

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

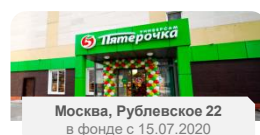
Название	ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
№ и дата рег. ПДУ	№3936 от 30.12.2019
ISIN	RU000A101HY7
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал фонда ¹	Р1,3 млрд
Инвестиционный горизонт фонда ²	до 01.03.2025 (равен сроку фонда)
Период инвестирования ³	2020–2021
Порог входа 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 30.11.2021

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	0,66%	-	8 774 724,32	-
ОФЗ 25083	21,47%	-	284 195 537,50	7,05%
ОФЗ 26209	3,20%	-	42 394 014,00	7,91%
Дебиторская задолженность	0,08%	-	1 056 177,00	-
Пятерочка Москва, Первомайская 110с1	21,23%	275 000 000,00	281 000 000,00	17,01%
Пятерочка Москва, Рублевское 22к2	10,65%	140 000 000,00	141 000 000,00	11,50%
Пятерочка Москва, Ясеневая 40с2	12,78%	162 000 000,00	169 188 000,00	7,85%
Пятерочка Москва, Паперника 7к2	16,30%	215 000 000,00	215 694 000,00	15,35%
Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34	13,62%	180 000 000,00	180 237 000,00	15,03%



СЧА⁷, Р
на 30.11.2021
1 274 002 102,11

РСП⁸, Р
на 30.11.2021
299 353,24

Выплата на пай⁹, Р
на 01.12.2021 за Ноябрь 2021
1 591,86210

Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 22.12.2021

По итогам рассмотрения 175 объектов, соответствующих стратегии фонда, воронка отбора имеет следующий вид: 19 в Long List (на текущем рассмотрении), в т.ч. 3 в Short List (потенциально интересные объекты), включая 2 в Dealing List (в переговорах об условиях) и 1 в процессе регистрации на фонд – заключен договор купли-продажи, поданы документы для регистрации (в случае успешной регистрации прав до конца 2021 инвестиционная фаза фонда будет завершена в связи с предельным заполнением фонда целевыми объектами недвижимости с долей более 97% СЧА).

Актив	Площадь, кв. м	Выручка (ГАП) ¹⁰ , Р/год	Статус
Пятерочка - МО, Долгопрудный	2348,1	33 600 000,00	Регистрация на фонд
Пятерочка - Мск, ЗАО	591,0	10 800 000,00	Торг по условиям
Пятерочка - МО, Дмитровский р-н	1956,1	15 108 042,52	Торг по условиям

Результаты фонда

на 30.11.2021

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	0,15%	0,70%	0,64%	-0,05%	н/д	н/д	-0,22%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,53%	1,39%	3,00%	6,35%	н/д	н/д	9,17%
Совокупный результат ¹³	0,68%	2,09%	3,64%	6,29%	н/д	н/д	8,96%

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

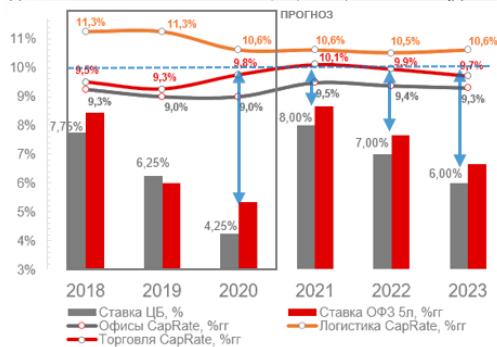
Рынок коммерческой недвижимости продолжает демонстрировать невосприимчивость к повышению безрисковой ставки доходности. Спред (разрыв) между ставками капитализации (CapRate) на рынке качественной коммерческой недвижимости и ставками по ОФЗ и ключевой ставкой достигли минимальных значений (1,5-2%). В случае ожидаемого повышения ключевой ставки в начале 2022 года спред может показать дальнейшее сужение.

Рост безрисковых ставок мог бы повысить доходность инвестиционных сделок (покупка) стабилизированных объектов, но в условиях когда текущая динамика ставок воспринимается как временное явление («борьбой с инфляцией»), продавцы не готовы снижать стоимость объектов, что с наибольшей вероятностью замедлит инвестиционный рынок до восстановления премии за отраслевой риск в виде спреда между ставками капитализации и безрисковыми ставками. Таким образом, консервативные инвесторы могут предпочесть наблюдать развитие ситуации, разместив капитал в качественных облигациях (Fixed Income) и депозитах.

В этих условиях объекты street retail в секторе торговой недвижимости продолжают экспонироваться по крайне высоким ценам, соответственно, текущая доходность к запрашиваемой цене продажи (ask price) с учетом операционных расходов уходит даже ниже ставок по депозитам и ОФЗ, а процент «уторговывания» остается крайне низким.

Тем не менее, команда управляющего смогла выйти на заключение новой сделки приобретения с сохранением целевых показателей по доходности, которая в случае ее успешного исполнения станет заключительной для фонда (договор купли-продажи заключен, переход прав на фонд находится в стадии регистрации). Портфель недвижимости по плану превысит 97% СЧА фонда. В качестве управления рисками управляющий продолжит прием и рассмотрение альтернативных активов в pipeline вплоть до регистрации объекта инвестирования на фонд. По итогам успешного завершения сделки инвестиционная фаза будет завершена, и финальная сделка будет представлена инвесторам.

*Динамика ставок капитализации, ОФЗ, ключевой (Дек 2021)



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 «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, «СВАО» - Северо-восточный административный округ, «ЗАО» - Западный административный округ, «САО» - Северный административный округ