

Торговый центр «Самолет»

г. Ульяновск, пр-кт Ульяновский, 1

МОЕХ

AKTIVO

Вторичный оборот паев будет организован на Московской Бирже

LIBERTY

ИНВЕСТИРУЙТЕ С «АКТИВО»

+7 800 500-64-64

welcome@aktivo.ru

aktivo.ru

Настоящее предложение не является публичной офертой и адресовано ограниченному кругу лиц.

ТЦ «Самолет», г. Ульяновск

79 300 ₪

СТОИМОСТЬ М²

16%

среднегодовая
доходность IRR*

22,6%

доходность за первые
12 месяцев

6,2г.

срок
окупаемости

* Внутренняя норма доходности (IRR) за период в 10 лет.

Яндекс Карты

4,7 1313 отзывов
посетителей

Google Maps

4,4 3423 отзывов
посетителей



>5800
человек

ежедневная посещаемость

18 230 м²

площадь объекта

11 860 м²

торговая площадь

Ресторан «Вкусно — и точка» не входит в сделку, но является дополнительной точкой притяжения для посетителей.

Инвестиционный рейтинг:

B+

Включает оценку трафика доступности, конкурентов, характеристик объекта и доходности.

Универсальный торговый центр для всей семьи с арендаторами, уникальными для района.

- ▶ Расположен в спальном районе, рядом с самым крупным заводом в городе.
- ▶ Окружен развитой инфраструктурой.
- ▶ Имеет 19 уникальных для района федеральных сетевых арендаторов.

100%

арендопригодной
площади сдано

5%

индексация
арендного потока

Якорные арендаторы:





Вид на ТЦ «Самолет» с перекрестка пр-кта Ульяновского и ул. Созидателей



Особенности расположения

216 000 человек

население Заволжского района

>30

промышленных
предприятий

60 000 ₽

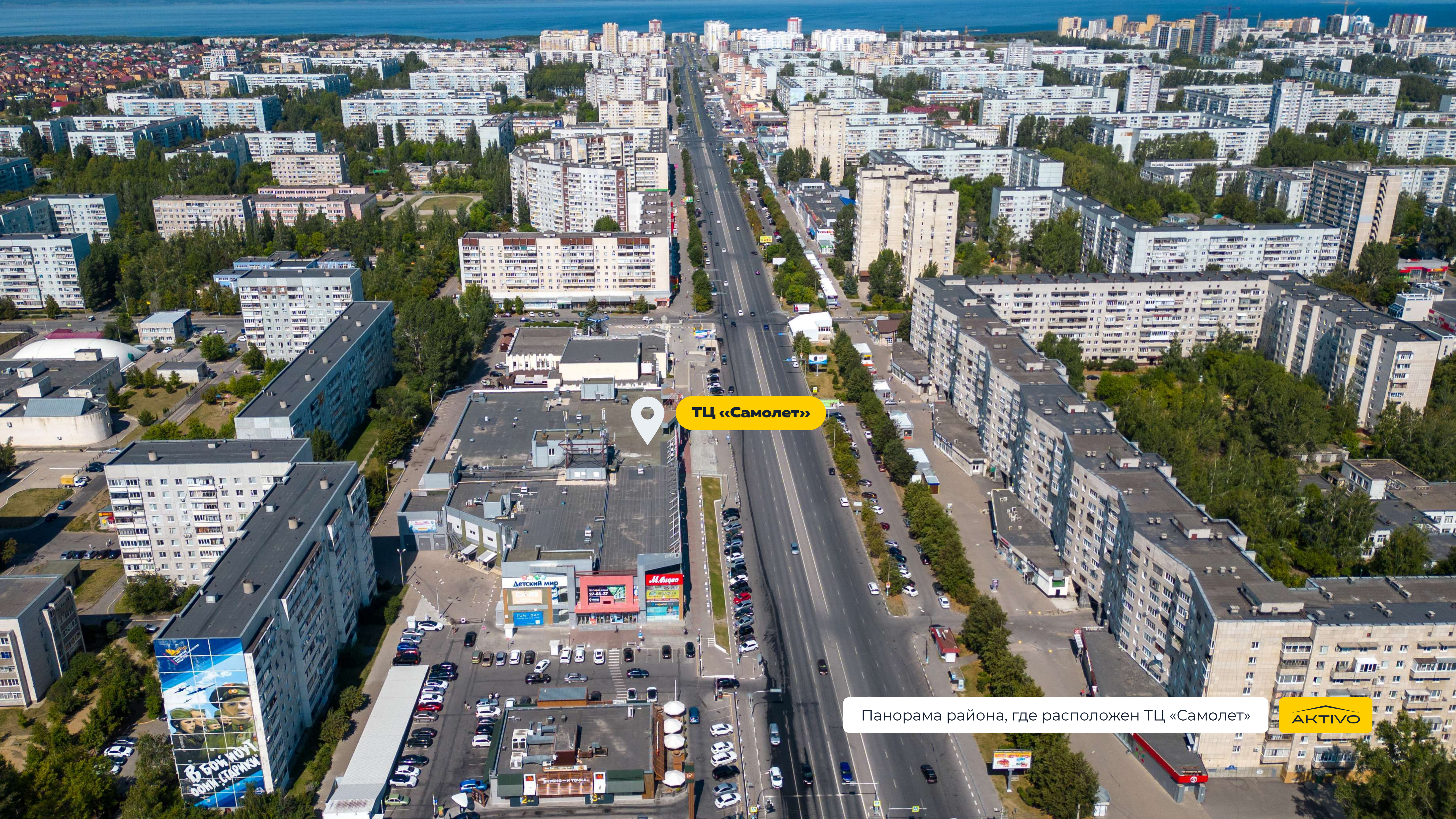
средняя зарплата
населения

Ульяновск стоит на реке: Волга разделяет город на две части. Заволжский район, в котором находится ТЦ «Самолет», располагается на ее левом берегу.

ТЦ расположен на границе между жилыми массивами и промышленной зоной. Это обеспечивает постоянный покупательский трафик: людям удобно заехать в «Самолет» по дороге на работу или домой.

