектов инвестирования

ЗПИФ планирует инвестировать не в один объект торговой недвижимости, а в 6-8 объектов, уже обеспеченных долгосрочными договорами аренды с X5 Retail Group. Площадь объектов от 300 м² до 1500 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-2».

Правила доверительного управления № 4093 зарегистрированы Банком России 09.07.2020.

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

