

**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 31.03.2022

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	21,23%	275 000 000,00	281 567 500,00	17,18%
Пятерочка, Московская обл., Долгопрудный, пр. Пацаева 12	18,91%	250 847 000,00	250 847 000,00	11,93%
Пятерочка Москва, Паперника 7к2	16,42%	215 000 000,00	217 786 000,00	16,61%
Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34	13,59%	180 000 000,00	180 237 000,00	16,53%
Пятерочка Москва, Ясенева 40с2	12,78%	162 000 000,00	169 555 000,00	10,01%
Пятерочка Москва, Рублевское 22к2	10,63%	140 000 000,00	141 000 000,00	12,79%
ОФЗ 26209	5,29%	-	70 165 830,00	14,86%
Денежные средства	0,75%	-	9 889 320,19	-
Дебиторская задолженность	0,40%	-	5 274 266,83	-



СЧА<sup>7</sup>, Р

на 31.03.2022

1 276 465 846,08

РСР<sup>8</sup>, Р

на 31.03.2022

299 932,15

Выплата на пай<sup>9</sup>, Р

на 01.04.2022 за Март 2022

1 767,02685

**Результаты фонда**

на 31.03.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая <sup>11</sup>	-0,06%	0,00%	0,64%	1,00%	н/д	н/д	-0,26%
Выплаты промежуточного дохода по паю <sup>12</sup>	0,62%	2,30%	3,73%	6,65%	н/д	н/д	11,97%
<b>Совокупный результат<sup>13</sup></b>	0,56%	2,30%	4,38%	7,65%	н/д	н/д	11,71%

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**

В условиях ограниченных возможностей таргетирования инфляции и в то же время необходимости поддержки экономики на фоне высокой неопределенности, но в то же время умеренного снижения рисков для финансовой стабильности, Банк России начал смягчение монетарной политики, изменив ключевую ставку с 20% до 17%, и заложив ожидания её дальнейшего планомерного снижения. Вместе с тем стоимость долгового капитала остается высокой и пока не формирует предпосылок для снижения дефицита акционерного капитала и его стоимости. В этом контексте инвестиции в качественную коммерческую недвижимость остаются привлекательными при нахождении вынужденно продаваемых объектов. При этом в целом по рынку собственники воздерживаются от продаж объектов со стабильным потоком, заняв выжидательную позицию.

Стабильность дохода все больше начинает зависеть от востребованности конкретного актива. В секторе торговой недвижимости усиливается неопределенность для ТЦ-ТРЦ, а также стритритейла на центральных улицах, на которые давят уходящие западные бренды, а также снижение трафика посетителей. Торговые объекты «у дома» удерживают трафик за счет торговли товарами с неэластичным спросом. Офисная недвижимость, благодаря жесткости контрактов, пока удерживает арендаторов, но уже получает запросы на смягчение условий. Склады находятся в наиболее устойчивом состоянии, наблюдается рекордная заполняемость и дефицит площадей, несмотря на снижение товарных запасов и риски западных арендаторов, формирующих потенциал некоторого роста вакансии в пределах рыночной нормы. Это мотивирует арендаторов скорее сдать площади в субаренду, чем вернуть собственнику.

Портфель фонда демонстрирует характерную для «районного» стритритейла стабильность, что позволяет стабильно выплачивать дивиденды с перспективой их роста. Вместе с тем управляющая команда рассматривает различные планы по улучшению качества портфеля, включая его технические характеристики и диверсификацию арендаторов, сопутствующих якорному.

 **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> 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>3</sup> «СЧА» – стоимость чистых активов фонда.
- <sup>4</sup> «РСП» – расчетная стоимость одного инвестиционного пая фонда.
- <sup>5</sup> «Выплата на пай» – промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период.
- <sup>6</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>7</sup> «Динамика расчетной стоимости пая» – показатель, отражающий процентное изменение расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.
- <sup>8</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>9</sup> «Совокупный результат» – показатель, отражающий сумму показателей «Динамика расчетной стоимости пая» и «Выплаты промежуточного дохода по паю» за соответствующий (указанный период).