Альфа Капитал

ЗПИФ недвижимости
# «Альфа-Капитал Арендный поток»

## 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 | ₽50–300 млн |
| Валюта | RUB (₽) |
| 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[1] | ₽1,3 млрд |
| Инвестиционный горизонт фонда[2] | до 01.03.2025 (равен сроку фонда) |
| Период инвестирования[3] | 2020–2021 |
| Порог входа[4] | ₽300 тыс. (формирование) ₽305 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) |

## Портфель фонда

на 31.12.2023

| Ключевые активы фонда | Доля в активах | Цена покупки, ₽ без НДС | Оценка на отч. дату, ₽ без НДС | К погашению[6], YtM, IRR |
|---|---|---|---|---|
| Пятерочка Москва, Первомайская 110с1 | 21,46% | 275 000 000,00 | 289 205 000,00▲ | 18,08% |
| Пятерочка, Московская обл., Долгопрудный, пр. Пацаева 12 | 18,61% | 250 847 000,00 | 250 736 000,00▼ | 13,26% |
| Пятерочка Москва, Паперника 7к2 | 16,23% | 215 000 000,00 | 218 672 000,00▲ | 16,13% |
| Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34 | 14,59% | 180 000 000,00 | 196 680 000,00▲ | 16,98% |
| Пятерочка Москва, Ясеневая 40с2 | 12,89% | 162 000 000,00 | 173 724 000,00▲ | 9,85% |
| Пятерочка Москва, Рублевское 22к2 | 10,99% | 140 000 000,00 | 148 158 000,00▲ | 13,45% |
| ОФЗ 26223-ПД | 4,04% | - | 54 382 618,75 | 15,02% |
| Денежные средства | 0,78% | - | 10 512 000,38 | - |
| Дебиторская задолженность | 0,41% | - | 5 524 747,07 | - |

Москва, улица Паперника 7к2
в фонде с 04.09.2020

Москва, Рублевское шоссе 22
в фонде с 15.07.2020

Московская обл., Долгопрудный, пр-кт Пацаева 12
в фонде с 24.12.2021

Москва, улица Первомайская 110с1
в фонде с 23.06.2020

Москва, улица Ясеневая 40с2
в фонде с 31.08.2020

Москва, улица Большая Серпуховская 46с34
в фонде с 27.05.2021

## Результаты фонда*

на 31.12.2023

| Период: | 1кв2023 | 2кв2023 | 3кв2023 | 4кв2023 |
|---|---|---|---|---|
| **ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ** (за указанный период) | | | | |
| **Выплаты на пай[8]** (за указанный период), ₽ | 6 000,84 | 6 000,01 | 6 001,97 | 6 000,43 |
| в %гг к стоимости пая при формировании фонда | 8,00%▲ | 8,00% | 8,00% | 8,00% |
| **СЧА** (на последний раб. день указанного периода), ₽ | 1 318 297 165 | 1 322 233 145 | 1 320 340 369 | 1 320 376 689 |
| расчетная стоимость пая (РСП), ₽ | 309 761,28▲ | 310 686,12▲ | 310 241,38▼ | 310 249,91▲ |
| **ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %гг** (за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода) | | | | |
| **Всего[9]:** | 11,73%▲ | 12,33%▲ | 12,08%▼ | 8,74%▼ |
| - выплаты на пай[8] | 8,45%▲ | 8,57%▲ | 8,64%▲ | 7,81%▼ |
| - прирост РСП[10] | 3,28%▲ | 3,76%▲ | 3,44%▼ | 0,93%▼ |

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 итогам 2023 года большинство макроэкономических показателей закончили год выше прогнозных ожиданий. По оценке Минэкономразвития рост ВВП РФ за 11 месяцев 2023 года составил 3,5%. В 2024 году Минэкономразвития ожидает роста ВВП РФ (прогноз от сентября) на 2,3%, ЦБ - лишь на 0,5-1,5%, консенсус-прогноз аналитиков (от конца декабря) предполагает рост в 2024 году на 1,3%. Инфляция в России в годовом выражении составила 7,42%, в то время как Минэкономразвития прогнозировал 7,5%. К концу 2023 года ключевая ставка составила 16%, ожидается, что в 2024 году Банк России может приступить к смягчению денежно-кредитной политики. По оценке аналитиков, ключевая ставка может быть снижена до 9–12%, если инфляция начнет снижаться в ответ на уже произошедшее повышение ставки.

По данным консалтинговой компании Nikoliers, объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2023 года составил 611 млрд руб. что в 2,7 раза превышает среднегодовое значение за последние 10 лет. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте. Текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте. Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркетированных объектов институционального качества.

Доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости (345 млрд руб., или 56%). Лидерство во многом обусловлено наибольшим проникновением в сегмент зарубежных игроков и, как следствие, высоким количеством «вынужденных» сделок, которые произошли в результате ухода иностранных компаний с российского рынка. В истории развития российского рынка торговой недвижимости такой объем сделок является беспрецедентным и не имеет аналогов в истории.

В 2024 г. аналитики прогнозируют снижение объема инвестиций до уровня 250–300 млрд руб. Этому способствует сокращение активов институционального качества в продаже и исчерпание тренда на продажу активов уходящими иностранцами. Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

В портфеле Фонда находятся 6 объектов «Пятерочки», пресс-релизы финансовых показателей которой были опубликованы за 3 кв. 2023 г. По итогам 3-го квартала выручка «Пятерочки» (якорный арендатор Фонда) составила 640 млрд рублей (+18,7% г/г). Средний чек по итогам 3 квартала вырос на 4,2% г/г и составил 440 руб. Количество покупателей в 3 квартале выросло на 13,9% г/г до 1 669 млн.

СЧА Фонда по итогам 4 квартала 2023г составила 1 320 376 689 рублей (+0,003% кв/кв). Доходность Фонда за последние 12 месяцев составила 8,74% годовых, из которых 7,81% пришлось на выплату рентного дохода по паям. Выплаты на пай по итогам 4 квартала составили 6 000,43 рублей, что соответствует в 8,0% годовых к стоимости пая при формирования Фонда.

## 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 2023 года (к 31.12.2023): за 1 мес. -0,48%; за 3 мес. 0%; за 6 мес. -0,14%; за 1 год 0,93%; за 3 года 3,93%, 5 лет – не применимо.