

Инвестиционные цель и стратегия

Управляющий стремится на долгосрочном горизонте предоставить инвесторам комбинацию из преимущественно текущей доходности, а также прироста капитала путем инвестирования в объекты недвижимости уличной торговли (street retail).

Класс активов	Коммерческая недвижимость
Тип стратегии	Активное управление
Стиль стратегии	Core (базовый) / Рентный
География	Москва и Московская область
Сектор	Street retail
Локация	Зоны высокой проходимости (в т.ч. жилые районы, места массовой застройки)
Качество	Современный формат
Тип объектов	Здания и помещения
Заполняемость	100%
Предпочтительные арендаторы	Преимущественно оператор «Пятерочка»
Срок аренды	Долгосрочная
Условия аренды	Индексация арендной платы на ставку, близкую инфляции
Количество объектов	5+
Размеры объектов	Р50–300 млн
Валюта	RUB (Р)
Форма инвестиций	Собственность
Стратегия выхода из инвестиций фонда	Публичное предложение на рынке недвижимости портфеля целиком или объектов отдельно

Ключевые параметры фонда

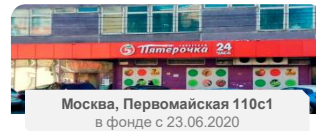
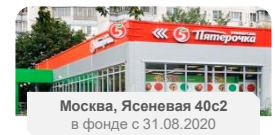
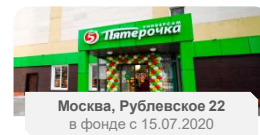
Название	ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
№ и дата рег. ПДУ	№3936 от 30.12.2019
ISIN	RU000A101HY7
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал фонда ¹	Р1,3 млрд
Инвестиционный горизонт фонда ²	до 01.03.2025 (равен сроку фонда)
Период инвестирования ³	2020–2021
Порог входа ⁴	Р300 тыс. (формирование) Р305 тыс. (дополнительные)
Вознаграждения управляющего фонда	1,8% за управление
Надбавка при выдаче паев	0,50% (только при выдаче дополнительных паев)
Скидка при погашении паев	0,00%
Расходы на инфраструктуру	не более 0,5% СЧА
Промежуточный доход ⁵	ежемесячно (с 10.2020)

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Портфель фонда

на 30.09.2021

Ключевые активы фонда	Доля в фонде	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Денежные средства	0,64%	-	8 455 154,46	-
ОФЗ 25083	21,43%	-	281 815 146,00	7,05%
Дебиторская задолженность	2,83%	-	37 272 295,89	-
Пятерочка Москва, Первомайская 110с1	21,37%	275 000 000,00	281 000 000,00	18,14%
Пятерочка Москва, Рублевское 22к2	10,72%	140 000 000,00	141 000 000,00	11,48%
Пятерочка Москва, Ясеневая 40с2	12,87%	162 000 000,00	169 188 000,00	8,73%
Пятерочка Москва, Паперника 7к2	16,40%	215 000 000,00	215 694 000,00	14,83%
Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34	13,69%	180 000 000,00	180 000 000,00	14,47%



СЧА⁷, Р
на 30.09.2021
1 268 287 717,57

РСР⁸, Р
на 30.09.2021
298 010,52

Выплата на пай⁹, Р
на 01.10.2021 за Сент 2021
1 516,77253

Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 25.10.2021

По итогам рассмотрения 166 объектов, соответствующих стратегии фонда, воронка отбора имеет следующий вид: **18 в Long List** (объекты на текущем рассмотрении), из них **8 в Short List** (потенциально интересные объекты), из них **4 в Dealing List** (объекты в переговорах о цене) и **1 объект готовится к сделке** (цена согласована, проводится due diligence, независимая оценка, готовится документация сделки), в т.ч.:

Актив	Площадь, кв. м	Выручка (ГАП) ¹⁰ , Р/год	Статус
Пятерочка - Мск, САО	1255,7	33 000 000,00	Подготовка к сделке
Пятерочка - МО, Долгопрудный	2348,1	33 600 000,00	Торг по цене
Пятерочка - Мск, СВАО	1255,3	22 500 000,00	Торг по цене
Пятерочка - Мск, ЗАО	591,0	10 800 000,00	Торг по цене
Пятерочка - МО, Дмитровский р-н	1956,1	15 108 042,52	Торг по цене

Результаты фонда

на 30.09.2021

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	0,25%	0,63%	0,36%	-0,28%	н/д	н/д	-0,66%
Выплаты промежуточного дохода по пая ¹²	0,46%	1,32%	2,91%	6,41%	н/д	н/д	8,30%
Совокупный результат¹³	0,71%	1,95%	3,26%	6,12%	н/д	н/д	7,63%

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.

