

«Альфа-Капитал Арендный поток»

ДЕКАБРЬ 2021

Закрытый паевой инвестиционный
фонд недвижимости

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.

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
Целевая структура инвестиций	Приобретение объектов торговой недвижимости формата «магазин у дома» с долгосрочными договорами аренды с крупной торговой сетью X5 Retail Group (Пятерочка) Локация: Москва
Периодичность расчета дохода	Ежеквартально , начиная с октября 2020 года
Возврат инвестиций	Денежными средствами при прекращении фонда
Листинг паев	Фонд листингован на Московской бирже. Код бумаги - RU000A101HY7

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 приобретения	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 на 21.05.2020 года договором аренды.

** 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 приобретения	140 млн руб.
Годовой арендный поток	Не менее 16,2 млн руб*.
Годовая арендная доходность	11,6%**



Ежемесячные арендные платежи: 1,35 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»



*В соответствии с действующими на 23.06.2020 года договорами аренды.

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

17.08.2020 заключен договор на приобретение объекта: Г. Москва, ул. Ясенева, д. 40 строение 2

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Г. Москва.
Арендатор	Магазин «Пятерочка» (ООО «Агроторг»)
Срок аренды (Пятерочка)	Договор до 28.05.2028 г.
Площадь общая	770,8 кв. м.
Площадь арендуемая	770,8 кв. м. *
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	162 млн руб.
Годовой арендный поток	Не менее 18,9 млн руб.*
Годовая арендная доходность	11,7%**



Ежемесячные арендные платежи*: 1,574 млн руб



Локация – пешая доступность от метро Красногвардейская



Доступность – на оживленной автодороге, расположено в плотном жилом массиве



Якорный арендатор – супермаркет «Пятерочка»



*В соответствии с действующими на 23.06.2020 года договорами аренды.

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

27.08.2020 заключен договор на приобретение объекта: Г. Москва, ул. Паперника, д. 7 к.2

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Г. Москва.
Арендатор	Магазин «Пятерочка» (ООО «Агроаспект»)
Площадь общая	980,3 кв. м.
Площадь арендуемая	980,3 кв. м. *
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	258 млн руб. в т.ч. НДС.
Годовой арендный поток	Не менее 35,179 млн руб.*
Годовая арендная доходность	13,6%**



Ежемесячные арендные платежи*: 2,931 млн. руб



Локация – пешая доступность от метро Окская



Доступность – на оживленной автодороге, расположено в плотном жилом массиве



Якорный арендатор – супермаркет «Пятерочка»



Индексация – автоматическая 6%



*В соответствии с действующими на 23.06.2020 года договорами аренды.

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

**23.12.2020 заключен предварительный договор на приобретение объекта:
город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34**

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Г. Москва.
Арендатор	Магазин «Пятерочка» (ООО «Агроторг»)
Срок аренды	Договор до 17.01.2030 г.
Площадь арендуемая	573 м кв.
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	180 млн руб.
Годовой арендный поток	Не менее 20,4 млн руб.
Годовая арендная доходность	11,3%**



Ежемесячные арендные платежи*: 1,7 млн. руб



Локация – пешая доступность от метро Серпуховская



Доступность – расположено в плотном жилом массиве



Якорный арендатор – супермаркет «Пятерочка»



Индексация – 5% по соглашению сторон



*В соответствии с действующими на 23.06.2020 года договорами аренды.

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

24.12.2021 был зарегистрирован объект по адресу: Московская область, город Долгопрудный, проспект Пацаева, д. 12

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Московская область, город Долгопрудный
Арендатор	магазин «Пятерочка» (ООО «КОПЕЙКА-М.О.»), а также иные 34 арендатора
Срок аренды	Договор до 01.11.2034
Площадь арендуемая	2348,1 м кв.
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	250 млн руб.
Годовой арендный поток	Не менее 33,7 млн руб.
Годовая арендная доходность	12,71%**



Ежемесячные арендные платежи*: 2,8 млн. руб.



Отличная локация на центральная торговой улице города Долгопрудный рядом с плотным жилым массиве



Якорный арендатор – супермаркет «Пятерочка» с высокими показателями товарооборота



Индексация – 5%, начиная с 06.04.2022 г., путем уведомления арендатора не менее чем за 2 месяца



*В соответствии с действующими на 27.12.2021 года договорами аренды.

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

Основные параметры выбора объектов недвижимости



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



Площадь объекта:
от 600 м² до 1200 м²



Класс объекта:
street-retail, торговая недвижимость



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



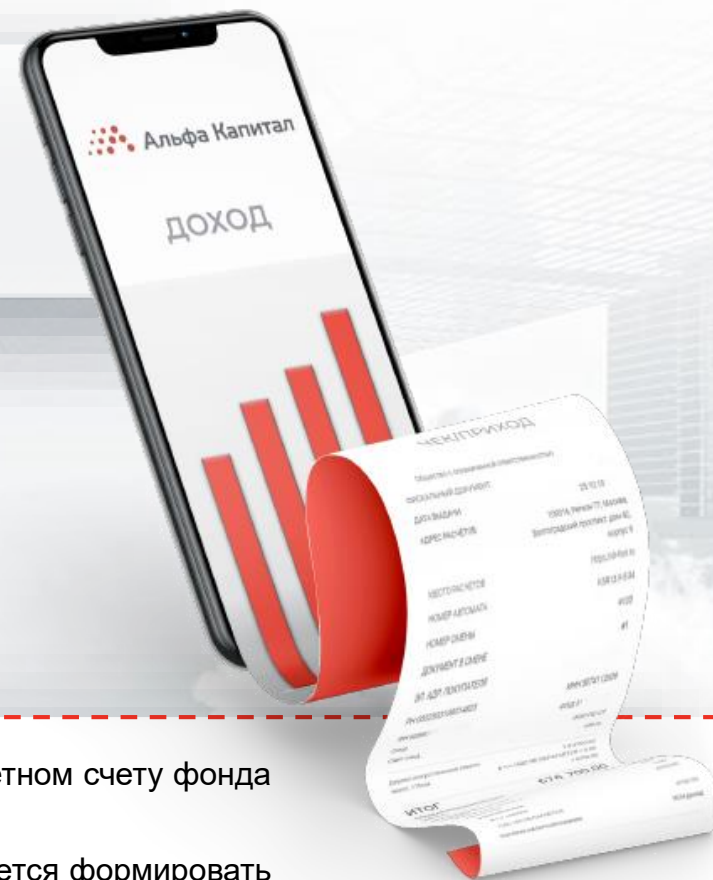
Месторасположение:
Москва. Районы с высоким
трафиком, спальные районы



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 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 9

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

КОТИРОВКИ АКЦИЙ / THU, 14 OCT 2021 12:00:00 GMT

FIVELI

34.09 USD

Изменение: +0.24% ▲

Рыночная капитализация:
9.26 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
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

Операционные результаты за 2019 год



Увеличение числа магазинов на
12,9% до **18 297**



Рост количества покупок на
13,1% до уровня более **5,2 млрд** на **12,6%** до **7,2 млн кв. м** покупок



Расширение торговых площадей



Рост сопоставимых продаж (LFL) на **4,0%**

Предпосылки инвестирования



Понятная экономика продукта



Низкая ключевая ставка Банка России

Несмотря на недавнее повышение ключевой ставки Центральным банком РФ, ожидаемая доходность фонда выше доходности по депозитам и ОФЗ



Качественный выбор объектов инвестирования

ЗПИФ инвестирует 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 – регионе 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 г. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Упомянутые финансовые инструменты могут не подходить соответствующему клиенту.

