



ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд
«Сбер – Арендный бизнес 3»

Обязательная информация



ТОЛЬКО ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ЕСЛИ ВЫ НЕ ЯВЛЯЕТЕСЬ КВАЛИФИЦИРОВАННЫМ ИНВЕСТОРом, ВЫ НЕ МОЖЕТЕ ЗНАКОМИТЬСЯ С СОДЕРЖАНИЕМ НАСТОЯЩЕЙ ПРЕЗЕНТАЦИИ

Информация, представленная в настоящей презентации, носит исключительно информационный характер, является конфиденциальной и не может быть распространена, опубликована или передана третьим лицам.

Помимо этого:

- паевой инвестиционный фонд для квалифицированных инвесторов имеет право привлекать заемное финансирование в рамках инвестиционной декларации правил доверительного управления;
- инвестирование в ценные бумаги, в том числе в инвестиционные паи, предназначенные для квалифицированных инвесторов, связано с высокой степенью рисков и не подразумевает гарантий как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов;
- доходность инвестиций не гарантируется управляющей компанией;
- любая информация в отношении доходности паевого инвестиционного фонда, содержащаяся в настоящей презентации, должна рассматриваться исключительно в качестве предположений.

НАСТОЯЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ РЕКОМЕНДАЦИЕЙ (В ТОМ ЧИСЛЕ – ИНДИВИДУАЛЬНОЙ) В ЗНАЧЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА №39-ФЗ «О РЫНКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ»

- Продолжая ознакомление с настоящей презентацией Вы подтверждаете свое согласие с тем, что:
- ПАО Сбербанк (далее – «Банк») Вам была предоставлена информация о стандартных финансовых продуктах АО «Сбер Управление Активами» (далее – «Компания») и Вас заинтересовал именно тот финансовый продукт, в отношении которого составлен настоящий информационный материал (далее – «Информационный материал»);
- Информационный материал является стандартным описанием финансового продукта Компании, который может быть получен любым заинтересованным лицом, являющимся квалифицированным инвестором;
- посредством предоставления Информационного материала Компания и Банк не предоставляют Вам инвестиционную рекомендацию, в том числе индивидуальную, в отношении ценных бумаг и производных финансовых инструментов;
- определение необходимости или целесообразности инвестиций в финансовый продукт, описанный в Информационном материале, а также определение иных условий, которые позволят сделать заключение о том, насколько данный финансовый продукт подходит или не подходит для Вас, не являются задачей Банка и Компании, а являются исключительно Вашей задачей;
- Банк, действуя от имени и по поручению Компании (в качестве агента), не несет ответственность за возможные убытки, возникшие у Вас в случае совершения различных инвестиционных операций или инвестирования в финансовые инструменты, приобретенные по результатам встречи с работником Банка.
- Банк является агентом по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов под управлением Компании, а также агентом Компании по заключению договоров доверительного управления, действует от имени и по поручению Компании и получает за это вознаграждение.

Инвестиционная недвижимость – востребованный актив

Мировой рынок инвестиционной недвижимости по капитализации сопоставим мировым рынком акций, трлн \$