 **Управляющий фондом**



**Богданов Андрей
Анатольевич**

Руководитель Дирекции
по альтернативным
инвестициям

 **Комментарий управляющего**

Рынок объектов торговой недвижимости в сегменте продуктового направления street retail продолжает демонстрировать защитные характеристики. В этой связи, реальные ставки капитализации в таких активах продолжают снижение и, таким образом, на фоне увеличения безрисковых ставок (ОФЗ) спред (премия за риск) в этом классе активов показывает очень низкие значения, а запрашиваемые цены продажи, соответственно, крайне высокие.

В условиях дефицита качественных объектов в продаже и конкуренции с иными инвесторами за приобретение таких объектов управляющий стремится рассмотреть все активы, доступные на рынке среди как публичных, так и непубличных предложений (в том числе расширяя перечень агентов и иных источников предложений о продаже).

По всем предложениям, находящимся на рассмотрении, ключевой задачей является приобретение качественных и устойчивых объектов по цене, соответствующей целевой результативности фонда.

Кроме того, управляющий видит необходимым прокомментировать следующие аспекты деятельности фонда в текущий момент. Несмотря на наличие в pipeline фонда актива, сделка с которым готовится к совершению, управляющий не останавливает рассмотрение иных инвестиционных возможностей в рамках действующей стратегии фонда с целью управления риском срыва сделки, реализация которого возможна вплоть до перехода прав на объект.

 **Важная информация**

Доход по инвестиционным паям подлежит налогообложению. Налоговый агент по НДФЛ – управляющая компания. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Правила доверительного управления № 3936 зарегистрированы Банком России 30.12.2019 (далее также «Правила Фонда»). 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 22.09.1998 выдана ФСФР России, 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. При определении прироста расчетной стоимости инвестиционного пая не учитываются надбавки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче и скидки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их погашении. 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. 2, стр.1. Телефоны: (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. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.

Атрибуты инвестиционной стратегии означают целевые показатели портфеля фонда, к которым будет стремиться управляющий, чтобы реализовать инвестиционную цель фонда, но изменяемые по усмотрению управляющего, если того требуют интересы клиентов, при этом: «качество объекта» недвижимости при отсутствии общепринятой классификации для соответствующего вида объектов определяется качественным описанием; «Арендаторы» означает критерий предпочтительного отбора арендаторов; «Стратегия выхода» означает целевой подход управляющего к реализации портфеля фонда к моменту окончания инвестиционного горизонта (в конце срока его удержания).

¹ В рамках ключевых параметров фонда «Целевой капитал фонда» означает ожидаемый капитал, который управляющий ожидает привлечь в фонд,
² Индикаторы ожидаемой доходности YTM (Yield to Maturity, Доходность к погашению) и IRR (Internal Rate of Return, Внутренняя ставка/норма доходности) – одинаково рассчитываемая ставка дисконтирования к настоящему времени будущего потока платежей, при которой уравнивается приведенная стоимость будущих денежных поступлений от актива и стоимость инвестиций в данный актив.
³ «Период инвестирования» означает целевой период времени, в течение которого капитал фонда планируется разместить в активах, соответствующих инвестиционной стратегии фонда.
⁴ «Порог входа» означает минимальный размер денежных средств, передаваемых в оплату инвестиционных паев при их выдаче.
⁵ «Промежуточный доход» при указании периода означает целевую периодичность выплаты при соблюдении условий, установленных правилами фонда.
⁶ Индикаторы ожидаемой доходности YTM (Yield to Maturity, Доходность к погашению) и IRR (Internal Rate of Return, Внутренняя ставка/норма доходности) – одинаково рассчитываемая ставка дисконтирования к настоящему времени будущего потока платежей, при которой уравнивается приведенная стоимость будущих денежных поступлений от актива и стоимость инвестиций в данный актив.
⁷ «СЧА» – стоимость чистых активов фонда.
⁸ «РСП» – расчетная стоимость одного инвестиционного пая фонда.
⁹ «Выплата на пай» – промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период.
¹⁰ «Выручка (ГАП)» – ожидаемый объем валовых денежных поступлений от сдачи объекта недвижимости в аренду, рассчитанный на основе ставок аренды, предусмотренных договорами аренды соответствующего объекта недвижимости.
¹¹ «Динамика расчетной стоимости пая» – показатель, отражающий процентное изменение расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.
¹² «Выплаты промежуточного дохода по паю» – показатель, отражающий процентное выражение выплаченного дохода за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату к расчетной стоимости пая на начало соответствующего (указанного) периода.
¹³ «Совокупный результат» – показатель, отражающий сумму показателей «Динамика расчетной стоимости пая» и «Выплаты промежуточного дохода по паю» за соответствующий (указанный период).
 Иные сокращения, применимые в документе: «Мск» - Москва, «МО» - Московская область, «СПб» - Санкт-Петербург, «СВАО» - Северо-восточный административный округ, «ЗАО» - Западный административный округ, «САО» - Северный административный округ