Альфа Капитал

ЗПИФ недвижимости
«Альфа-Капитал Арендный поток – 2»

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	₽50–600 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 – 2»
№ и дата рег. ПДУ	№4093 от 09.07.2020
ISIN	RU000A101YY2
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал фонда[1]	₽1 млрд
Инвестиционный горизонт фонда[2]	до 02.03.2026 (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]	ежеквартально (с 04.2021)

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
Перекресток, Московская обл., Красногорск, Путилково	48,33%	525 000 000,00	501 659 000,00▼	9,68%
Пятерочка, Москва, Волжский бульвар, 95-йк в-л, корп. 7	41,28%	420 290 000,00	428 420 000,00▲	16,69%
Пятерочка, Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	6,34%	60 790 000,00	65 815 000,00▲	14,71%
ОФЗ 26223-ПД	0,84%	-	8 667 562,50	15,02%
Денежные средства	1,82%	-	18 885 633,50	-
Дебиторская задолженность	1,40%	-	14 498 543,70	-

Московская область, г. Красногорск, дер. Путилково, Спасо-Тушинский бульвар, дом 1
в фонде с 14.04.2021

Москва, Волжский бульвар, 95-й квартал, корпус 7
в фонде с 20.12.2021

Москва, Загорьевский проезд, дом 3, корпус 5
в фонде с 23.12.2021

Результаты фонда*

на 31.12.2023

Период:	1кв2023	2кв2023	3кв2023	4кв2023
ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ (за указанный период)				
Выплаты на пай[8] (за указанный период), ₽	5 000,00	5 000,00	5 000,27	5 000,59
в %гг к стоимости пая при формировании фонда	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**
СЧА (на последний раб.день указанного периода), ₽	996 398 151	992 134 556	992 866 461▲	1 006 308 151,62▲
расчетная стоимость пая (РСП), ₽	**295 078,12▲**	**293 815,47▼**	**294 032,22▲**	**298 012,91▲**
ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %гг (за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)				
Всего[9]:	9,37%▲	8,52%▼	8,65%▼	8,45%▼
- выплаты на пай[8]	6,78%▲	6,85%▲	8,45%▲	6,82%▼
- прирост РСП[10]	2,59%▲	1,67%▼	0,21%▼	1,63%▲

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 2 объекта «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.

Еще один актив – «Перекресток», пресс-релиз финансовых показателей которого были опубликованы за 3 кв. 2023 г. По итогам 3-го квартала выручка «Перекрестка» составила 97 млрд рублей (+9,1% г/г). Средний чек по итогам 3 квартала вырос на 7,7% г/г и составил 662 руб. Количество покупателей в 3 квартале выросло на 1,7% г/г до 168 млн.

СЧА Фонда по итогам 4 квартала 2023г составила 1 006 308 152 рублей (+1,35% кв/кв). Доходность Фонда за последние 12 месяцев составила 8,45% годовых, из которых 6,82% пришлось на выплату рентного дохода по паям. Выплаты на пай по итогам 4 квартала составили 5 000,59 рублей, что соответствует в 6,67% 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 – 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).

[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. -0,41%; за 3 мес. 1,35%; за 6 мес. 1,43%; за 1 год 1,63%; за 3 года -0,87%, 5 лет – не применимо.