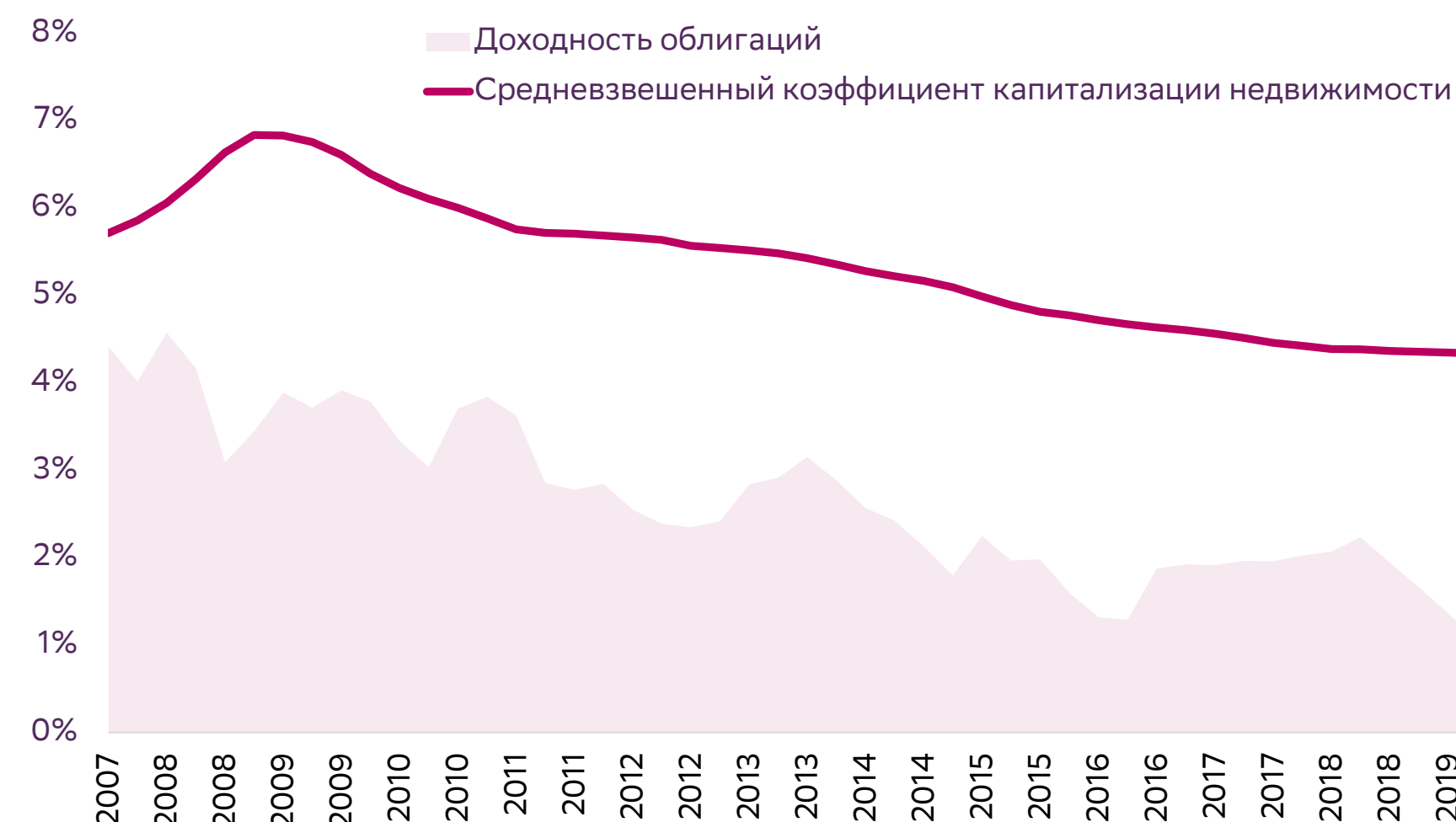
Объем глобальных рыночных классов активов в год, трлн \$



Источник: World bank, J.P.Morgan Asset Management, LaSalle Investment Management

Доходность недвижимости показывает динамику, схожую с доходностью по облигациям, обеспечивая стабильный текущий доход

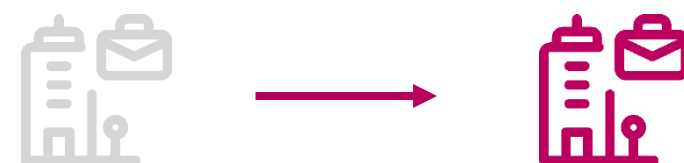
Сравнительный анализ доходности, %



Как меняется недвижимость под влиянием мегатрендов

Офисы

Гибкие условия

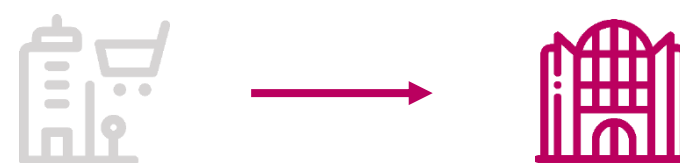


Традиционный БЦ – моноаренда или пул долгосрочных договоров – 100%

Традиционная аренда – 70%
Гибкие офисы / коворкинги – 20%
Краткосрочная аренда – 5%
Инфраструктура – 5%