Завод «Авиастар» — градообразующее предприятие, крупнейшее в Ульяновске. Увеличение оборонно-промышленных заказов в 2022 — 2023 гг. привело к росту числа рабочих мест и общего благосостояния города.





ТЦ «Самолет»

Панорама района, где расположен ТЦ «Самолет»



Конкурентный анализ

Главное преимущество ТЦ «Самолет» — **уникальные сетевые федеральные арендаторы**, которые не представлены на конкурирующих объектах.



ТЦ «Оптимуc»

сетевые арендаторы



15 000 м²
общая площадь

99
арендаторов

ТЦ «Магнит Экстра»

сетевые арендаторы



12 360 м²
общая площадь

16
арендаторов

ТЦ «Самолет»

сетевые арендаторы



уникальные арендаторы



18 230 м²
общая площадь

109
арендаторов



ТЦ «Гранд»

сетевые арендаторы



12 660 м²
общая площадь

66
арендаторов

ТЦ «Лидер»

сетевые арендаторы



10 500 м²
общая площадь

73
арендатора

GLORIA JEANS

zolla

GJ

НОВАЯ КОЛЛЕКЦИЯ

ЗАКАЗЫВАЙТЕ НА
zolla.com

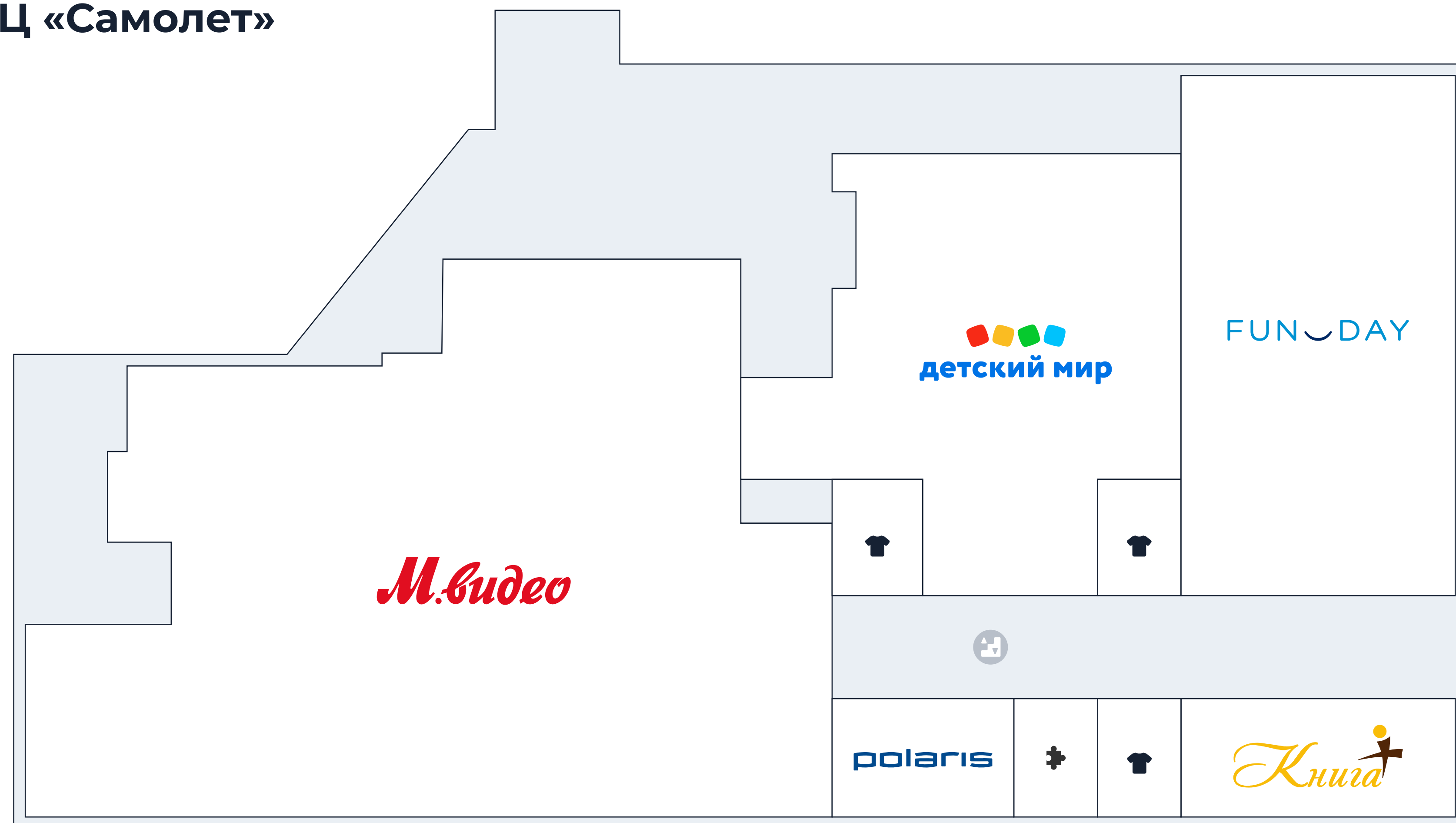
DOWN
TOWN
LIGHTS

Отделы Gloria Jeans и Zolla — арендаторы ТЦ «Самолет»


AKTIVO

Схема помещений ТЦ «Самолет»

