

**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

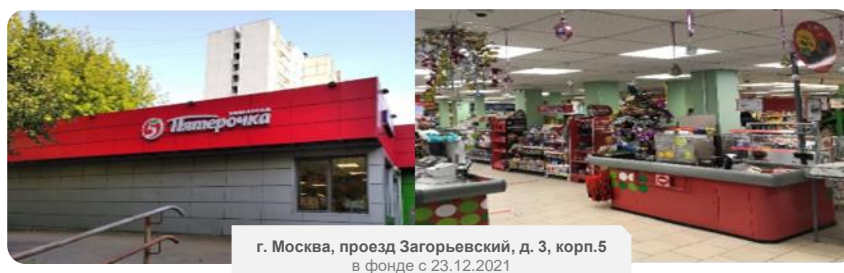
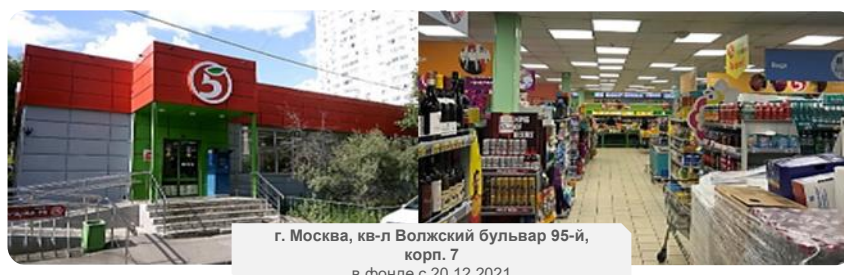
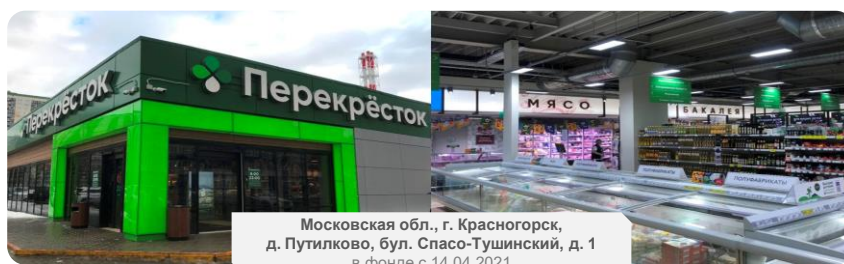
Ключевые параметры фонда

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)

Портфель фонда

на 30.06.2022

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	48,14%	525 000 000,00	486 695 000,00	10,92%
Пятерочка, г. Москва, кв-л Волжский бульвар 95-й, корп. 7	42,36%	420 290 000,00	428 219 000,00	13,65%
Пятерочка, г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	6,11%	60 790 000,00	61 778 000,00	12,81%
ОФЗ 26209	0,64%	-	6 432 314,56	9,70%
Денежные средства	1,97%	-	19 897 780,12	-
Дебиторская задолженность	0,78%	-	7 910 211,27	-



СЧА ⁷ , Р	РСР ⁸ , Р	Выплата на пай ⁹ , Р
на 30.06.2022	на 30.06.2022	на 01.07.2022 за 2кв2022
975 850 378,86	288 993,00	4 700,00

Результаты фонда

на 31.05.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	-0,84%	0,48%	-3,87%	-3,42%	н/д	н/д	-3,68%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	1,61%	1,63%	2,89%	4,89%	н/д	н/д	6,79%
Совокупный результат¹³	0,77%	2,11%	-0,98%	1,47%	н/д	н/д	3,11%

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

По итогам 2кв2022 экономика России замедлила негативную динамику по ключевым показателям, макро-прогнозы стали улучшаться (в т.ч. в 2022 г. консенсус-прогноз по ВВП ушел в область -6% против -7,5% ранее). Откат годовой инфляции до 15,9% (дефляция в июне 0,35%), укрепление рубля, подавленная потребительская активность могут позволить Банку России снизить ключевую ставку с 9,5% до 9,0% уже на ближайшем заседании. Между тем недостаток капитала и низкое кредитование сохраняют требования инвесторов о повышенной премии за отраслевые риски. Это формирует разрыв в ценовых ожиданиях между продавцами недвижимости и их покупателями, требующими дисконтов. Рынок сделок с активами остается подавленным и с ограниченным предложением.

Пространственный рынок (аренда) продолжает показывать разный уровень напряжения в разных секторах. Ритейл: крупные ТРЦ в неопределенности с иностранными брендами (которые либо уходят, либо продаются и трансформируются); районные ТЦ относительно устойчивы в демократичных сегментах, стрит-ритейл как и ранее устойчив в сегменте «у дома» и под давлением на торговых коридорах. В офисах: прайм-площади умеренно теряют иностранных арендаторов, более низкие классы под меньшим риском, в целом по сектору интерес в новой аренде понижен, но активных съездов не наблюдается. Склады замедлили рост арендных ставок на фонде подрастающей вакансии и сниженных ставок по субаренде, ввод новых площадей только по старым проектам (в основном build-to-suit*) не формирует существенного риска избыточной вакансии.

Во всех сегментах нарастает доля скрытой вакансии (субаренда, переуступка). Но в целом подавленное строительство не позволяет рынку обвалиться, достраиваются ранее запущенные проекты, новых - минимум.

Портфель фонда, аллоцированный в районном продуктивном стрит-ритейле, показывает разнонаправленные переоценки: повышение оценки риска в традиционном формате супермаркетов (Перекресток), но с ростом цены в дискаунтерах (Пятерочки). Давление инфляции на маржу магазинов пока не позволяет индексировать ставки, но в тоже время уровни выручки позволяют удерживать рентный поток без снижения и с умеренным ростом. Основные затраты фонда летом – плановые налоговые платежи, подготовка к отопительному сезону и точечные капитальные улучшения.

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 взаимные скидки 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.
* build-to-suit – строительство под заказ.