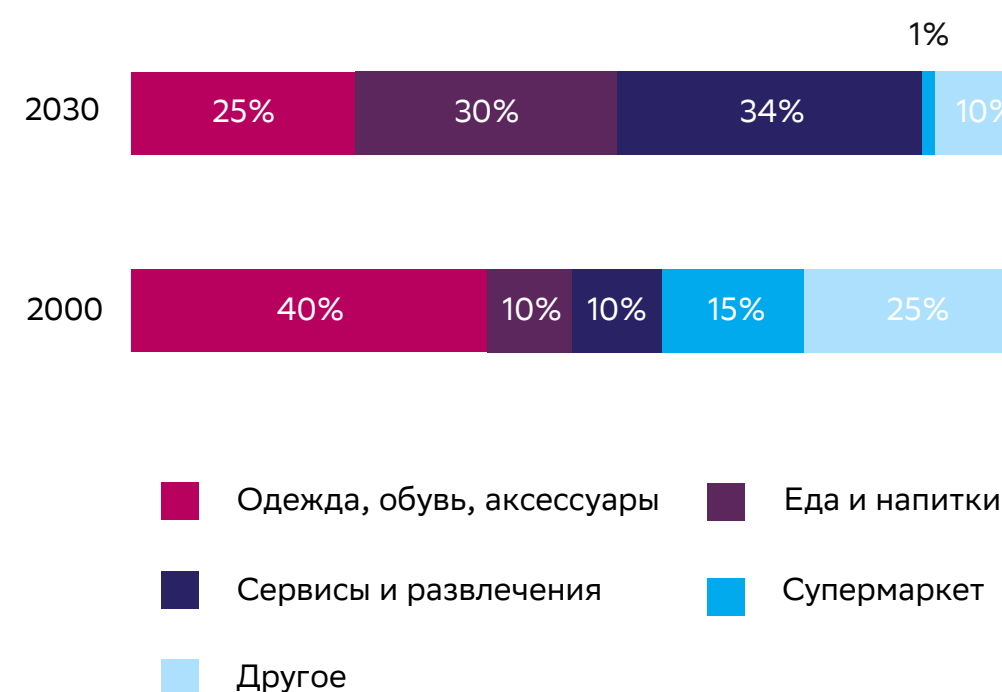
ТЦ

Изменение состава арендаторов



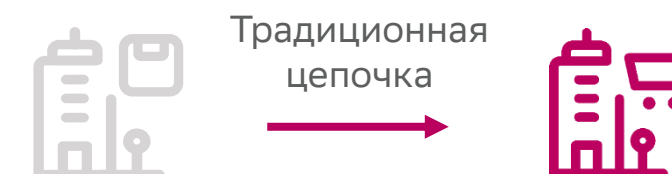
Торговый центр

Дизайн-объект с развлечениями и сервисами



Склады

Изменение цепочки поставок



Традиционные склады

Розничные магазины

Е-commerce: система городской логистики



Инвестиции в коммерческую недвижимость



Стратегия фонда

Инвестирование в высококлассную коммерческую недвижимость

Закрытый паевой инвестиционный фонд – наиболее прозрачный инструмент коллективных инвестиций в Недвижимость*

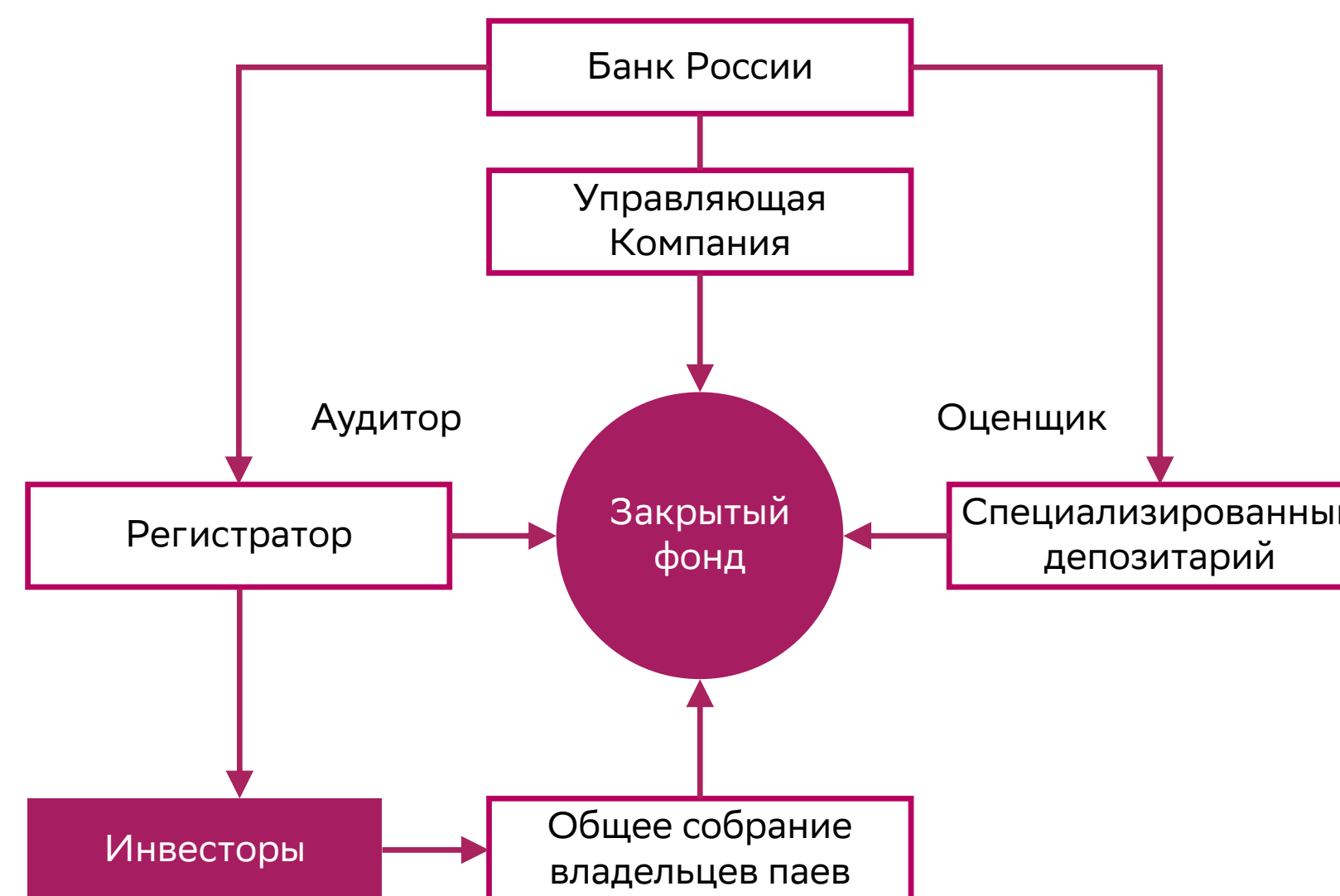
- Управляющая компания находится под надзором Банка России;
- Оценка объектов в Фонде проводится регулярно (1 раз в полгода) независимым оценщиком;
- Необходимая информация о работе ЗПИФ раскрывается в личном кабинете владельца инвестиционного пая;
- Все сделки с имуществом Фонда и расчет стоимости инвестиционного пая подлежат согласованию с независимой контролирующей организацией – специализированным депозитарием, также поднадзорным Банку России;
- Управляющая компания АО «Сбер Управление Активами» - одна из старейших и наиболее успешных управляющих компаний страны с 20-летним опытом работы на рынке коллективных инвестиций России**

