

**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

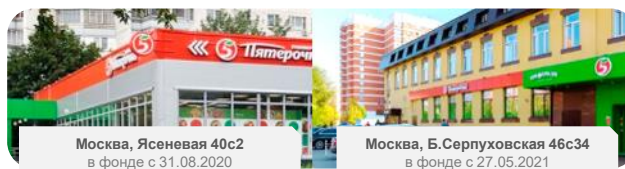
**Ключевые параметры фонда**

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 31.01.2022

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	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, Ясеневая 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	-



СЧА <sup>7</sup> , Р	РСП <sup>8</sup> , Р	Выплата на пай <sup>9</sup> , 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 <sup>11</sup>	-0,29%	0,05%	0,80%	0,65%	н/д	н/д	-0,31%
Выплаты промежуточного дохода по паю <sup>12</sup>	1,09%	2,16%	3,50%	6,20%	н/д	н/д	10,80%
<b>Совокупный результат<sup>13</sup></b>	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.

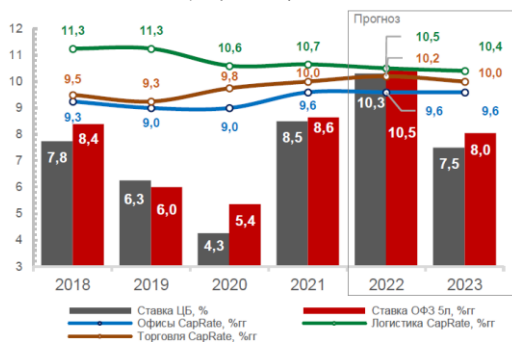
 **Управляющий фондом**



**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](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> «РСП» – расчетная стоимость одного инвестиционного пая фонда.  
<sup>9</sup> «Выплата на пай» – промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период.  
<sup>10</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>11</sup> «Динамика расчетной стоимости пая» – показатель, отражающий процентное изменение расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.  
<sup>12</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>13</sup> «Совокупный результат» – показатель, отражающий сумму показателей «Динамика расчетной стоимости пая» и «Выплаты промежуточного дохода по паю» за соответствующий (указанный период).