

**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

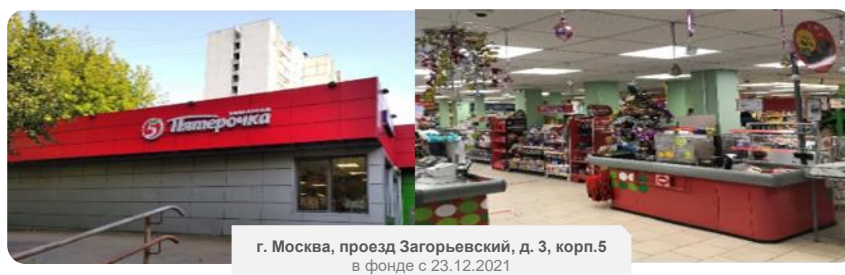
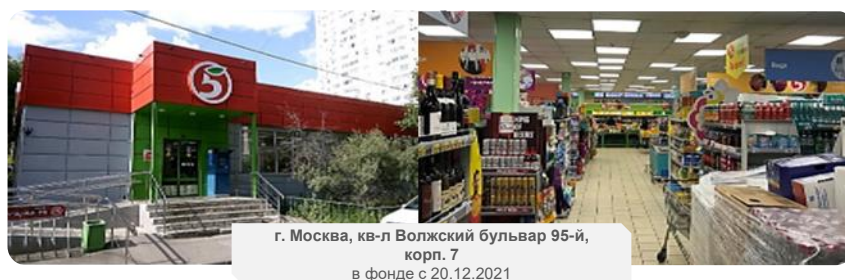
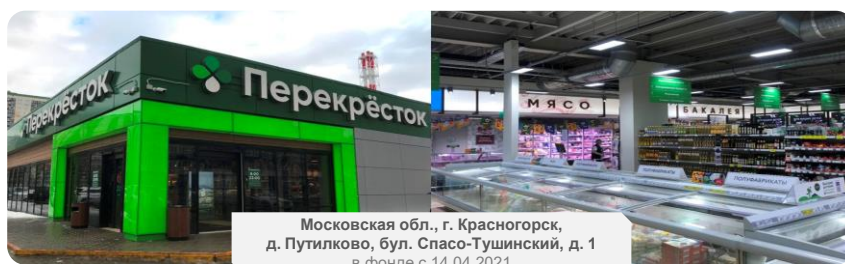
Ключевые параметры фонда

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 30.12.2021

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	42,24%	525 000 000,00	535 105 000,00	10,11%
Пятерочка, г. Москва, кв-л Волжский бульвар 95-й, корп. 7	33,17%	420 290 000,00	420 290 000,00	14,60%
Пятерочка, г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	4,8%	60 790 000,00	60 790 000,00	12,83%
ОФЗ 26209	18,51%	-	234 518 240,00	7,73%
Денежные средства	0,95%	-	12 030 293,47	-
Дебиторская задолженность	0,32%	-	4 114 440,19	-



СЧА ⁷ , Р	РСП ⁸ , Р	Выплата на пай ⁹ , Р
на 30.12.2021	на 30.12.2021	на 01.01.2022 за 4кв2021
1 015 169 572,83	300 637,17	2 970,41910

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 ¹¹	-0,90%	4,32%	0,47%	-0,45%	н/д	н/д	0,21%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,98%	1,03%	1,98%	3,86%	н/д	н/д	3,89%
Совокупный результат¹³	0,08%	5,35%	2,46%	3,41%	н/д	н/д	4,10%

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 листка мы хотели бы начать с информации о фонде, поскольку его инвестиционная фаза завершена 2-мя сделками, заключенными 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, отраженная в отчетности фонда на 30.12.2021, включает в т.ч. остаточные платежи по последним покупкам, подлежащие оплате в Январе этого года, а также сумму обязательного резерва на возможные капитальные затраты по портфелю. Также обращаем внимание, что арендные платежи от новых объектов 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 – 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, «Инвестиционный горизонт» означает целевой период удержания портфеля активов в фонде, который равен сроку фонда, если иное не указано специально.

² «Период инвестирования» означает целевой период времени, в течение которого капитал фонда планируется разместить в активах, соответствующих инвестиционной стратегии фонда.

³ «Порог входа» означает минимальный размер денежных средств, передаваемых в оплату инвестиционных паев при их выдаче.

⁴ «Промежуточный доход» при указании периода означает целевую периодичность выплаты при соблюдении условий, установленных правилами фонда.

⁵ 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.

⁶ «СЧА» – стоимость чистых активов фонда.

⁷ «РСП» – расчетная стоимость одного инвестиционного пая фонда.

⁸ «Выплата на пай» – промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный (и/или) выплаченный за указанный период.

⁹ «Выручка (ГАП)» – ожидаемый объем валовых денежных поступлений от сдачи объекта недвижимости в аренду, рассчитанный на основе ставок аренды, предусмотренных договорами аренды соответствующего объекта недвижимости.

¹⁰ «Динамика расчетной стоимости пая» – показатель, отражающий процентное изменение расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.

¹¹ «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.

¹² «Совокупный результат» – показатель, отражающий сумму показателей «Динамика расчетной стоимости пая» и «Выплаты промежуточного дохода по паю» за соответствующий (указанный период).