0 этаж



Категории товаров и услуг

 – одежда, аксессуары

 – игрушки, развлечения

 – лестница

 – эскалатор

 – лифт

 – туалет








 – вакантная площадь

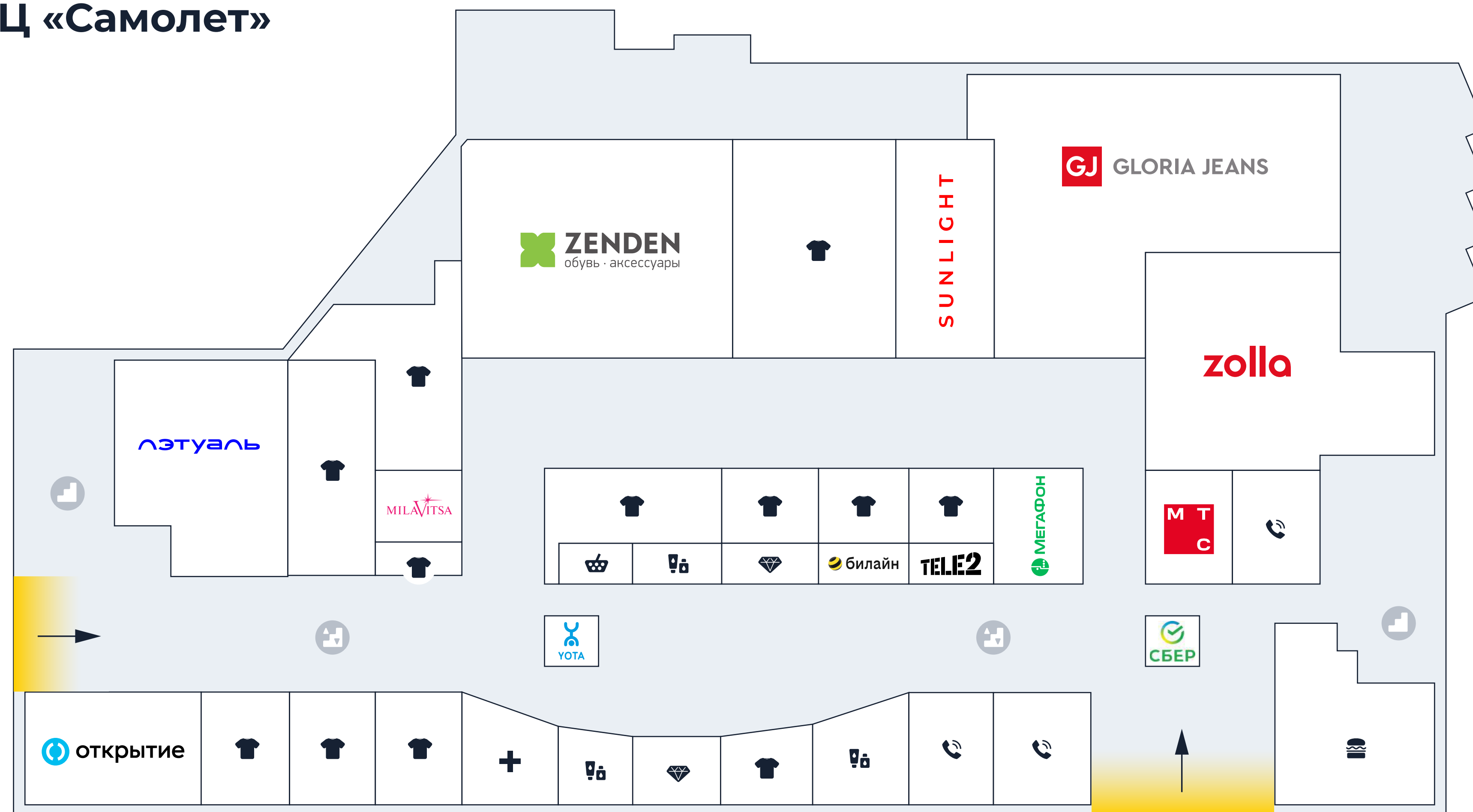
 – арендованная площадь

Схема помещений ТЦ «Самолет»

1 этаж

Категории товаров и услуг

-  – фастфуд, кафе
-  – одежда, аксессуары
-  – салон связи, электроника
-  – аптека, оптика
-  – ювелирный магазин
-  – косметика
-  – другие товары и услуги







-  – лестница
-  – эскалатор
-  – лифт
-  – туалет
-  – M² – вакантная площадь
-  – арендованная площадь

Схема помещений ТЦ «Самолет»

2 этаж



Категории товаров и услуг

-  – фастфуд, кафе
-  – одежда, аксессуары
-  – косметика
-  – другие товары и услуги

-  – лестница
-  – эскалатор
-  – лифт
-  – туалет
-  – вакантная площадь
-  – арендованная площадь



BURGER KING
НАСТОЯЩИЕ БУРГЕРЫ ЗДЕСЬ!
ФУД-КОРТ 2 ЭТАЖ
НЕ ПОЖЕГАЙТЕ СЕБЯ

Intertime
СЕТЬ МАГАЗИНОВ

YVES ROCHER
FRANCE

ЮВЕЛИРНЫЙ САЛОН

STORE
МАГАЗИН БЕЗДЫМНЫХ СИСТЕМ

Сервисы

Главный коридор первого этажа ТЦ «Самолет»



Основные якорные арендаторы

M.видео

Крупнейший в России ритейлер бытовой электроники и товаров для дома. Занимает почти треть рынка в РФ.

детский мир

Крупнейшая сеть магазинов товаров для детей, представленная 1086 магазинами в 447 городах России, Казахстана и Беларуси.

kari

Международная компания розничной торговли обувью, аксессуарами и одеждой. Входит в топ-5 обувных сетей России.

GJ GLORIA JEANS

Крупнейшая отечественная компания по производству и продаже одежды, обуви и аксессуаров для всей семьи.

ЛЭТУАЛЬ

Одна из крупнейших российских торговых сетей по продаже косметики и парфюмерии с собственным производством.

O'STIN

Российский производитель повседневной одежды в стиле casual. Бренд принадлежит ГК «Спортмастер».

