

**Инвестиционные  
цель и стратегия**

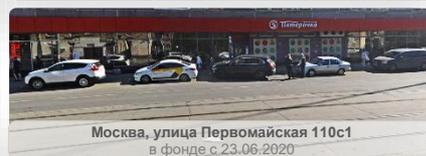
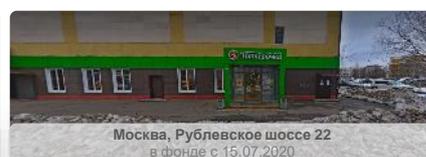
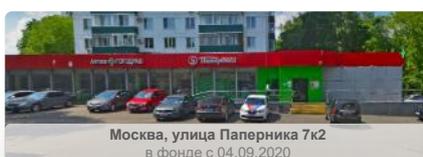
Управляющий стремится на долгосрочном горизонте предоставить инвесторам комбинацию из преимущественно текущей доходности, а также прироста капитала путем инвестирования в объекты недвижимости уличной торговли (street retail).

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 31.12.2022

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	21,11%	275 000 000,00	282 045 000,00▲	18,82%
Пятерочка, Московская обл., Долгопрудный, пр. Пацаева 12	18,86%	250 847 000,00	251 967 000,00▲	10,21%
Пятерочка Москва, Паперника 7к2	16,33%	215 000 000,00	218 241 000,00▲	19,00%
Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34	13,99%	180 000 000,00	186 918 000,00▲	16,84%
Пятерочка Москва, Ясенева 40с2	12,76%	162 000 000,00	170 424 000,00▲	8,05%
Пятерочка Москва, Рублевское 22к2	10,62%	140 000 000,00	141 875 000,00▲	11,86%
ОФЗ 25084-ПД	5,23%	-	69 815 375,99	7,30%
Денежные средства	0,79%	-	10 525 206,45	-
Дебиторская задолженность	0,32%	-	4 244 241,91	-



**Ключевые параметры фонда**

**Результаты фонда\***

на 31.12.2022

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)

Период:	1кв2022	2кв2022	3кв2022	4кв2022
---------	---------	---------	---------	---------

**ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ**  
(за указанный период)

<b>Выплаты на пай<sup>8</sup></b> (за указанный период), Р	6 890,82	5 710,00	5 825,00	5 973,17
<b>в %г к стоимости пая при формировании фонда</b>	9,18%▲	7,61%▼	7,77%▲	7,94%▲
<b>СЧА</b> (на последний раб. день указанного периода), Р	1 276 465 846	1 274 330 325	1 276 488 374	1 308 154 318
<b>расчетная стоимость пая (РСП), Р</b>	299 932,15▼	299 430,36▼	299 937,44▲	307 378,01▲

**ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %гг**  
(за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)

<b>Всего<sup>9</sup>:</b>	7,65%▲	8,11%▲	8,25%▲	10,62%▲
- выплаты на пай <sup>8</sup>	6,65%▲	7,00%▲	7,60%▲	8,13%▲
- прирост РСП <sup>10</sup>	1,00%▼	1,11%▲	0,65%▼	2,48%▲

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.


**Комментарий управляющего**

По итогу 2022 года большинство макроэкономических показателей закончили год выше прогнозных ожиданий. Снижение ВВП составило 2,7% по итогу 2022 года, несмотря на прогнозируемое падение в 4,2% от Банка России. Инфляция в России в годовом выражении составила 11,94%, в то время как Минэкономразвития прогнозировал 12,4%. Ожидается, что после 1 квартала инфляция снизится ниже цели ЦБ 4% по причине ухода с выборки пиковых значений весны 2022 года. Исходя из этих факторов можно ожидать, что ЦБ может пойти на смягчение денежно-кредитной политики.

Сложившиеся в 2022 году тренды на рынке коммерческой недвижимости остаются разнонаправленными. Так, в офисном сегменте увеличился объем ввода в эксплуатацию офисной недвижимости, но примерно половина объема была реализована к моменту ввода, российские компании проявляют высокий интерес к помещениям, в том числе к тем, которые освобождали международные компании. Это сдерживает рост вакансий и ставок аренды. В четвертом квартале прошла одна из знаковых сделок на офисном рынке Москвы. Металлургический холдинг «Новосталь-М» выкупил у девелоперской компании Stone Hedge одно из зданий делового комплекса Stone Towers. Его общая площадь составляет 14 000 кв. м. Складской сегмент переживает своеобразный ренессанс. Прогнозы о пустующих складах, о падении спроса не сбылись. Рынок уверенно восстанавливается, запросы на складские площади растут. На рынке заключается много сделок на аренду площадей, и на продажу. В ритейле крупным ТЦ/ТРЦ в качестве альтернативы ушедшим или приостановившим работу брендам владельцы ТРЦ замещают российскими марки (Melon Fashion Group и др.), универмаги российских дизайнеров, а также уже представленные на рынке иностранные магазины. При этом районные ТЦ и «магазины у дома» устойчивы, благодаря независимости от «проблемных имён» и торговле товарами повседневного спроса.

В портфеле фонда хорошие показатели товарооборота магазинов, в среднем наблюдаем рост порядка 15-18% роста товарооборота год к году, что подтверждает качество выбранных инвестиций и обеспечивают целевые показатели текущей доходности. В отчетном периоде нами были подтверждены ставки аренды на 2023 год и определены объекты, по которым планируем провести индексацию арендных ставок в течении 2023 года. Также фонд показал прирост СЧА в размере 2,5% по отношению к III кварталу 2022 года.

Из эксплуатационных задач, благодаря своевременному реагированию были вывезены снежные массы, что обеспечило отсутствие подтоплений и порчи товаров.


**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> «Выплата на пай» – промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период, при указании в рублях отражает абсолютный размер, при указании в процентах годовых (%гг) отражает процентное отношение абсолютного размера в рублях к стоимости пая в рублях на начало указанного периода или на иную специально указанную дату.

<sup>9</sup> «Всего» – показатель, отражающий сумму выраженных в процентах годовых (%гг) показателей: «выплаты на пай» и «прирост РСП» за соответствующий (указанный период).

<sup>10</sup> «Прирост РСП» – показатель, отражающий динамику изменения расчетной стоимости пая в виде процентного изменения расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.

\* Прирост РСП к последнему рабочему дню 4 квартала 2022 года (к 31.12.2022): за 1 мес. -0,12%; за 3 мес. 2,48%; за 6 мес. 2,65%; за 1 год 2,48%; за 3 года и 5 лет – не применимо.