**Ключевой информационный документ о Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»**

**Раздел 1**. Общие сведения

**Ключевой информационный документ по состоянию на** 30.05.2025

*Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями законодательства.*

*Информация приведена для описания характеристик и рисков паевого инвестиционного фонда, а также для возможности его сравнения с другими инструментами инвестирования.*

Название паевого инвестиционного фонда (далее по тексту –Фонд):

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»**

Наименование управляющей компании паевого инвестиционного фонда:

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»**

**Раздел 2. Внимание**

1. Возврат и доходность инвестиций в Фонд не гарантированы государством или иными лицами.
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить паи Фонда в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой Управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления фондом.

Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.

1. Перед приобретением инвестиционных ЗПИФ следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте <https://www.alfacapital.ru/disclosure/pifs_closed/zpifn_stock2/pif-rules>

**Раздел 3.** **Инвестиционная стратегия**

1. Осуществление инвестиций в недвижимое имущество с целью его последующей продажи и (или) с целью сдачи в аренду, а также краткосрочное и долгосрочное инвестирование в иные активы, предусмотренные инвестиционной декларацией Фонда.
2. Реализуется стратегия активного управления - Способом реализации Управляющей компанией инвестиционной стратегии активного управления является приобретение, эффективная сдача в аренду нежилых зданий и помещений в нежилых/жилых зданиях, соответствующих основным параметрам выбора, установленными в пункте 26.2. Правил. До момента приобретения объектов недвижимости, остаток денежных средств, составляющих Фонд, размещается во вклады (депозиты) в российских кредитных организациях для целей аккумулирования необходимой суммы для приобретения объектов недвижимого имущества. Выбор активов при принятии инвестиционных решений осуществляется Управляющей компанией с точки зрения наилучшего соотношения рисков и ожидаемой доходности отдельных активов и (или) инвестиционного портфеля Фонда в совокупности. При таком подходе Управляющая компания в ходе управления имуществом Фонда осуществляет анализ соотношения рисков и ожидаемой доходности всех активов, указанных в перечне объектов инвестирования.
3. Активы Фонда инвестированы в 3 объекта.
4. Активы Фонда инвестированы в следующие 3 объекта, доля которых в инвестиционном портфеле является максимальной:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта инвестирования | Доля от активов,% |
| Денежные средства на расчетных счетах | 0,01 |
| Денежные средства на расчетных счетах | 0,03 |
| Дебиторская задолженность | 99,97 |

**Раздел 4**. Основные инвестиционные риски

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид риска | Вероятность реализации риска | Объем потерь при реализации риска |
| Стратегический риск | низкая | Значительный |
| Системный риск | низкая | Значительный |
| Операционный риск | Средний | Средний |
| Правовой риск | низкая | Средний |
| Регуляторный риск | низкая | Средний |
| Рыночный/ценовой риск | Средний | Средний |
| Валютный риск | низкая | Незначительный |
| Процентный риск | низкая | Средний |
| Риск ликвидности | Средний | Значительный |
| Кредитный риск | Средний | Средний |
| Риск дефолта | низкая | Значительный |
| Риск контрагента | Средний | Средний |

**Раздел 5**. Основные результаты инвестирования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Доходность за календарный год, % \* | Доходность за период, % \* | | |
|  | Период | Доходность инвестиций | Отклонение доходности от  инфляции\*  \*(использованы данные за апрель 2025) |
| 1 месяц | 1,57% | 1,17% |
| 3 месяца | 5,02% | 3,14% |
| 6 месяцев | 10,18% | 4,20% |
| 1 год | - | - |
| 3 года | - | - |
| 5 лет | - | - |

\*Недостаточно данных для расчета доходности и построения диаграммы за 2020, 2021, 2022, 2023 календарные годы, так как ПИФ сформирован 28.10.2024 года.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая - 1 114,30 рублей.
2. Стоимость чистых активов Фонда – 1 838 150 497,59 рублей
3. (1) Доход от доверительного управления, распределяемый среди владельцев инвестиционных паев, определяется по истечении 6 (Шести) месяцев с даты завершения (окончания) формирования Фонда на последний рабочий день каждого календарного квартала (далее – Отчетная дата определения дохода от доверительного управления, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев).

(2) Доход от доверительного управления, распределяемый среди владельцев инвестиционных паев, приравнивается к Текущему доходу Фонда, определенному на Отчетную дату определения дохода от доверительного управления, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.

(3) Текущий доход Фонда определяется как сумма остатков денежных средств на всех банковских счетах, открытых управляющей компании, действующей в качестве доверительного управляющего Фонда, в российских кредитных организациях в валюте Российской Федерации для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, полученных в виде арендных платежей по всем заключенным договорам аренды, субаренды, пользования, полученных купонных доходов по ценным бумагам, процентов по депозитам, по состоянию на Отчетную дату определения дохода от доверительного управления за вычетом резервной суммы в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

(4) Доход от доверительного управления, распределяемый среди владельцев инвестиционных паев, начисляется на Отчетную дату определения дохода от доверительного управления, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.

(5) Выплата дохода от доверительного управления осуществляется в течение 30 (Тридцати) дней с даты его начисления.

(6) Доход от доверительного управления, распределяемый среди владельцев инвестиционных паев, выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на Отчетную дату определения дохода от доверительного управления.

(7) Доход от доверительного управления, распределяемый среди владельцев инвестиционных паев, по одному инвестиционному паю определяется путем деления дохода от доверительного управления, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев, на общее количество выданных инвестиционных паев по состоянию на Отчетную дату определения дохода от доверительного управления, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.

(8) Выплата дохода от доверительного управления, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев, осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных паев. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода от доверительного управления, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев, осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

(9) Доход от доверительного управления распределяется среди владельцев инвестиционных паев пропорционально количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на дату определения лиц, имеющих право на получение дохода от доверительного управления.

**Раздел 6.** Комиссии

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Комиссии, оплачиваемые один раз | |  | Комиссии, оплачиваемые каждый год | |
| при приобретении инвестиционного пая (надбавка) | отсутствует | вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда | Вознаграждения 10%  Расходы 50% |
| при погашении инвестиционного пая (скидка) | отсутствует |
| Размер комиссий указан в процентах от стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.  Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом | | | | |

**Раздел 7.** Иная информация

1. Минимальная сумма денежных средств, передача которой в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев при формировании Фонда, составляет 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Минимальная сумма денежных средств, передача которой в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача дополнительных инвестиционных паев, составляет 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.
2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 6461 зарегистрированы Банком России 05.09.2024.
3. Фонд сформирован 28.10.2024 года.
4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить по адресу управляющей компании, а также на сайте в сети Internet по адресу: [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru).
5. Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22 сентября 1998 г. № 21-000-1-00028, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.

123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1.

Телефоны: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

Адрес в сети Internet [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru).

1. Специализированный депозитарий:

Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

Адрес в сети Internet https://specdep.ru

1. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев ЗПИФ:

Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Адрес в сети Internet <http://www.rrost.ru/ru>

1. Надзор и контроль за деятельностью управляющей компании паевого инвестиционного фонда в соответствии с [подпунктом 10 пункта 2 статьи 55](consultantplus://offline/ref=C8DAF9FFE92C6061265C7840845B666DE467D4BF27239A42C09C79867AE88A3B40614A75932B5C8FA8F77B5BBB23C7C947354733C0B1FD62l4D9M) Федерального закона "Об инвестиционных фондах" осуществляет Банк России, сайт www.cbr.ru, номер телефона 8 (800) 300-30-00