

Инвестиционные
цель и стратегия

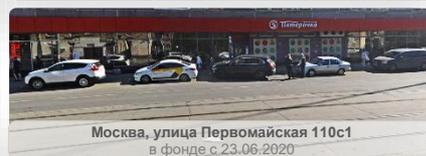
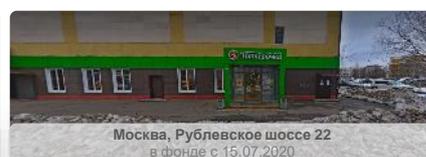
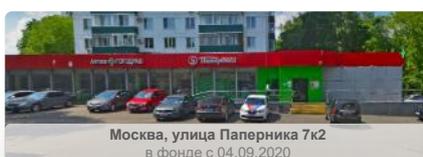
Управляющий стремится на долгосрочном горизонте предоставить инвесторам комбинацию из преимущественно текущей доходности, а также прироста капитала путем инвестирования в объекты недвижимости уличной торговли (street retail).

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 31.03.2023

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Пятерочка Москва, Первомайская 110с1	21,34%	275 000 000,00	286 861 000,00▲	19,58%
Пятерочка, Московская обл., Долгопрудный, пр. Пацаева 12	18,75%	250 847 000,00	251 967 000,00▲	10,59%
Пятерочка Москва, Паперника 7к2	16,24%	215 000 000,00	218 241 000,00▲	20,21%
Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34	13,91%	180 000 000,00	186 918 000,00▲	17,96%
Пятерочка Москва, Ясенева 40с2	12,86%	162 000 000,00	172 901 000,00▲	8,19%
Пятерочка Москва, Рублевское 22к2	10,71%	140 000 000,00	144 013 000,00▲	12,16%
ОФЗ 25084-ПД	5,08%	-	68 235 997,20	7,27%
Денежные средства	0,78%	-	10 515 255,07	-
Дебиторская задолженность	0,33%	-	4 420 400,88	-



Ключевые параметры фонда

Результаты фонда*

на 31.03.2023

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 ¹	Р1,3 млрд
Инвестиционный горизонт фонда ²	до 01.03.2025 (равен сроку фонда)
Период инвестирования ³	2020–2021
Порог входа ⁴	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 ⁵	ежемесячно (с 10.2020)

Период:	2кв2022	3кв2022	4кв2022	1кв2023
ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ (за указанный период)				
Выплаты на пай⁸ (за указанный период), Р	5 710,00	5 825,00	5 973,17	6 000,84
в %г к стоимости пая при формировании фонда	7,61%▼	7,77%▲	7,94%▲	8,00%▲
СЧА (на последний раб. день указанного периода), Р	1 274 330 325	1 276 488 374	1 308 154 318	1 318 297 165
расчетная стоимость пая (РСП), Р	299 430,36▼	299 937,44▲	307 378,01▲	309 761,28▲
ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %гг (за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)				
Всего⁹:	8,11%▲	8,25%▲	10,62%▲	11,73%▲
- выплаты на пай ⁸	7,00%▲	7,60%▲	8,13%▲	8,45%▲
- прирост РСП ¹⁰	1,11%▲	0,65%▼	2,48%▲	3,28%▲

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 вакансий достигнет своего пика в 2023 году. Складскому сегменту по итогу 2022 году повезло больше всех. Уровень вакансий показал сдержанный рост: качественные опции, которые освободили уходящие бренды, были быстро заполнены локальными игроками. Из-за сжимающегося спроса, сжатого горизонта планирования уровень вакансий 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.

В портфеле Фонда находятся 6 объектов «Пятерочки», пресс-релизы финансовых показателей которой были опубликованы за 2022 г. По итогам 4 квартала выручка «Пятерочки» (якорный арендатор Фонда) составила 560,4 млрд рублей (+14,1% г/г), по итогам 2022 года выручка составила 2 122,8 млрд рублей (+18,3% г/г). Средний чек по итогам 4 квартала вырос на 3,5% г/г, за 12 месяцев - на 7,9% г/г. Количество покупателей в 4 квартале выросло на 10,2% г/г, за 12 месяцев - на 9,9% г/г.

СЧА Фонда по итогам 1 квартала 2023г составила 1 318 297 165 рублей, прирост на 0,78% кв/кв. Доходность Фонда за последние 12 месяцев составила 11,73% годовых, из которых 8,45% пришлось на выплату рентного дохода по паям.


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.

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).

¹ В рамках ключевых параметров фонда «Целевой капитал фонда» означает ожидаемый капитал, который управляющий ожидает привлечь в фонд,

² «Инвестиционный горизонт» означает целевой период удержания портфеля активов в фонде, который равен сроку фонда, если иное не указано специально.

³ «Период инвестирования» означает целевой период времени, в течение которого капитал фонда планируется разместить в активах, соответствующих инвестиционной стратегии фонда.

⁴ «Порог входа» означает минимальный размер денежных средств, передаваемых в оплату инвестиционных паев при их выдаче.

⁵ «Промежуточный доход» при указании периода означает целевую периодичность выплаты при соблюдении условий, установленных правилами фонда.

⁶ 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.

⁷ «СЧА» – стоимость чистых активов фонда.

⁸ «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.

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

¹⁰ «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.