DNS

Один из крупнейших российских ритейлеров по продаже электроники и бытовой техники с собственным производством.

zolla

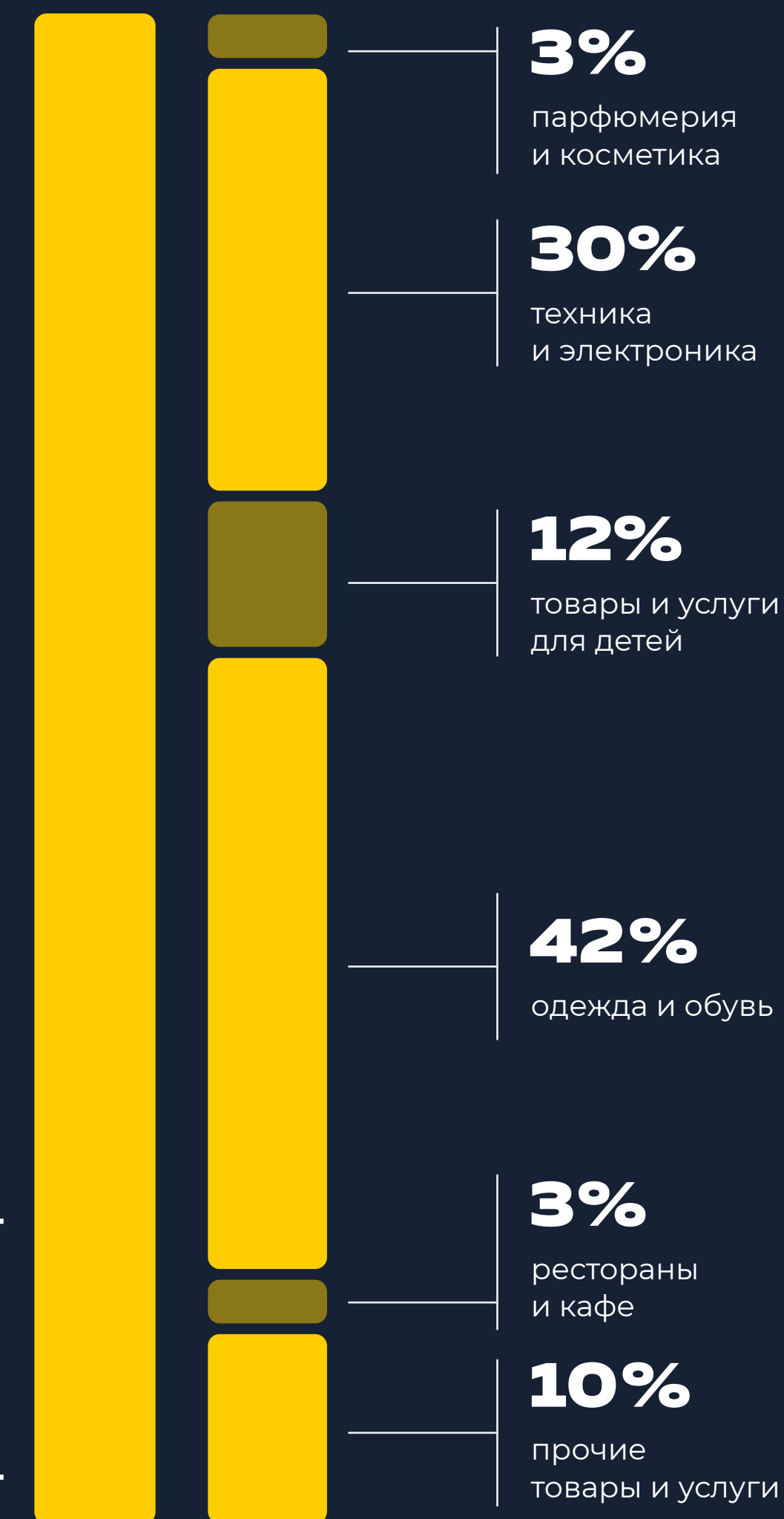
Бренд женской и мужской одежды. Один из крупнейших фаст-фешн ритейлеров в России, входит в топ-10 лидеров рынка.

**>100
арендаторов**

на момент
приобретения объекта

100% арендопригодной
площади сдано

арендопригодная площадь





НА ВСЁ
4=3
☺

НА ВСЁ
4=3
☺

YOU ARE
BEAUTIFUL

DREAMS
COME TRUE!

DREAM
COME

ДЖЕМПЕРЫ
1299.

ВСЁ ПО
999.

ФУТБОЛКИ
499.

БРЮКИ
699.

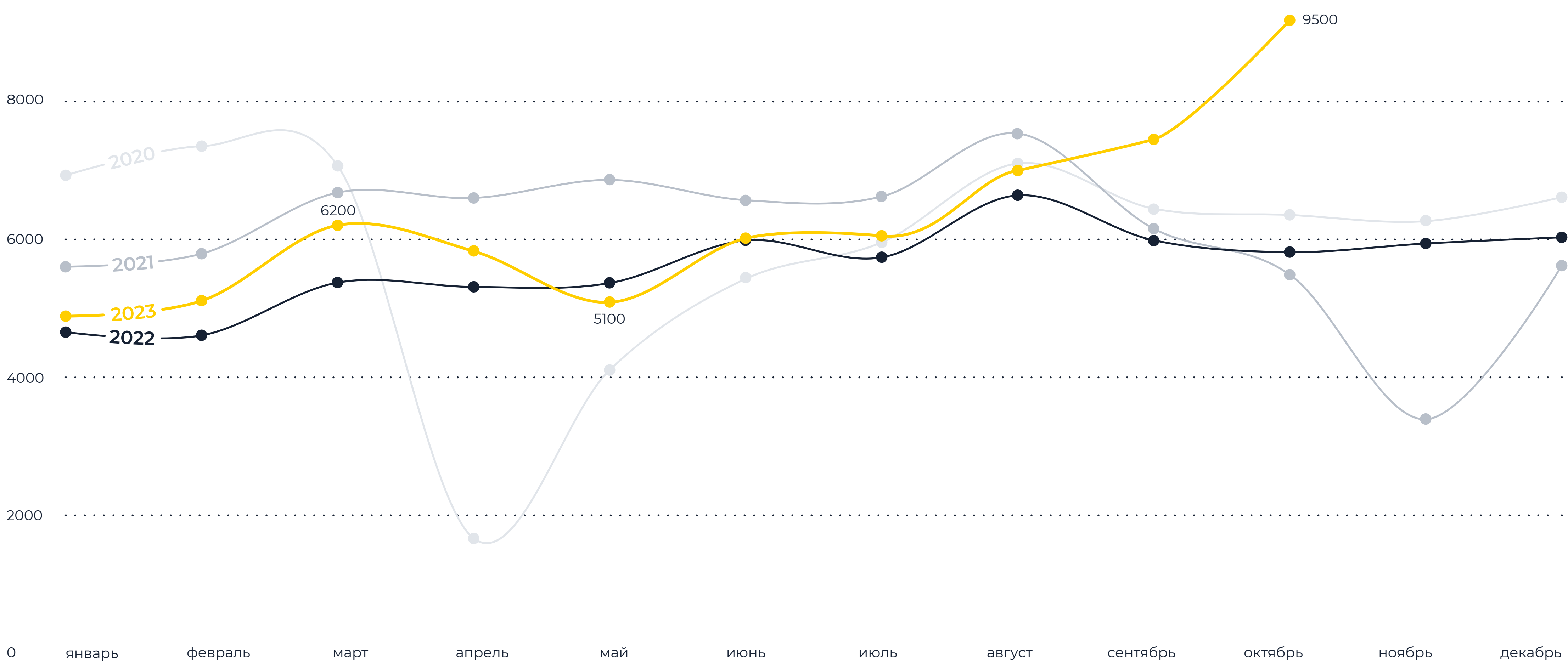
КУРТКИ
2499.

