

**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

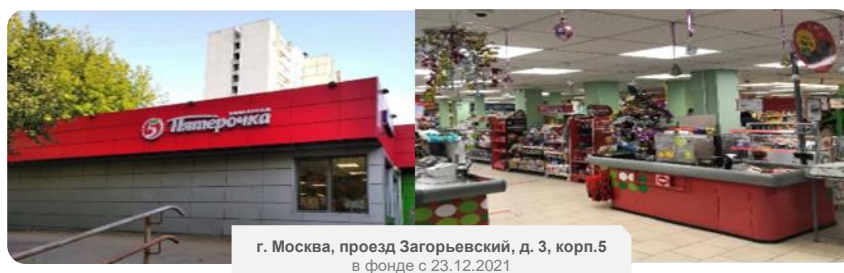
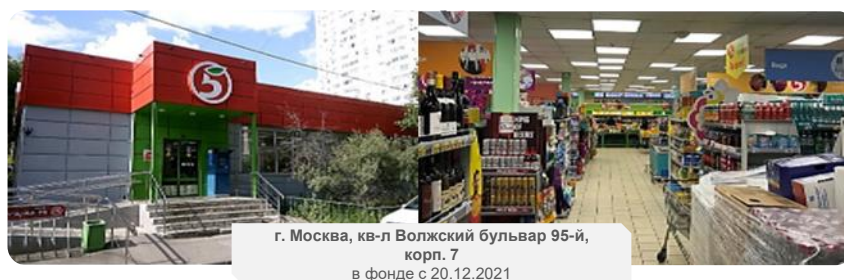
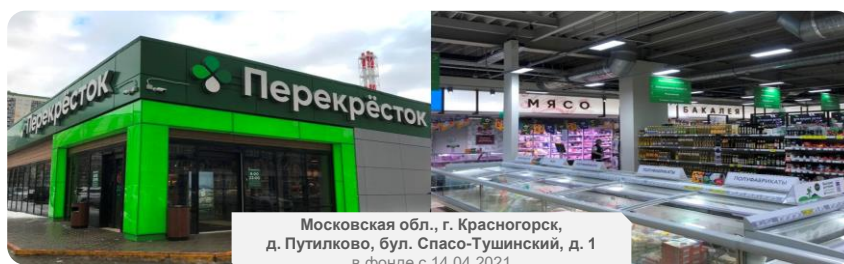
Название	ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2»
№ и дата рег. ПДУ	№4093 от 09.07.2020
ISIN	RU000A101YY2
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал фонда ¹	Р1 млрд
Инвестиционный горизонт фонда ²	до 02.03.2026 (равен сроку фонда)
Период инвестирования ³	2020–2021
Порог входа 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 30.04.2022

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Перекресток, Московская обл., Красногорск, Путилково	49,17%	525 000 000,00	486 695 000,00	10,65%
Пятерочка, г. Москва, кв-л Волжский бульвар 95-й, корп. 7	42,46%	420 290 000,00	420 290 000,00	13,55%
Пятерочка, г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	6,14%	60 790 000,00	60 790 000,00	12,69%
ОФЗ 26209	0,64%	-	6 293 283,28	13,10%
Денежные средства	0,79%	-	7 801 318,28	-
Дебиторская задолженность	0,81%	-	7 968 896,88	-



СЧА ⁷ , Р	РСП ⁸ , Р	Выплата на пай ⁹ , Р
на 30.04.2022	на 30.04.2022	на 01.05.2022 за 1кв2022
978 210 648,81	289 691,98	4 000,00

Результаты фонда

на 30.04.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	0,72%	-4,40%	0,16%	-3,60%	н/д	н/д	-3,45%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,00%	1,32%	2,41%	4,38%	н/д	н/д	5,22%
Совокупный результат¹³	0,72%	-3,08%	2,57%	0,78%	н/д	н/д	1,77%

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**

Банк России развивает тренд монетарного стимулирования экономики на фоне, с одной стороны, неопределенности и дефицита предложения, а с другой, замедления спроса и деловой активности, снижая ключевую ставку поэтапно с 20 % до 17%, и далее до 14% и 11%. Но несмотря на удешевление долга, кредитные требования пока жесткие, маржа банков (спред между ключевой и рыночной ставкой кредита) высокая, при этом акционерный капитал по-прежнему в дефиците. В этом контексте на рынках капитала сохраняется ожидание повышенной премии за риск при инвестициях в коммерческую недвижимость, что делает с одной стороны особо привлекательными стабилизированные объекты с качественными арендаторами, с другой стороны снижает количество предложений об их продаже, остающиеся в основном вынужденными.

На пространственном рынке (рынке аренды) ситуация пока не имеет существенных изменений. Моллы продолжают испытывать сжатие спроса и отток иностранных брендов, хотя стали наблюдаться и точечные попытки отдельных брендов вернуться к работе. Пока продолжаются переговоры с азиатским ритейлом вакансия растет. «Центральный» стрит-ритейл в схожем положении, «районный» стрит-ритейл сохраняет устойчивость, благодаря меньшей зависимости от иностранных брендов и опоре на продукты и бюджетный «непрод». Офисы в ожидании решений западных компаний о работе в России. Склады под некоторым давлением от снижения товарных запасов, но минимальная вакансия и дефицит площадей стимулируют сохранять аренду и при необходимости использовать инструмент субаренды. Потенциальное напряжение от исхода иностранных компаний частично снижается за счет их уходов не путем закрытия, а путем продажи действующих бизнесов в России.

Портфель фонда относится к подсектору «районный» стрит-ритейл и достаточно устойчив за счет качества арендатора, несмотря на рост операционных издержек магазинов под давлением инфляции и невозможности синхронно переложить их на покупателей. На текущий момент в планах сохранение выплат дивидендов с их умеренным ростом. Допустимо временное давление на оценки объектов из-за переоценки премии за риск, при этом инфляция формирует предпосылки для существенного роста цены портфеля на горизонте 3 лет по факту возврата экономики на траекторию роста.

 **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 настоящей 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).