

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 область, С.-Петербург и 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 операторы «Пятерочка» и «Перекресток»
Срок аренды	Долгосрочная
Условия аренды	Индексация арендной платы на ставку, близкую инфляции
Количество объектов	3+
Размеры объектов	Р50–600 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

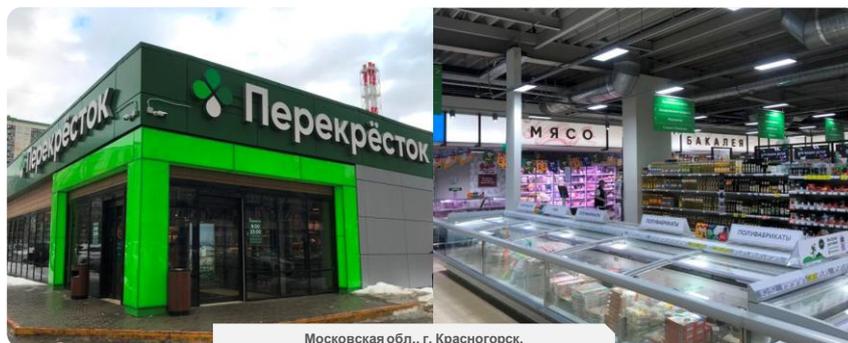
Название	ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2»
№ и дата рег. ПДУ	№4093 от 09.07.2020
ISIN	RU000A101YY2
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал фонда ¹	Р1 млрд
Инвестиционный горизонт фонда ²	до 02.03.2026 (равен сроку фонда)
Период инвестирования ³	2020–2021
Порог входа 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	ежеквартально (с 04.2021)

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2»

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	1,22%	-	12 013 595,21	-
ОФЗ 25083	38,75%	-	383 133 915,00	7,05%
Дебиторская задолженность	10,40%	-	102 796 843,98	-
Перекресток – Московская обл., Красногорск, Путилково	49,55%	525 000 000,00	489 927 000,00	10,61%



Московская обл., г. Красногорск, д. Путилково, бул. Спасо-Тушинский, д. 1 в фонде с 14.04.2021

СЧА ⁷ , Р	РСР ⁸ , Р	Выплата на пай ⁹ , Р
на 30.09.2021	на 30.09.2021	на 01.10.2021 за 3кв2021
973 146 429,32	288 192,24	2 965,47399

Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 25.10.2021

По итогам рассмотрения 208 объектов, соответствующих стратегии фонда, воронка отбора имеет следующий вид: **7 в Long List** (объекты на текущем рассмотрении), из них **3 в Short List** (потенциально интересные объекты) и все они также включены в **Dealing List** (объекты в переговорах о цене), в т.ч.:

Актив	Площадь, кв. м	Выручка (ГАП) ¹⁰ , Р/год	Статус
Пятерочка - Мск, ЮВАО	1011,0	44 700 000,00	Торг по цене
Пятерочка - Мск, СЗАО	1767,0	51 600 000,00	Торг по цене
Перекресток - МО, Истра	1836,0	28 356 000,00	Торг по цене

По объекту, предполагаемому к покупке в Октябре 2021 года, продавец приостановил процесс продажи – объект исключен из Pipeline.

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	-4,31%	-3,69%	-3,99%	-4,01%	н/д	н/д	-3,94%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,99%	0,99%	2,06%	2,90%	н/д	н/д	2,90%
Совокупный результат ¹³	-3,33%	-2,69%	-1,92%	-1,12%	н/д	н/д	-1,04%

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 по итогам прошедшего периода:

- снижение расчетной стоимости инвестиционного пая фонда вызвано выделением в стоимости объекта «Путилково» отдельно стоимости прав на землю, которая находится стадии оформления на фонд и не формально не учтена в СЧА фонда (по факту регистрации прав аренды на фонд стоимость будет учтена и полностью восстановлена в СЧА);
- существенная сделка, разрабатываемая с августа 2021 года и ожидаемая к совершению в 4 квартале 2021 года, была приостановлена продавцом по причинам на его стороне, в этой связи управляющим разрабатываются 3 альтернативные сделки, которые находятся в стадии торга по цене (см. выше: Pipeline).

 **Важная информация**

Доход по инвестиционным паям подлежит налогообложению. Налоговый агент по НДФЛ – управляющая компания. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2». Правила доверительного управления № 4093 зарегистрированы Банком России 09.07.2020 (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 «Инвестиционный горизонт» означает целевой период удержания портфеля активов в фонде, который равен сроку фонда, если иное не указано специально.
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, «ЮВАО» – Юго-восточный административный округ, «СЗАО» - Северо-западный административный округ.