Отдел Fun Day, арендатор ТЦ «Самолет»

AKTIVO

Среднесуточная посещаемость ТЦ «Самолет» с 2020 по 2023 гг.

2023 5800 человек в день по итогам августа 2023 года **2022** 5600 человек в день **2021** 6100 человек в день **2020** 5900 человек в день



Показатель РТО* ТЦ «Самолет», год к году

+9%

рост РТО относительно
результатов 2022 года

+6%

рост доходов объекта
относительно 2022 года

+18%




рост РТО относительно
результатов 2019 года

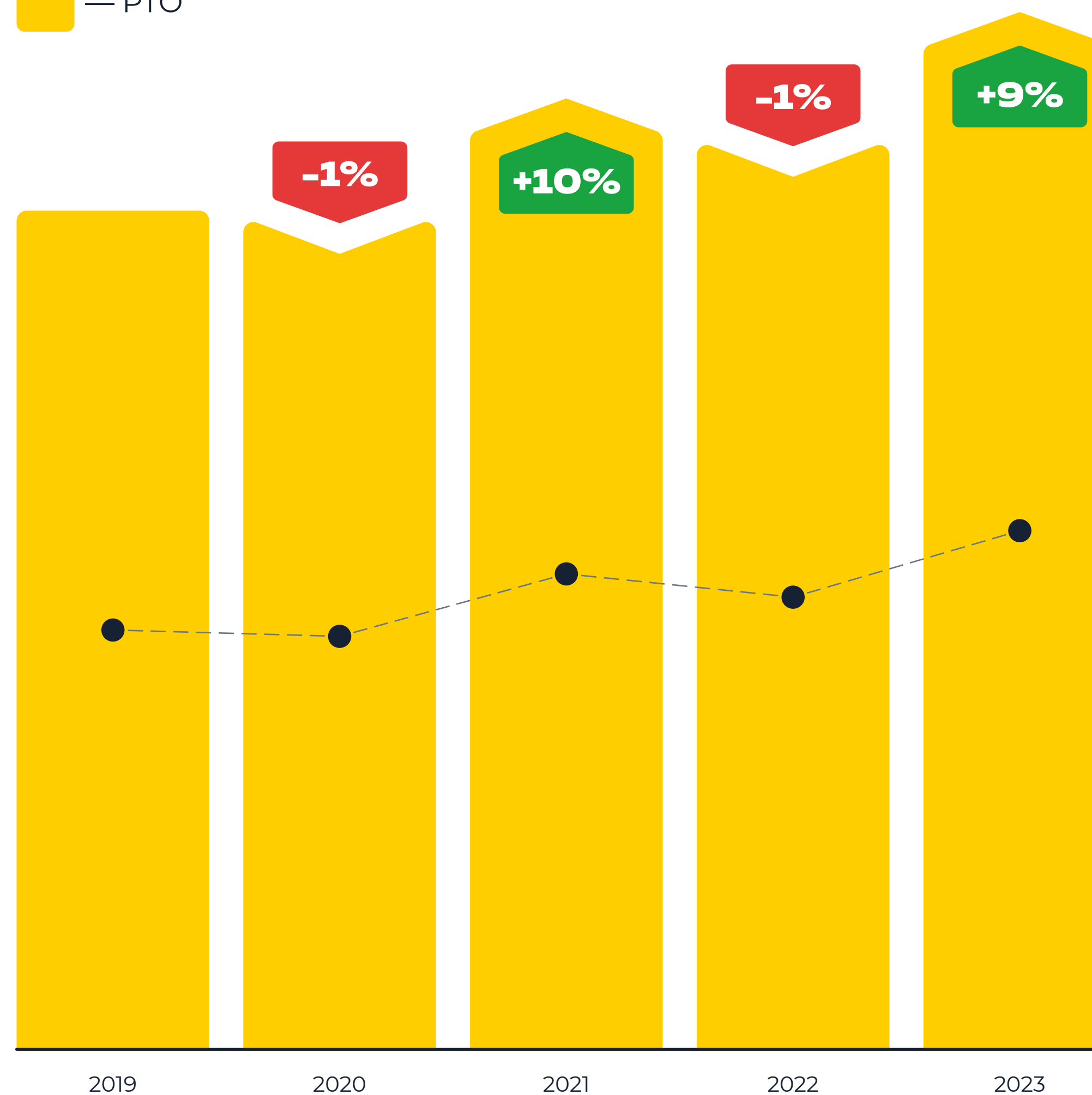
С основными арендаторами объекта
заключены долгосрочные договоры
аренды с условием уплаты
% от показателя РТО.

1 Рост цен на товары → **2** Рост РТО объекта → **3** Рост дохода инвестора

Это позволяет нивелировать влияние инфляции на прибыль,
которую получают инвесторы.

* РТО — розничный товарооборот.

