

**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 область, С.-Петербург и 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 операторы «Пятерочка» и «Перекресток»
Срок аренды	Долгосрочная
Условия аренды	Индексация арендной платы на ставку, близкую инфляции
Количество объектов	3+
Размеры объектов	Р50–600 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**

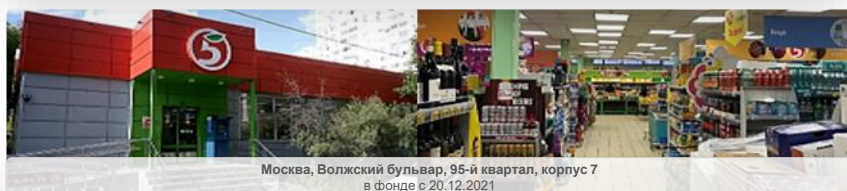
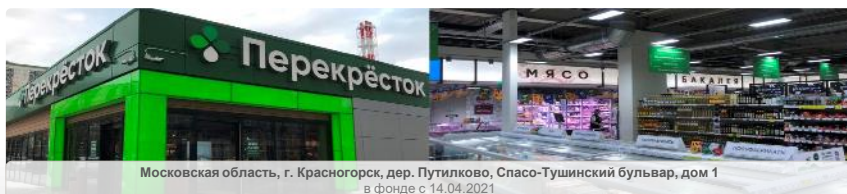
Название	ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2»
№ и дата рег. ПДУ	№4093 от 09.07.2020
ISIN	RU000A101YY2
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал фонда <sup>1</sup>	Р1 млрд
Инвестиционный горизонт фонда <sup>2</sup>	до 02.03.2026 (равен сроку фонда)
Период инвестирования <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>	ежеквартально (с 04.2021)

**ЗПИФ недвижимости  
«Альфа-Капитал Арендный поток – 2»**

**Портфель фонда**

на 31.03.2023

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
Перекресток, Московская обл., Красногорск, Путилково	48,82%	525 000 000,00	501 301 000,00 ▼	9,83%
Пятерочка, Москва, Волжский бульвар, 95-й в-л, корп. 7	41,68%	420 290 000,00	428 071 000,00 ▲	16,04%
Пятерочка, Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	6,11%	60 790 000,00	62 793 000,00 ▲	17,95%
ОФЗ 25084-ПД	0,81%	-	8 358 326,40	7,27%
Денежные средства	1,84%	-	18 883 633,50	-
Дебиторская задолженность	0,73%	-	7 532 265,73	-



**Результаты фонда\***

на 31.03.2023

Период:	2кв2022	3кв2022	4кв2022	1кв2023
<b>ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ</b> (за указанный период)				
<b>Выплаты на пай<sup>8</sup></b> (за указанный период), Р	4 700,00	4 800,00	5 000,06	5 000,00
в %г к стоимости пая при формировании фонда	6,27% ▲	6,40% ▲	6,67% ▲	6,67%
<b>СЧА</b> (на последний раб.день указанного периода), Р	975 850 378	990 830 875	990 172 419	996 398 151
расчетная стоимость пая (РСП), Р	288 993,00 ▲	293 429,40 ▲	293 234,40 ▼	295 078,12 ▲
<b>ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %г</b> (за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)				
<b>Всего<sup>9</sup>:</b>	1,47% ▲	7,53% ▲	3,69% ▼	9,37% ▲
- выплаты на пай <sup>8</sup>	4,89% ▲	5,72% ▲	6,15% ▲	6,78% ▲
- прирост РСП <sup>10</sup>	-3,42% ▲	1,81% ▲	-2,46% ▼	2,59% ▲

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 оперативным данным по I кварталу 2023 года указывают на продолжающееся восстановление экономической активности. Согласно Росстату годовая инфляция опустилась до 4,7% под влиянием высокой базы прошлого года. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году. В марте 2023 года ЦБ принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50%. По макроэкономическому опроснику Банка России средняя годовая ставка на 2023 год прогнозируется в размере 7,5%, в 2024 г. – 6,8%. ВВП по итогам 2022 года снизился на 2,1%, что лучше февральской оценки Банка России. Оперативные данные в I квартале 2023 года указывают на продолжающееся восстановление экономической активности. Расширение внутреннего спроса способствует улучшению деловых настроений, несмотря на некоторое ухудшение внешних условий.

По итогу 2022 года сложившиеся тренды остаются разнонаправленными. В офисном сегменте в среднесрочной перспективе новое строительство будет поддерживаться крупными объектами, строительство которых началось в докризисное время. Уровень вакансии достигнет своего пика в 2023 году. Складскому сегменту по итогу 2022 году повезло больше всех. Уровень вакансии показал сдержанный рост: качественные опции, которые освободили уходящие бренды, были быстро заполнены локальными игроками. Из-за сжимающегося спроса, сжатого горизонта планирования уровень вакансии будет расти до 2024 года. В течение 2022 года стрит-ритейл демонстрировал показатели, превышающие эффективность других сегментов рынка коммерческой недвижимости. Кризисы прошлых лет подготовили рынок аренды торговой недвижимости к текущей ситуации, благодаря чему он оперативно реагировал на все радикальные потрясения этого года.

Стабильность денежных потоков объектов Фонда подтверждается пресс-релизом X5 Retail по финансовым показателям за 2022 год. По итогам 2022 года выручка составила 2 596 млрд. руб., что выше показателя 2021 года на 18,2%. Динамика сопоставимых продаж группы выросла на 10,8% в 2022 году, за счет роста сопоставимых продаж «Пятерочки» и «Перекрестка» на 11,7% и 7,1% соответственно.

СЧА Фонда по итогам 1 квартала 2023г составила 996 398 151 рублей, прирост на 0,63% кв/кв. На прирост СЧА оказала влияние оптимизация налоговой нагрузки за счет включения одного из объектов Фонда (Путилково, Московская область) в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области). Доходность Фонда за последние 12 месяцев составила 9,37% годовых, из которых 6,78% пришлось на выплату рентного дохода по паям.

Из эксплуатационных задач: организовали парковочное пространство на одном из объектов Фонда (Путилково, Московская область) с контролем доступа и бесплатным доступом для клиентов Перекрестка


**Важная информация**

Доход по инвестиционным паям подлежит налогообложению. Налоговый агент по НДФЛ – управляющая компания.

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2». Правила доверительного управления № 4093 зарегистрированы Банком России 09.07.2020 (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).

<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. -1,15%; за 3 мес. -0,07%; за 6 мес. 1,47%; за 1 год -2,46%; за 3 года и 5 лет – не применимо.