

**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 <sup>1</sup>	Р1,3 млрд
Инвестиционный горизонт фонда <sup>2</sup>	до 01.03.2025 (равен сроку фонда)
Период инвестирования <sup>3</sup>	2020–2021
Порог входа <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	ежемесячно (с 10.2020)

**Портфель фонда**

на 30.12.2021

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению <sup>6</sup> , YtM, IRR
Пятерочка Москва, Первомайская 110с1	19,12%	275 000 000,00	281 000 000,00	17,56%
Пятерочка, Московская обл., Долгопрудный, пр. Пацаева 12	17,07%	250 847 000,00	250 847 000,00	11,77%
Пятерочка Москва, Паперника 7к2	14,82%	215 000 000,00	217 786 000,00	15,69%
Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34	12,26%	180 000 000,00	180 237 000,00	15,75%
Пятерочка Москва, Ясенева 40с2	11,51%	162 000 000,00	169 188 000,00	9,06%
Пятерочка Москва, Рублевское 22к2	9,66%	140 000 000,00	142 000 000,00	12,05%
ОФЗ 26209	14,80%	-	217 471 760,00	7,73%
Денежные средства	0,60%	-	8 811 204,40	-
Дебиторская задолженность	0,15%	-	2 135 188,65	-



СЧА <sup>7</sup> , Р	РСП <sup>8</sup> , Р	Выплата на пай <sup>9</sup> , Р
на 30.12.2021	на 30.12.2021	на 01.01.2022 за Дек 2021
1 276 480 777,86	299 935,65	1 600,43385

**Результаты фонда**

на 30.12.2021

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая <sup>11</sup>	0,19%	0,65%	1,28%	1,14%	н/д	н/д	-0,02%
Выплаты промежуточного дохода по паю <sup>12</sup>	0,53%	1,42%	2,75%	5,64%	н/д	н/д	9,71%
<b>Совокупный результат<sup>13</sup></b>	<b>0,73%</b>	<b>2,07%</b>	<b>4,03%</b>	<b>6,78%</b>	<b>н/д</b>	<b>н/д</b>	<b>9,68%</b>

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**

Комментарий к текущему релизу информационного листа мы хотели бы начать с информации о фонде, поскольку его инвестиционная фаза завершена сделкой, заключенной в конце Декабря 2021 года (что видно по лицевой стороне, где исключен блок Pipeline), а значит приобретений в фонд более не планируется. Некоторая доля ОФЗ, отражённая в отчетности фонда на 30.12.2021, включает в т.ч. остаточный платеж по последней сделке, подлежащей оплате в Январе этого года, а также сумму обязательного резерва на возможные капитальные затраты по портфелю. Также обращаем внимание, что арендные платежи от нового объекта начнут поступать в фонд именно с Января. Завершение инвестиций не значит, что завершена работа над фондом. Среди будущих задач на 2022 год запланированы как работа над качеством портфеля и улучшением его денежного потока, включая возможные индексацию ставок аренды, так и активности, связанные с улучшением ликвидности паев на вторичном рынке.

Переходя к показателям рынка недвижимости, ключевым трендом прошедшего года нужно отметить снижение премии за отраслевой риск в коммерческой недвижимости относительно индикаторов безрисковых ставок, включая ставки по ОФЗ и ключевую ставку ЦБ. Неготовность собственников снижать цены за продажу объектов, несмотря на постоянный рост стоимости капитала, имеет также существенной причиной взрывной рост издержек на строительство в связи с производственной инфляцией, которая не может синхронно перейти в потребительскую инфляцию, и в способность арендаторов платить повышенную арендную плату, обеспечив окупаемость вложений. Только секторам с критическим дефицитом площадей (в первую очередь складам) удастся перекаладывать стоимость новых площадей в рост арендной ставки. Для торговой недвижимости основными трендами стали стагнация в крупноформатных моллах и в то же время устойчивость малых форматов, а также локаций близких к потребителям. Так «магазины у дома» и районные ТЦ с современной концепцией и компактной нарезкой торговых помещений показывают эффективность и потенциал, достаточные для сохранения инвестиционной привлекательности.

 **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](http://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).

<sup>1</sup> В рамках ключевых параметров фонда «Целевой капитал фонда» означает ожидаемый капитал, который управляющий ожидает привлечь в фонд,

<sup>2</sup> «Инвестиционный горизонт» означает целевой период удержания портфеля активов в фонде, который равен сроку фонда, если иное не указано специально.

<sup>3</sup> «Период инвестирования» означает целевой период времени, в течение которого капитал фонда планируется разместить в активах, соответствующих инвестиционной стратегии фонда.

<sup>4</sup> «Порог входа» означает минимальный размер денежных средств, передаваемых в оплату инвестиционных паев при их выдаче.

<sup>5</sup> «Промежуточный доход» при указании периода означает целевую периодичность выплаты при соблюдении условий, установленных правилами фонда.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> «СЧА» – стоимость чистых активов фонда.

<sup>8</sup> «РСП» – расчетная стоимость одного инвестиционного пая фонда.

<sup>9</sup> «Выплата на пай» – промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период.

<sup>10</sup> «Выручка (ГАП)» – ожидаемый объем валовых денежных поступлений от сдачи объекта недвижимости в аренду, рассчитанный на основе ставок аренды, предусмотренных договорами аренды соответствующего объекта недвижимости.

<sup>11</sup> «Динамика расчетной стоимости пая» – показатель, отражающий процентное изменение расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.

<sup>12</sup> «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.

<sup>13</sup> «Совокупный результат» – показатель, отражающий сумму показателей «Динамика расчетной стоимости пая» и «Выплаты промежуточного дохода по паю» за соответствующий (указанный период).