 — динамика прироста, в сравнении с предыдущим годом

 — РТО



СЕРВИСНАЯ
ЖИТОВАЯ
ТЕХНИКА
2 этаж

2 этаж
ИГОЛОЧКА
ВСЕ ДЛЯ ШИТЬЯ И РУКОДЕЛИЯ

FUN DAY
ОДЕЖДА ДЛЯ ВСЕЙ СЕМЬИ
lundayshop.com

2 ЭТАЖ
0 ЭТАЖ

Новая
торговая галерея

M.видео
15 МИН
ЗАКАЖИ ОНЛАЙН
ЗАБЕРИ ЧЕРЕЗ
15 МИНУТ
детский мир
ОКОЛЬНЫЙ
ЭТАЖ

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Один из коридоров первого этажа ТЦ «Самолет»



Инвестиционные параметры

1 444 839 141 ₺

стоимость паев фонда

12 921

количество паев

111 821 ₺

стоимость пая

1 По состоянию на сентябрь 2023 г. кадастровая стоимость объекта ТЦ «Самолет» составляет **385 млн ₺** — это одна из **самых высоких** удельных кадастровых стоимостей среди аналогичных объектов в Ульяновске.

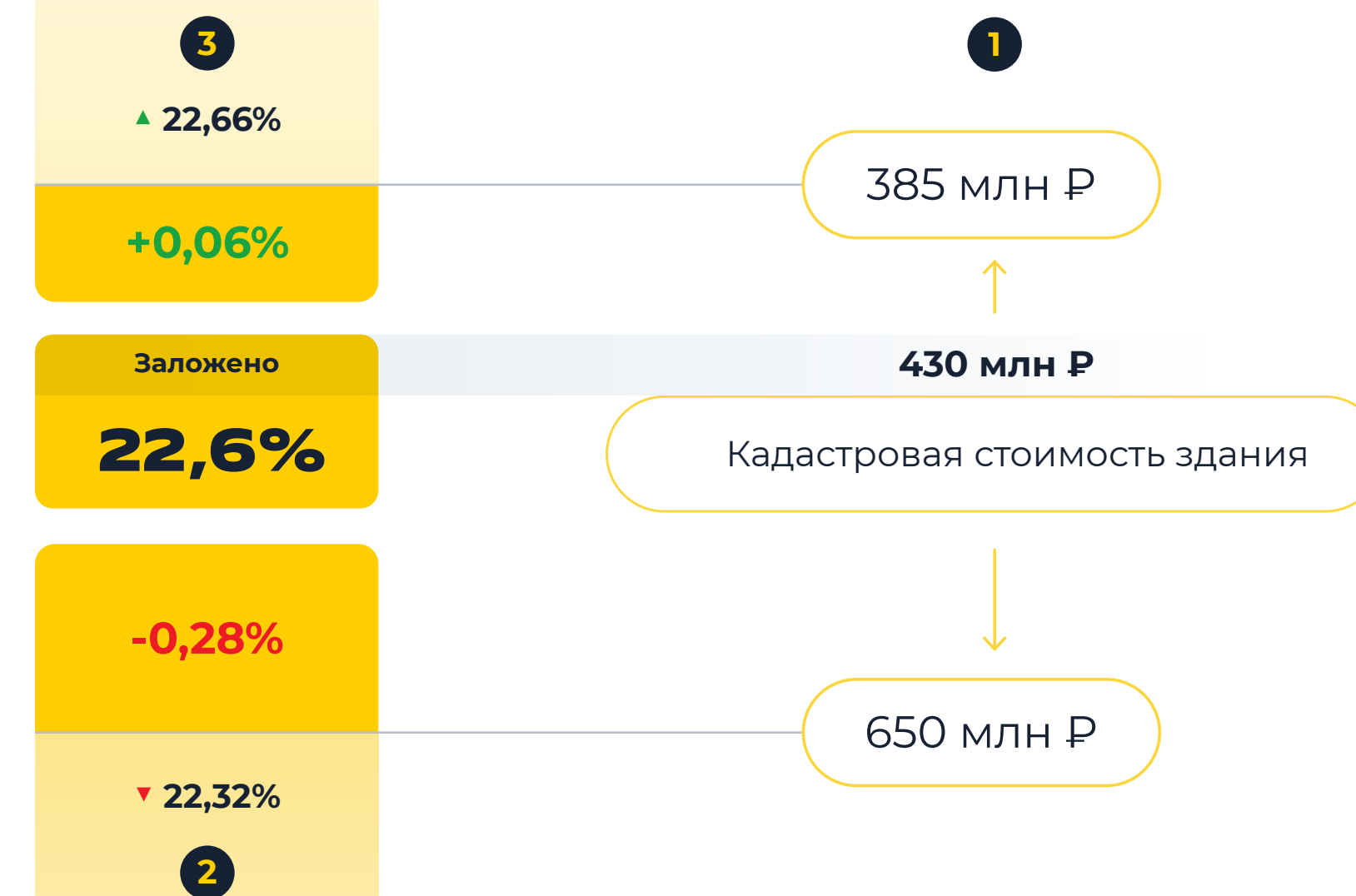
При этом в финансовую модель заложен консервативный сценарий, при котором кадастровая стоимость объекта в первый год работы фонда вырастет **до 430 млн ₺**.

2 В случае увеличения кадастровой стоимости объекта **до 650 млн ₺**, доходность фонда в первый год снизится на **0,28%**.

3 Если кадастровая стоимость объекта не изменится до 1 июля, то доходность в первый год увеличится на **0,06%**.

Все заявления о получении прибыли или дохода, а также указанные примеры получения прибыли или дохода, являются прогнозом возможного дохода и не гарантируют его получения. Считая предполагаемую прибыль гарантированной, вы принимаете на себя также риск ее неполучения.

Факторы **возможностей/риска**, влияющие на доходность



LIBERTY

Инвестируйте в прибыльные и надежные объекты коллективно



Фонд = объект

- ▶ **Доля в ЗПИФ** — доля в объекте.
- ▶ **Пай фонда** — ценная бумага, подтверждающая право владельца на долю имущества и дохода фонда.