* по мнению АО «Сбер Управление Активами»

** основанная в 1996 году как ЗАО «УК Тройка Диалог», в 2012 году вошла в группу Сбербанк

Источник дохода фонда

Долгосрочный стабильный доход от арендных платежей с дополнительным потенциалом прироста стоимости активов



Основные характеристики Фонда



Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд

Стоимость чистых активов фонда: свыше 32.6 млрд рублей

Управляющая компания: АО «Сбер Управление Активами»

Активы: коммерческая недвижимость, доли в уставных капиталах ООО – владельцах коммерческой недвижимости



Доходность

Ожидаемая целевая доходность инвестора* 10% годовых

После уплаты вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, оценщиков, аудитора Фонда и прочих расходов

Предусмотрена ежеквартальная выплата инвестиционного дохода**



Издержки инвесторов

Вознаграждение УК: 1% от СЧА + 5% от начисленного инвестиционного дохода в год;

Инфраструктурные расходы: не более 0,5% от СЧА в год;

Надбавка при приобретении инвестиционных паев:

1% от расчетной стоимости инвестиционного пая;

Скидка при погашении инвестиционных паев: не взимается



Инвестиционный горизонт и условия погашения

Срок Фонда: 16 октября 2023 года***;

Погашение инвестиционных паев по окончании срока действия договора доверительного управления Фондом;
Право управляющей компании на досрочное погашение инвестиционных паев****



Инвесторы

Квалифицированные инвесторы: физические и юридические лица

Минимальный объем инвестиций: 300 тыс рублей

* Ожидаемая целевая доходность приведена без учета налоговых последствий. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Показатель Ожидаемой целевой доходности является расчетным, и фактическое значение доходности может отличаться, в том числе инвестор может получить убыток от инвестирования в инвестиционные паи фонда.

Ожидаемая целевая доходность проекта определяется как ставка доходности инвестированных средств, плановых расчетных инвестиционных выплат прогнозного периода, базирующихся на финансовом результате от деятельности актива и обслуживании кредита (при его наличии), цены реализации этого актива в конце срока фонда.

** Расчёт размера и определение срока выплаты инвестиционного дохода осуществляется в соответствии с пунктом 41 правил доверительного управления Фондом.

*** Срок действия договора доверительного управления Фондом может быть продлен только по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев.

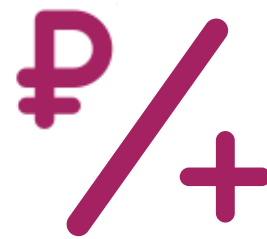
**** Частичное досрочное погашение инвестиционных паев – право управляющей компании, владелец инвестиционного пая не может самостоятельно осуществить частичное погашение

Стратегия инвестирования - выбор объектов



Текущий доход

Объекты, генерирующие устойчивый спрос, как со стороны арендаторов, так и со стороны потребителей.
Высокое качество договоров аренды.
Высокая доля долгосрочных договоров аренды.
Надежные арендаторы, фактически соблюдающие платежную дисциплину на протяжении последних 2 лет



Капитальный прирост

Здания с высоким физическим и техническим качеством, низким уровнем износа, соответствующие современным требованиям пользователей недвижимости. Здания, архитектурно готовые к быстрым изменениям в соответствии с потребностями рынка без капитальных затрат. В локации расположения объекта наличие развитой транспортной инфраструктуры и высокого разнообразия предложений для потребителей. Планируемое качественное развитие окружения объекта и топологии, приводящее к увеличению потока посетителей.



Диверсификация

Фонд включает все три основных типа коммерческой недвижимости:

1. новые логистические комплексы класса А в ключевых регионах РФ;
2. современные офисные центры класса А в Москве;
3. торгово-развлекательные центры класса А в ликвидных локациях Москвы по привлекательным ценам с учетом сложившейся рыночной конъюнктуры.

Фонд по состоянию на 30 ноября 2020 года



Стоимость чистых активов, млрд руб.

