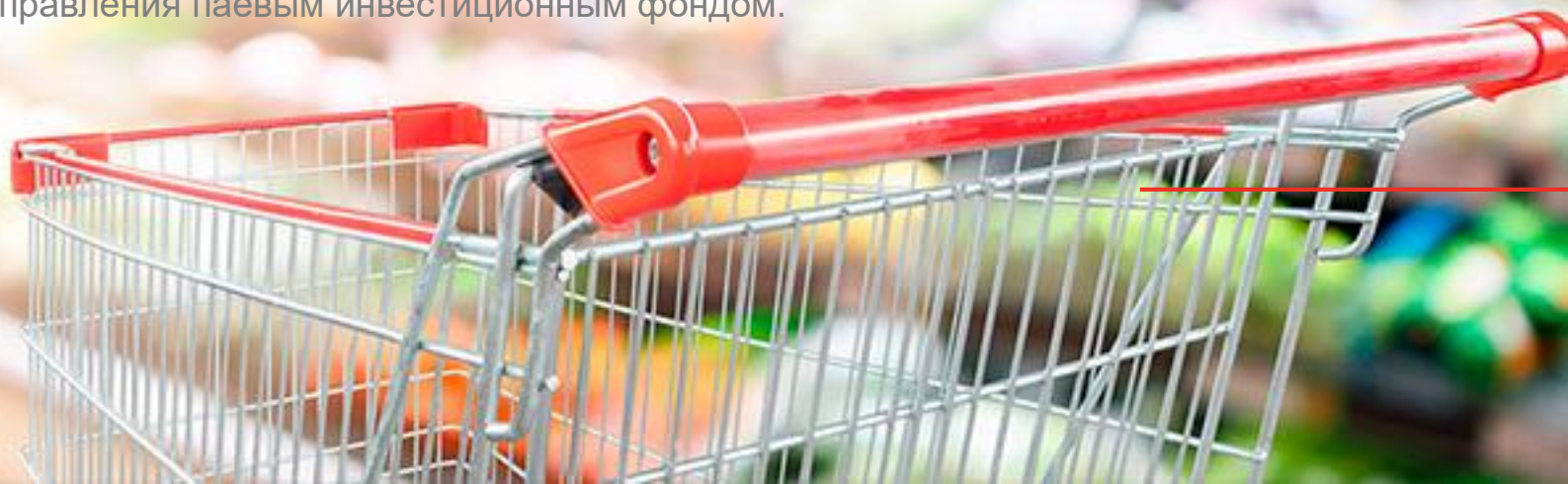


«Альфа-Капитал Арендный поток-2»

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-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 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 (Перекресток и Пятерочка) Локация: Москва и МО
Периодичность расчета дохода	Ежеквартально, начиная с апреля 2021 года
Возврат инвестиций	Денежными средствами при прекращении фонда
Листинг паев	Фонд листингован на Московской бирже. Код бумаги - ISIN RU000A101YY2

18.03.2021 заключен договор на приобретение объекта: Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, б-р Спасо-Тушинский, 1

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Московская область
Арендатор	Магазин «Перекресток» (АО «ТД Перекресток»)
Площадь арендуемая	1822 кв. м.
Срок аренды	До 01.02.2036 года
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	525 млн руб без учета НДС*
Годовой арендный поток	Не менее 54 млн руб в год без учета НДС*



Ежемесячные арендные платежи: 4,5 млн. руб без учета НДС или 6% от товарооборота*



Локация – место с высокой проходимостью (конечная остановка общественного транспорта)



Район массовой застройки в непосредственной близости от МКАД



Индексация – односторонняя на размер индекса потребительских цен, но не более 4% в год, с 2026 года.



*В соответствии с действующим на 13.03.2021 года договором аренды

20.12.2021 был зарегистрирован объект по адресу: г. Москва, р-н Текстильщики, кв-л Волжский Бульвар 95-й, корп. 7

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Московская область
Арендатор	Магазин «Пятерочка» (ЗАО «Икс5 Недвижимость»)
Площадь арендуемая	965,5 кв. м.
Срок аренды	До 30.11.2028 года
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	420,9 млн руб без учета НДС*
Годовой арендный поток	Не менее 46 млн руб в год без учета НДС*



