

**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

Портфель фонда

на 31.01.2022

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Пятерочка Москва, Первомайская 110с1	21,11%	275 000 000,00	281 000 000,00	17,56%
Пятерочка, Московская обл., Долгопрудный, пр. Пацаева 12	18,84%	250 847 000,00	250 847 000,00	11,64%
Пятерочка Москва, Паперника 7к2	16,36%	215 000 000,00	217 786 000,00	16,68%
Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34	13,54%	180 000 000,00	180 237 000,00	16,57%
Пятерочка Москва, Ясенева 40с2	12,71%	162 000 000,00	169 188 000,00	10,11%
Пятерочка Москва, Рублевское 22к2	10,67%	140 000 000,00	142 000 000,00	12,88%
ОФЗ 26209	5,27%	-	70 094 625,00	7,73%
Денежные средства	1,2%	-	15 916 783,08	-
Дебиторская задолженность	0,38%	-	5 070 163,27	-



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)

СЧА ⁷ , Р	РСР ⁸ , Р	Выплата на пай ⁹ , Р
на 31.01.2022	на 31.01.2022	на 01.02.2022 за Янв 2021
1 272 780 700,45	299 066,24	3 270,03705

Результаты фонда

на 31.01.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	-0,29%	0,05%	0,80%	0,65%	н/д	н/д	-0,31%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	1,09%	2,16%	3,50%	6,20%	н/д	н/д	10,80%
Совокупный результат¹³	0,80%	2,21%	4,30%	6,85%	н/д	н/д	10,48%

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.

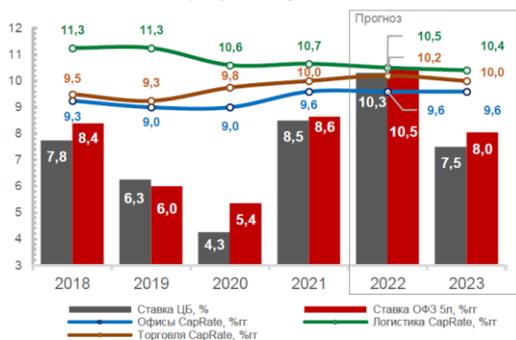
 **Управляющий фондом**



**Богданов Андрей
Анатольевич**

Руководитель Дирекции
по альтернативным
инвестициям

Динамика и спреды ставок: ключевой (ЦБР), безрисковой (ОФЗ), капитализации недвижимости (CapRates) на 20.02.2022



 **Комментарий управляющего**

Текущие события на финансовых рынках и динамика ключевых бенчмарков в свете не только фундаментальных трендов в виде роста инфляции и ставок доходностей, но и геополитических факторов безусловно вызывают настороженность в отношении всего спектра классов инвестиционных активов. На фоне волатильности и просадок классических финансовых инструментов, достигнутые ранее доходности инвестиции в классы с минимальной неопределенностью представляются сейчас достойными особого внимания и, соответственно, в этом контексте чем более стабилен и прогнозируем будущий денежный поток, тем более устойчиво ведут себя показатели стоимости, что в первую очередь характерно для коммерческой недвижимости с долгосрочными арендаторами.

Несмотря на продолжающийся рост безрисковой и ключевой ставок по итогам 2021 и в 1кв2022 г., ставки капитализации (CapRates) в действующей качественной коммерческой недвижимости продолжают оставаться в диапазоне 9-10%. Более того, продолжающийся ажиотаж в складах и разворот спроса на позитивный в офисах создают предпосылки если не снижения CapRate, то как минимум их стабильности как на коротком, так и среднем горизонтах (см: график). В торговой недвижимости динамика разнонаправленная. Так в сегменте моллов (традиционные ТЦ, ТРЦ) сохраняется неопределенность и риски роста CapRate. При этом в сегменте street retail магазины формата «у дома» сохраняют устойчивость и трафик, особенно в помещениях, адаптирующихся под тренды снижения торговых площадей и под запросы динамичных отраслей, в первую очередь операторов, развивающих формат «ПВЗ» (пункты выдачи заказов), успешно конкурирующий с форматом доставки «до двери».

В отношении портфеля Фонда в работе находятся следующие задачи: переговорный процесс по арендным ставкам в контексте роста инфляции; вопросы ликвидности и спреда между справедливой ценой портфеля и котировками; подготовка к техническим проверкам и, при необходимости, восстановительным работам по завершении зимнего сезона, в первую очередь в отношении кровли (резерв капитала фонда включает, в т.ч. бюджет такого рода работ).

 **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).