

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

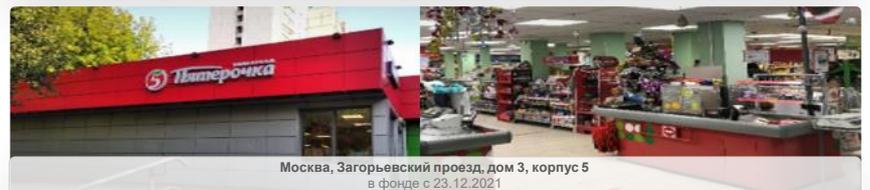
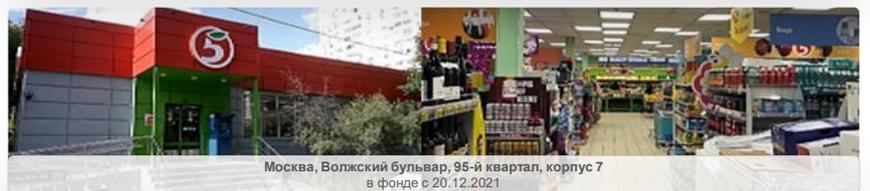
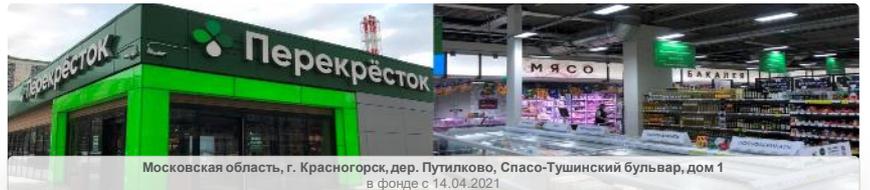
Название	ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2»
№ и дата рег. ПДУ	№4093 от 09.07.2020
ISIN	RU000A101YY2
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал фонда ¹	Р1 млрд
Инвестиционный горизонт фонда ²	до 02.03.2026 (равен сроку фонда)
Период инвестирования ³	2020–2021
Порог входа 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	ежеквартально (с 04.2021)

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2»

Портфель фонда

на 31.12.2022

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Перекресток, Московская обл., Красногорск, Путилково	48,69%	525 000 000,00	497 720 000,00▼	9,68%
Пятерочка, Москва, Волжский бульвар, 95-й кв в-л, корп. 7	41,88%	420 290 000,00	428 071 000,00▲	15,36%
Пятерочка, Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	6,14%	60 790 000,00	62 793 000,00▲	16,88%
ОФЗ 25084-ГД	0,81%	-	8 235 797,60	7,30%
Денежные средства	1,85%	-	18 883 836,23	-
Дебиторская задолженность	0,63%	-	6 434 289,70	-



Результаты фонда*

на 31.12.2022

Период:	1 кв2022	2 кв2022	3 кв2022	4 кв2022
ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ (за указанный период)				
Выплаты на пай⁸ (за указанный период), Р	4 000,00	4 700,00	4 800,00	5 000,06
в %г к стоимости пая при формировании фонда	5,33%▲	6,27%▲	6,40%▲	6,67%▲
СЧА (на последний раб. день указанного периода), Р	971 212 661	975 850 378	990 830 875	990 172 419
расчетная стоимость пая (РСП), Р	287 619,56▼	288 993,00▲	293 429,40▲	293 234,40▼
ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %г (за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)				
Всего⁹:	0,21%▼	1,47%▲	7,53%▲	3,69%▼
- выплаты на пай ⁸	4,39%▲	4,89%▲	5,72%▲	6,15%▲
- прирост РСП ¹⁰	-4,18%▼	-3,42%▲	1,81%▲	-2,46%▼

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 итогу 2022 года большинство макроэкономических показателей закончили год выше прогнозных ожиданий. Снижение ВВП составило 2,7% по итогу 2022 года, несмотря на прогнозируемое падение в 4,2% от Банка России. Инфляция в России в годовом выражении составила 11,94%, в то время как Минэкономразвития прогнозировал 12,4%. Ожидается, что после 1 квартала инфляция снизится ниже цели ЦБ 4% по причине ухода с выборки пиковых значений весны 2022 года. Исходя из этих факторов можно ожидать, что ЦБ может пойти на смягчение денежно-кредитной политики.

Сложившиеся в 2022 году тренды на рынке коммерческой недвижимости остаются разнонаправленными. Так, в офисном сегменте увеличился объем ввода в эксплуатацию офисной недвижимости, но примерно половина объема была реализована к моменту ввода, российские компании проявляют высокий интерес к помещениям, в том числе к тем, которые освобождали международные компании. Это сдерживает рост вакансий и ставок аренды. Складской сегмент переживает своеобразный ренессанс. Прогнозы о пустующих складах, о падении спроса не сбылись. Рынок уверенно восстанавливается, запросы на складские площади растут. На рынке заключается много сделок на аренду площадей, и на продажу. В ритейле крупные ТЦ/ТРЦ в качестве альтернативы ушедшим или приостановившим работу брендам владельцы ТРЦ замещают российскими марки (Melon Fashion Group и др.), универмаги российских дизайнеров, а также уже представленные на рынке иностранные магазины. При этом районные ТЦ и «магазины у дома» устойчивы, благодаря независимости от «проблемных имён» и торговле товарами повседневного спроса.

Стабильность положительного денежного потока позволяет фонду квартал к кварталу динамично наращивать выплаты по паям, а стабилизация товарооборота Перекрестка сформировала позитивную динамику в восстановлении его оценочной стоимости. Также фонд показал прирост СЧА в размере 2,0% относительно начала 2022 года (-2,4% относительно 4 квартала 2021 года).

Из эксплуатационных задач, благодаря своевременному реагированию были вывезены снежные массы, что обеспечило отсутствие подтоплений и порчи товаров.


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 текст 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. -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.