Ежемесячные арендные платежи: 3,8 млн. руб без учета НДС



Качественная локация в спальном районе обеспечивает хороший трафик посетителей



Высокие показатели розничного товарооборота по магазину



Индексация – 5%, начиная с 01.04.2022 г. путем подписания дополнительного соглашения



23.12.2021 был зарегистрирован объект по адресу : г. Москва, проезд Загорьевский, дом 3, корп. 5

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Ритейл
Локация	Москва
Арендатор	Магазин «Пятерочка»(ООО «Агроторг»)
Площадь арендуемая	467,5 кв. м.
Срок аренды	До 20.11.2031 года
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	60 млн руб без учета НДС*
Годовой арендный поток	Не менее 7,2 млн руб в год без учета НДС*



Ежемесячные арендные платежи: 600 000 руб без учета НДС



Ставка капитализации превышает среднерыночные показатели для сегмента 9,99% vs. 9,50% (Colliers)



Хорошие показатели по товарообороту арендатора в расчете на стоимость аренды

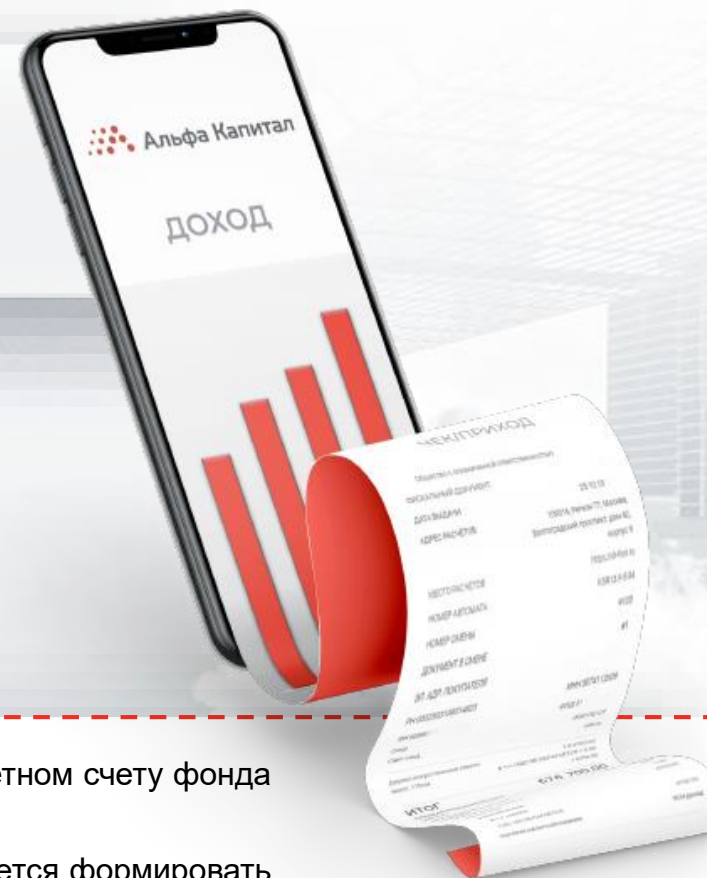


Индексация – 5%, начиная с 01.11.2022 г., путем подписания дополнительного соглашения



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 квартала

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 начиная 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

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

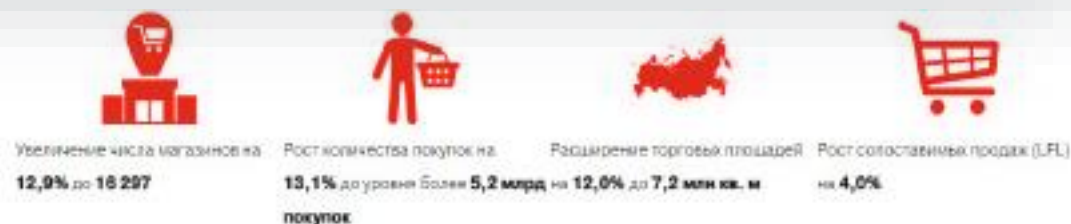
34.09 USD

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
EBITDA, 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

Операционные результаты за 2019 год



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 планирует инвестировать не в один объект торговой недвижимости, а в 3-4 объекта, уже обеспеченных долгосрочными договорами аренды с X5 Retail Group. Площадь объектов от 300 м² до 2000 м², что делает такие торговые объекты привлекательными для арендаторов



Правильная география проекта

Торговые площади расположены в Москве и Московской области - 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.