31,9

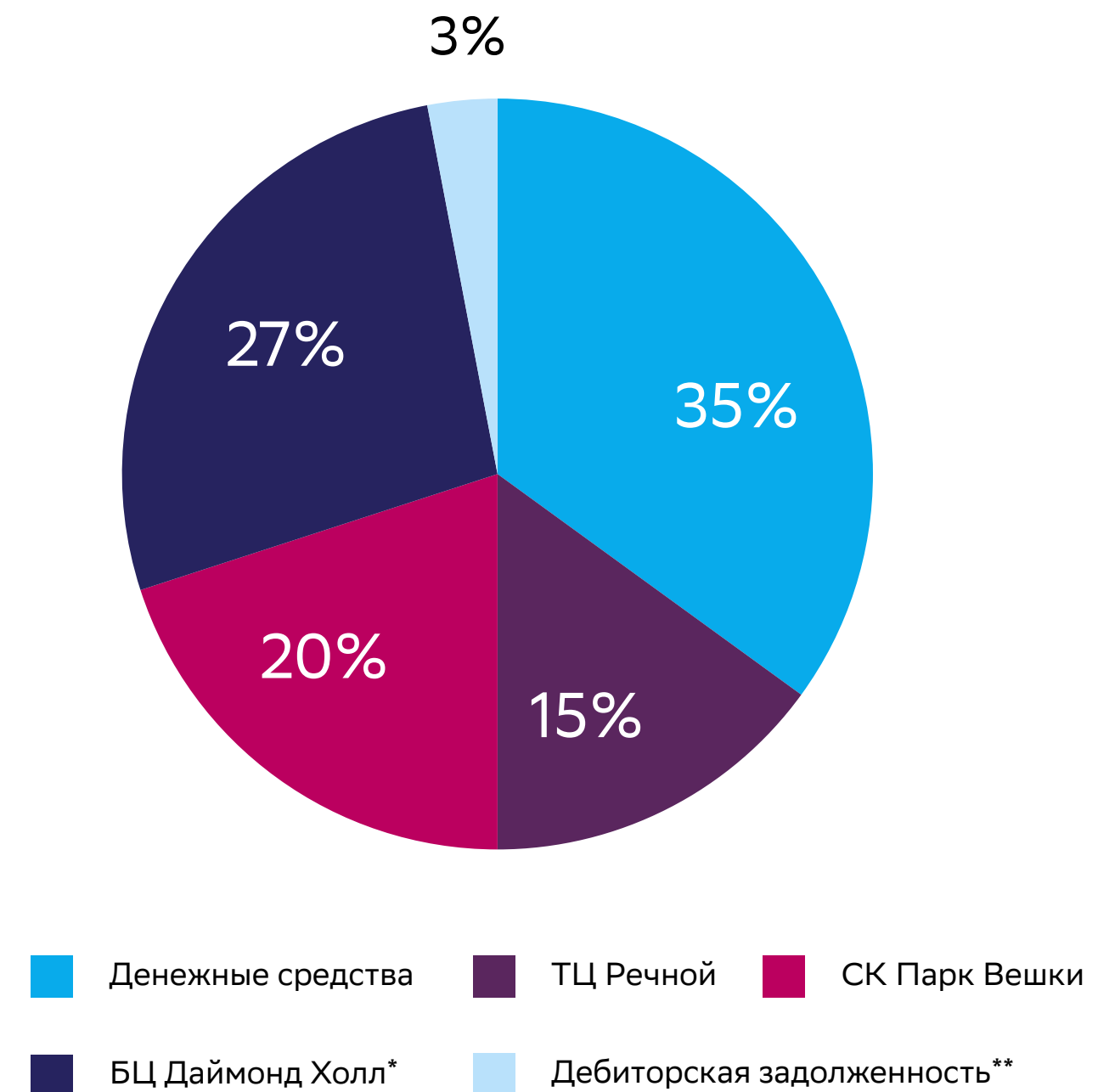


Стоимость инвестиционного пая, руб.

1049,36

- Закрыта сделка по приобретению ООО «Даймонд Холл», на балансе которого находится бизнес-центр «Даймонд Холл» (Diamond Hall). Сделка совершена с использованием кредитных средств ПАО Сбербанк;
- Закрыта сделка по приобретению складского комплекса «ПНК Парк Вешки». Складской комплекс приобретен без привлечения заемного финансирования;
- Ведется подготовка новых сделок в сегменте складской и офисной недвижимости класса А, как более перспективных сегментах в ближайшие годы

Структура активов



* Доли в уставном капитале ООО «Даймонд Холл» и денежные требования по договорам цессии;

** Дебиторская задолженность включает в себя НДС к возврату из бюджета по сделке покупки СК «Парк Вешки»

Текущий портфель недвижимости фонда



ТЦ «Речной»

Москва,
Фестивальная, 26

26 488,5 кв.м



БЦ «Даймонд Холл»

Москва, Олимпийский
проспект, 14

50 528 кв.м



СК «Парк Вешки»