Создание продуктов АКТИВО

ЗПИФ коммерческой недвижимости

ПОДГОТОВКА:

- 1 подбор потенциального объекта для покупки **этап завершен**
- 2 комплексный аудит объекта **этап завершен**
- 3 согласование документов и оплата обеспечительного платежа **этап завершен**

РЕАЛИЗАЦИЯ СДЕЛКИ:

- 1 создание фонда (регистрация ПДУ)
- 2 формирование фонда денежными средствами¹
- 3 подписание ДКП²
- 4 снятие обременений с объекта
- 5 заведение имущества в фонд
- 6 передача 100% паев фонда инвесторам

¹ АКТИВО становится первым пайщиком 100% паев фонда.

² Покупателем выступает УК фонда.

Сравнение защитных инструментов

нарастающим итогом за период 2016-2023 гг.





Прогноз экономических показателей на 12 мес.

Доходность: **22,6%**

Стоимость объекта: **1 444 839 141 Р**

1. ФАП — фиксированная арендная плата; 2. РКО — расчетно-кассовое обслуживание; 3. ЧОД — чистый операционный доход;

* Арендный план составлен на основании заключенных договоров.

| | ИЮЛЬ 2024 | АВГУСТ 2024 | СЕНТЯБРЬ 2024 | ОКТАБРЬ 2024 | НОЯБРЬ 2024 | ДЕКАБРЬ 2024 | ЯНВАРЬ 2025 | ФЕВРАЛЬ 2025 | МАРТ 2025 | АПРЕЛЬ 2025 | МАЙ 2025 | ИЮНЬ 2025 | ИТОГО |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| ДОХОДЫ, Р | 20 604 664 | 20 604 953 | 22 553 351 | 22 622 286 | 22 671 068 | 22 780 646 | 229 387 734 | 23 054 441 | 23 112 589 | 23 225 903 | 23 288 123 | 23 325 474 | 477 231 234 |
| Арендные платежи * | 20 604 664 | 20 604 953 | 20 747 463 | 20 816 398 | 20 865 180 | 20 974 757 | 21 148 944 | 21 248 553 | 21 306 701 | 21 420 015 | 21 482 235 | 21 519 585 | 252 739 448 |
| ФАП ¹ | 19 878 835 | 19 879 124 | 20 021 633 | 20 090 569 | 20 139 351 | 20 248 928 | 20 423 115 | 20 522 723 | 20 580 872 | 20 694 185 | 20 756 405 | 20 793 756 | 244 029 496 |
| Платежи от РТО | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 725 829 | 8 709 952 |
| Возмещение КП | | | 1 805 888 | 1 805 888 | 1 805 888 | 1 805 888 | 1 805 888 | 1 805 888 | 1 805 888 | 1 805 888 | 1 805 888 | 1 805 888 | 18 058 885 |
| Возмещение НДС | | | | | | | 206 432 901 | | | | | | 206 432 901 |
| РАСХОДЫ, Р | (8 145 626) | (8 261 903) | (8 587 243) | (10 865 753) | (10 874 697) | (8 627 957) | (24 490 987) | (10 941 110) | (8 685 504) | (8 705 334) | (10 982 348) | (8 723 181) | (127 891 643) |
| Коммунальные расходы | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (1 972 693) | (23 672 313) |
| НДС к уплате | (2 500 310) | (2 500 357) | (2 824 969) | (2 836 257) | (2 844 224) | (2 862 285) | 275 484 | (2 907 616) | (2 917 164) | (2 935 861) | (2 946 105) | (2 952 206) | (30 751 869) |
| Налог на имущество | | | | (2 150 000) | (2 150 000) | | | (2 150 000) | | | (2 150 000) | | (8 600 000) |
| Земельный налог | | | | (116 015) | (116 015) | | | (116 015) | | | (116 015) | | (464 059) |
| РКО ² | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (11 660) | (139 920) |
| Страхование имущества | (432 964) | | | | | | | | | | | | (432 964) |
| Аудит и оценка | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (14 575) | (174 900) |
| Услуги охраны | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (514 524) | (6 174 288) |
| Расходы на эксплуатацию | (2 897 406) | (2 897 411) | (2 898 139) | (2 899 347) | (2 900 323) | (2 901 537) | (2 902 335) | (2 903 344) | (2 904 205) | (2 905 339) | (2 906 093) | (2 906 840) | (34 822 319) |
| Текущий ремонт | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (218 183) | (2 618 200) |
| Капитальный ремонт | | | | | | | (19 000 000) | | | | | | (19 000 000) |
| Расходы на маркетинг | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (132 500) | (1 590 000) |
| Прочие | 549 189 | | | | | | | | | | | | 549 189 |
| ЧОД ³, Р | 12 459 039 | 12 343 050 | 13 966 108 | 11 756 533 | 11 796 372 | 14 152 689 | 204 896 748 | 12 113 331 | 14 427 085 | 14 520 569 | 12 305 775 | 14 602 293 | 349 339 591 |
| Комиссия за управление, Р | (2 951 016) | (1 972 157) | (2 110 117) | (1 922 303) | (1 925 690) | (2 125 977) | (645 858) | (1 806 064) | (2 002 733) | (2 010 679) | (1 822 422) | (2 017 626) | (23 312 642) |
| ДОХОД НА РАСПРЕДЕЛЕНИЕ, Р | 9 508 022 | 10 370 893 | 11 855 991 | 9 834 230 | 9 870 682 | 12 026 712 | 204 250 890 | 10 307 267 | 12 424 352 | 12 509 889 | 10 483 353 | 12 584 667 | 326 026 949 |
| ДОХОД НА ПАЙ, Р | 736 | 803 | 918 | 761 | 764 | 931 | 15 808 | 798 | 962 | 968 | 811 | 974 | 25 232 |

Прогноз экономических показателей на 10 лет (до НДФЛ)

Внутренняя норма доходности (IRR): **16%**

1. ФАП — фиксированная арендная плата; 2. РКО — расчетно-кассовое обслуживание; 3. ЧОД — чистый операционный доход;

* Арендный план составлен на основании заключенных договоров.