Московская область,
поселок Вешки

105 534,1 кв.м

Описание объекта инвестиций. ТЦ «Речной»



Местоположение

Объект расположен в районе «Левобережный» Северного административного округа у станции метро «Речной вокзал» по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная улица, д.2Б
Фасад Объекта выходит на парк «Дружба»
Объект располагается вблизи жилой зоны с северной стороны

Визуальная доступность

ТЦ располагается на первой линии Фестивальной улицы и хорошо просматривается со всех сторон

Окружающая застройка

Левобережный район является привлекательным с точки зрения проживания и отличается развитой инфраструктурой

Транспортная и пешеходная доступность

Объект располагается у станции метро «Речной вокзал», один из выходов которой находится непосредственно у ТЦ
Транспортная доступность обеспечивается непосредственной близостью к ТПУ, удобным подъездом к объекту, а также близостью основных транспортных магистралей: объект располагается в 500 м от Ленинградского шоссе, в 5 км от МКАД и в 10 км от ТТК

Основные характеристики ТЦ «Речной»	
Местоположение	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 2Б
Открытие	2009 год
Общая площадь (GBA)	26 488.5 кв.м
Арендруемая площадь (GLA)	16 505 кв.м*
Заполняемость, %	98%
Этажность	4 торговых уровня
Парковка	284 м/м
Площадь земельного участка под ТЦ	7 956 кв.м
Якорные арендаторы	Перекресток, М.Видео, INCITY, Zolla, O'STIN, Леонардо, Читай-Город, Л'Этуаль



Описание объекта инвестиций. БЦ «Даймонд Холл»



Описание

БЦ «Даймонд Холл» представляет собой сплав прогрессивной архитектурной мысли и качественного строительства, что позволило бизнес-центру занять свою нишу в офисном секторе и стать домом для целого ряда российских и международных компаний, занимающих лидирующие позиции в своих отраслях.

Основные параметры

Ввод в эксплуатацию: 2011

Класс: А

Этажность: 14 (4 подземных)

Общая площадь: 50 528 кв.м

Арендованная площадь : 31 500 кв.м

Площадь земельного участка: 7 440 кв.м

Подземная парковка: 452 м/мест

Сдано в аренду: 100%

Крупнейшие арендаторы



AVIAREPS®

Кредит  ЕвропаБанк

Местоположение и доступность

- БЦ «Даймонд Холл» располагается в непосредственной близости от Цветного бульвара и основных транспортных магистралей, и фактически находится в центре деловой и общественной жизни столицы
- Три станции метро в пешей доступности: Достоевская, Проспект Мира и Цветной бульвар
- Развитая инфраструктура в непосредственной близости от бизнес-центра
- Центральная локация и качественное бизнес окружение



Описание объекта инвестиций. Складской комплекс «ПНК Парк Вешки»

Основные параметры

Месторасположение: Московская область, поселок Вешки, 0,5 км от МКАД

Ввод в эксплуатацию: 13 ноября 2019 года

Класс: А

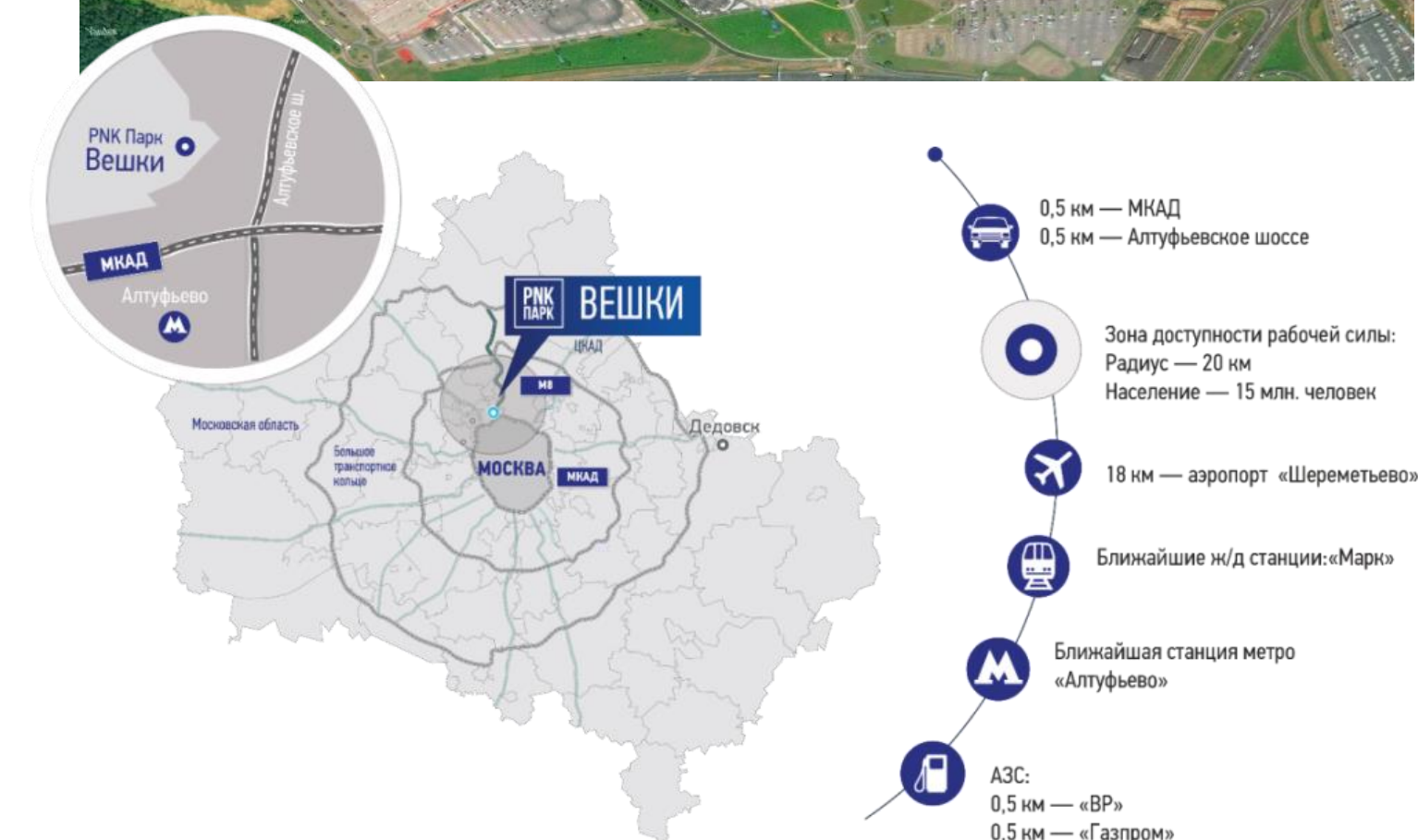
Моноарендатор: ВкусВилл (долгосрочный договор аренды)