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| ДОХОДЫ, Р | 477 231 234 | 287 558 117 | 301 346 350 | 315 806 304 | 330 971 035 | 346 875 236 | 363 555 315 | 381 049 488 | 399 397 862 | 422 254 309 | 3 626 045 251 |
| Арендные платежи * | 252 739 448 | 264 803 922 | 277 454 445 | 290 719 804 | 304 630 211 | 319 217 370 | 334 514 556 | 350 556 691 | 367 380 425 | 385 024 223 | 3 147 041 095 |
| ФАП ¹ | 244 029 496 | 255 832 672 | 268 214 058 | 281 202 205 | 294 827 083 | 309 120 148 | 324 114 418 | 339 844 549 | 356 346 919 | 373 659 712 | 3 047 191 261 |
| Платежи от РТО | 8 709 952 | 8 971 250 | 9 240 388 | 9 517 599 | 9 803 127 | 10 097 221 | 10 400 138 | 10 712 142 | 11 033 506 | 11 364 511 | 99 849 835 |
| Возмещение КП | 18 058 885 | 22 754 195 | 23 891 905 | 25 086 500 | 26 340 825 | 27 657 866 | 29 040 759 | 30 492 797 | 32 017 437 | 37 230 086 | 272 571 254 |
| Возмещение НДС | 206 432 901 | | | | | | | | | | 206 432 901 |
| РАСХОДЫ, Р | (127 917 620) | (118 710 044) | (124 451 858) | (130 474 009) | (136 790 275) | (143 415 111) | (150 363 688) | (157 651 925) | (165 296 529) | (172 916 994) | (1 427 988 054) |
| Коммунальные расходы | (23 672 313) | (24 855 929) | (26 098 725) | (27 403 661) | (28 773 844) | (30 212 537) | (31 723 163) | (33 309 322) | (34 974 788) | (36 723 527) | (297 747 809) |
| НДС к уплате | (30 751 869) | (36 151 329) | (37 860 845) | (39 652 896) | (41 531 519) | (43 500 953) | (45 565 644) | (47 730 259) | (49 999 695) | (52 981 054) | (425 726 062) |
| Налог на имущество | (8 600 000) | (8 944 000) | (9 301 760) | (9 673 830) | (10 060 784) | (10 463 215) | (10 881 744) | (11 317 013) | (11 769 694) | (12 240 482) | (103 252 521) |
| Земельный налог | (464 059) | (482 621) | (501 926) | (522 003) | (542 883) | (564 598) | (587 182) | (610 669) | (635 096) | (660 500) | (5 571 536) |
| РКО ² | (139 920) | (146 916) | (154 262) | (161 975) | (170 074) | (178 577) | (187 506) | (196 881) | (206 726) | (217 062) | (1 759 899) |
| Страхование имущества | (458 942) | (481 889) | (505 984) | (531 283) | (557 847) | (585 740) | (615 027) | (645 778) | (678 067) | (711 970) | (5 772 526) |
| Аудит и оценка | (174 900) | (183 645) | (192 827) | (202 469) | (212 592) | (223 222) | (234 383) | (246 102) | (258 407) | (271 327) | (2 199 873) |
| Услуги охраны | (6 174 288) | (6 483 002) | (6 807 153) | (7 147 510) | (7 504 886) | (7 880 130) | (8 274 136) | (8 687 843) | (9 122 235) | (9 578 347) | (77 659 531) |
| Расходы на эксплуатацию | (34 822 319) | (36 562 103) | (38 388 836) | (40 306 865) | (42 320 753) | (44 435 292) | (46 655 512) | (48 986 697) | (51 434 394) | (54 004 426) | (437 917 198) |
| Текущий ремонт | (2 618 200) | (2 749 110) | (2 886 566) | (3 030 894) | (3 182 438) | (3 341 560) | (3 508 638) | (3 684 070) | (3 868 274) | (4 061 688) | (32 931 438) |
| Капитальный ремонт | (19 000 000) | | | | | | | | | | (19 000 000) |
| Расходы на маркетинг | (1 590 000) | (1 669 500) | (1 752 975) | (1 840 624) | (1 932 655) | (2 029 288) | (2 130 752) | (2 237 290) | (2 349 154) | (2 466 612) | (19 998 849) |
| Прочие | 549 189 | | | | | | | | | 1 000 000 | 1 549 189 |
| ЧОД ³, Р | 349 313 614 | 168 848 073 | 176 894 492 | 185 332 295 | 194 180 761 | 203 460 125 | 213 191 628 | 223 397 563 | 234 101 333 | 249 337 315 | 2 198 057 197 |
| Комиссия за управление, Р | (23 312 642) | (24 981 533) | (25 665 479) | (26 382 692) | (27 134 812) | (27 923 558) | (28 750 735) | (29 618 240) | (30 528 060) | (30 854 119) | (275 151 870) |
| ДОХОД НА РАСПРЕДЕЛЕНИЕ, Р | 326 000 971 | 143 866 540 | 151 229 013 | 158 949 603 | 167 045 949 | 175 536 567 | 184 440 892 | 193 779 323 | 203 573 273 | 218 483 196 | 1 922 905 327 |
| ДОХОДНОСТЬ (с НДС) | 22,6% | 10% | 10,5% | 11% | 11,6% | 12,1% | 12,8% | 13,4% | 14,1% | 15,1% | |
| ДОХОДНОСТЬ (без НДС) | 9,7% | 11,6% | 12,2% | 12,8% | 13,5% | 14,2% | 14,9% | 15,6% | 16,4% | 17,6% | |




Главный коридор второго этажа ТЦ «Самолет»



ИНВЕСТИРУЙТЕ С «АКТИВО»

Настоящее предложение не является публичной офертой и адресовано ограниченному кругу лиц.

Если у вас появились вопросы, СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ

 Москва, Пресненская наб.,
д. 12, МФК «Федерация Восток»

 welcome@aktivo.ru

 +7 (495) 150-64-64

 [aktivo_news](https://t.me/aktivo_news)

 aktivo.ru



[Видео об объекте >](#)