Арендопригодная площадь: 107 440 кв.м (ВОМА)

Земельный участок: 184 979 кв.м (собственность)

Описание

- Современное двухэтажное (первое в России), мультитемпературное складское здание со всем необходимым обеспечением и инфраструктурой, в том числе с офисными помещениями и парковочными местами
- Обладает потребительскими характеристиками, снижающими стоимость владения и эксплуатации, а также обладает повышенной функциональностью
- Потребительские характеристики базируются на реальных требованиях и потребностях арендатора
- Экономия электроэнергии
- Экономия тепла: повышенная теплоизоляция
- Экономия на восстановительном ремонте: бетонные фасады, антивандальная отделка офисов
- Повышенная функциональность: увеличенное количество доков, высокоточные полы (повышают плотность хранения и скорость обработки грузов)
- Система пожаротушения соответствует стандартам FM Global



Описание рисков



Инвестирование в объекты, предусмотренные инвестиционной декларацией Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Сбер – Арендный бизнес 3» (далее – «Фонд»), связано с высокой степенью рисков и неопределенности, и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов. Стоимость объектов вложения средств и, соответственно, расчетная стоимость инвестиционного пая, могут увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в Фонд. Заявления любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционного пая могут расцениваться не иначе как предположения. В наиболее общем виде понятие риска связано с возможностью положительного или отрицательного отклонения результата деятельности от ожидаемых или плановых значений, т.е. риск характеризует неопределенность получения ожидаемого финансового результата по итогам инвестиционной деятельности. Для целей настоящего описания, под риском при осуществлении операций по инвестированию понимается возможность наступления события, влекущего за собой падение стоимости чистых активов Фонда и, соответственно, расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, что в свою очередь является убытком для владельца инвестиционных паев. Инвестирование в объекты, предусмотренные инвестиционной декларацией Фонда, влечет как общие риски, связанные с владением недвижимостью, так и специфические риски, которые относятся к конкретным объектам, составляющим Фонд и зависят от того, как организовано управление и эксплуатация объекта недвижимого имущества.

Общеизвестна прямая зависимость величины ожидаемой прибыли от уровня принимаемого риска. Оптимальное соотношение уровней риска и ожидаемой прибыли различно и зависит от целого ряда объективных и субъективных факторов. При планировании и проведении операций с инвестиционными паями, владелец инвестиционных паев или лицо, желающее приобрести инвестиционные паи, всегда должен помнить, что на практике возможности положительного и отрицательного отклонения реального результата от запланированного (или ожидаемого) часто существуют одновременно и реализуются в зависимости от целого ряда конкретных обстоятельств, степень учета которых, собственно, и определяет результативность операций владельца инвестиционных паев Фонда или лица, желающего приобрести инвестиционные паи Фонда.

Результаты деятельности Управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов Фонда в будущем, решение о покупке инвестиционных паев Фонда принимается лицом, желающим приобрести инвестиционные паи, самостоятельно после ознакомления с правилами доверительного управления Фондом, его инвестиционной декларацией, с учетом оценки рисков, приведенных в настоящем описании, а также указанных в правилах доверительного управления Фондом, но не ограничиваясь ими. Настоящее описание рисков не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при инвестировании. Рекомендуем ознакомиться с более детальным описанием рисков в правилах доверительного управления Фондом.



Информация, раскрытая в настоящей презентации, направлена на привлечение интереса к вложению в недвижимость при помощи Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Сбер – Арендный бизнес 3» (далее по тексту - «Фонд»). Вложение может быть осуществлено исключительно путем приобретения ценных бумаг, а именно - инвестиционных паев Фонда. В соответствии с законом, каждый пай удостоверяет право его владельца на долю в имуществе, составляющем Фонд, при этом, владелец не имеет права выдела этой доли в натуре, а также не обладает правомочиями собственника в отношении нее. Таким образом, каждый владелец инвестиционного пая является собственником части имущества Фонда. До приобретения инвестиционных паев клиенту рекомендуется ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, в которых раскрыты все условия работы Фонда, а также описаны риски инвестирования.

1. ДОСТИЖЕНИЕ ПРИВЕДЕННОЙ ДОХОДНОСТИ НЕ ГАРАНТИРОВАНО. Ни одно лицо, ни при каких обстоятельствах не должно рассматривать приведенные прогнозные величины доходности как гарантию ее получения, а равно обязанность управляющего достигнуть какого либо положительного результата от доверительного управления. Фактические результаты работы Фонда могут отличаться как в большую, так и в меньшую сторону. Это означает, что при неблагоприятном стечении обстоятельств, экономический эффект для инвестора от инвестиций в Фонд может быть не только нулевым, но и отрицательным.

2. Фонд относится к типу закрытых фондов. Правила доверительного управления Фондом не предусматривают право владельца инвестиционных паев на погашение паев до даты прекращения фонда. Это означает, что клиент не будет иметь возможности погасить принадлежащие ему паи до 16 октября 2023 года. При этом, клиент имеет возможность продать паи до наступления срока их погашения только на вторичном рынке. Полные условия осуществления погашения паев описаны в правилах доверительного управления Фондом.

Настоящий информационный материал / презентация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией в значении статьи 6.1. и 6.2. Федерального закона «О рынке ценных бумаг». Информация о финансовом инструменте (ценной бумаге, производном финансовом инструменте), страховых продуктах (инвестиционном и накопительном страховании жизни), паевом инвестиционном фонде или стратегии доверительного управления (далее по тексту – «Финансовая услуга»), которая содержится в настоящем документе, подготовлена и предоставляется обезличено для всех клиентов, потенциальных клиентов и контрагентов АО «Сбер Управление Активами» (далее по тексту – «Компания») и/или ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Банк» или совместно – «Компании») не на основании договора об инвестиционном консультировании и не на основании инвестиционного профиля получателя информации.

Любое лицо, ознакомляющееся с настоящим документом, не должно воспринимать его как адресованную лично ему индивидуальную рекомендацию по приобретению или получению Финансовой услуги. Информация, содержащаяся в настоящем документе, представляет собой универсальные, в том числе общедоступные, для всех лиц сведения, раскрывающие характеристики Финансовой услуги, а также условия его приобретения. Такая информация может не соответствовать инвестиционному профилю ее получателя, не учитывать его личные предпочтения и ожидания в том числе по уровню риска и/или доходности.

Потенциальный инвестор должен осознавать, что (i) Компания и Банк не оценивали приемлемость Финансовой услуги лично для него; (ii) Компания и Банк не предоставляли ему услуг по инвестиционному консультированию в отношении ценных бумаг и производных финансовых инструментов, общему или индивидуальному, ни на возмездной, ни на безвозмездной основе; и (iii) Банк является агентом по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев Компании, а также агентом Компании по заключению договоров доверительного управления, действует от имени и по поручению Компании и получает за это вознаграждение.

ПАО Сбербанк. Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19

тел. +7 (495) 500 5550, 8 800 555 5550.

Генеральная лицензия на осуществление

банковских операций от 11 августа 2015 года.

Регистрационный номер — 1481.

АО «Сбер Управление Активами»

121170, город Москва, Поклонная улица, дом 3, корпус 1, этаж 20

Тел.: +7 (495) 258 0534. Факс: +7 (495) 258 0536

www.sber-am.ru

АО «Сбер Управление Активами» зарегистрировано Московской регистрационной палатой 1 апреля 1996 года. Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00010 от 12 сентября 1996 года.

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах, ознакомиться с правилами доверительного управления и иными документами, подлежащими раскрытию и предоставлению в соответствии с действующим законодательством, можно в АО «Сбер Управление Активами» по адресу: 121170, город Москва, Поклонная улица, дом 3, корпус 1, этаж 20, и по телефону (495) 258 05 34. 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 фондом.

Правила доверительного управления Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Сбер – Арендный бизнес 3» зарегистрированы Банком России 23 января 2018 года под номером 3445. Правилами фонда предусмотрена надбавка к расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче, надбавка уменьшает доходность инвестиций в инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда.