

Инвестиционные
цель и стратегия

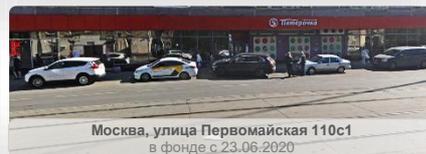
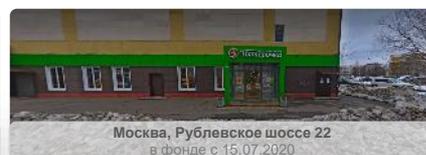
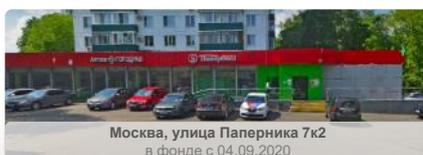
Управляющий стремится на долгосрочном горизонте предоставить инвесторам комбинацию из преимущественно текущей доходности, а также прироста капитала путем инвестирования в объекты недвижимости уличной торговли (street retail).

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 31.10.2022

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YтМ, IRR
Пятерочка Москва, Первомайская 110с1	21,14%	275 000 000,00	282 045 000,00▲	17,05%
Пятерочка, Московская обл., Долгопрудный, пр. Пацаева 12	18,80%	250 847 000,00	250 856 000,00▲	12,03%
Пятерочка Москва, Паперника 7к2	16,37%	215 000 000,00	218 404 000,00▲	16,52%
Пятерочка Москва, Б.Серпуховская 46с34	14,01%	180 000 000,00	186 918 000,00▲	16,71%
Пятерочка Москва, Ясенева 40с2	12,77%	162 000 000,00	170 424 000,00▲	10,19%
Пятерочка Москва, Рублевское 22к2	10,63%	140 000 000,00	141 875 000,00▲	12,96%
ОФЗ 26220-ПД	5,20%	-	69 350 678,00	7,50%
Денежные средства	0,78%	-	10 426 580,53	-
Дебиторская задолженность	0,29%	-	3 848 222,41	-



Ключевые параметры фонда

Результаты фонда*

на 31.10.2022

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:	4кв2021	1кв2022	2кв2022	3кв2022	Окт2022
ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ (за указанный период)					
Выплаты на пай⁸ (за указанный период), Р	4 229,40	6 890,82	5 710,00	5 825,00	1 980,00
в %г к стоимости пая при формировании фонда	5,64%▲	9,18%▲	7,61%▼	7,77%▲	7,92%▲
СЧА (на последний раб. день указанного периода), Р	1 276 480 777	1 276 465 846	1 274 330 325	1 276 488 374	1 308 979 979
расчетная стоимость пая (РСП), Р	299 935,65▲	299 932,15▼	299 430,36▼	299 937,44▲	307 572,02▲

ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %гг
(за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)

Всего ⁹ :	6,78%▲	7,65%▲	8,11%▲	8,25%▲	10,79%▲
- выплаты на пай ⁸	5,64%▲	6,65%▲	7,00%▲	7,60%▲	7,89%▲
- прирост РСП ¹⁰	1,14%▲	1,00%▼	1,11%▲	0,65%▼	2,90%▲

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.

Управляющий фондом



**Богданов Андрей
Анатольевич**

Руководитель Дирекции
по альтернативным
инвестициям

Комментарий управляющего

За последний месяц прогнозы динамики ключевых макроэкономических показателей в большинстве своем остались прежними. Вышедшие за октябрь данные по инфляции - 0,18%/м (12,63%/г) оказались в очередной раз ниже ожиданий, что в перспективе не исключает возможность дальнейшего стимулирования экономики монетарными методами со стороны Банка России, включая снижение ключевой ставки, хотя текущая геополитическая обстановка и неопределенность дальнейшей траектории факторов, влияющих на инфляцию, оставляет достаточно узкое пространство для маневра. Сохраняющийся дефицит капитала в совокупности с повышенной оценкой отраслевых рисков остается определяющим фактором повышенных риск-премий и, соответственно, пониженных оценок активов со стороны покупателей.

В настоящее время тренды на рынке коммерческой недвижимости стали разнонаправленными. Так, в офисном сегменте небольшой рост вакансии обусловлен уходом и сжатием западных, а также IT-компаний, при этом многие иностранные бизнесы локализуются, продолжая занимать офисные пространства в РФ. В складском сегменте онлайн-торговля окончательно стала лидером арендного спроса, рост вакансии замедлился, арендные ставки закорены на уровнях конца 2021 г. В ритейле крупные ТЦ/ТРЦ по-прежнему наблюдают отток как посетителей, так и западных арендаторов, фиксируется сильный рост вакансии. Совокупное падение посещаемости (Mall Index) составляет более 32% к 2021 г. При этом районные ТЦ и «магазины у дома» устойчивы, благодаря независимости от «проблемных имён» и торговле товарами повседневного спроса. Большинство продуктовых сетей продолжают открытие новых точек формата «у дома», и конкуренция между ними ужесточается. В последние 6 мес. наблюдается активное развитие собственных доставок, сотрудничество с цифровыми платформами (Яндекс.Еда, Delivery, Сбермаркет), а также агрессивные маркетинговые стратегии привлечения клиентов. Новое строительство подавлено абсолютно во всех секторах, зачастую и вовсе остановлено.

В портфеле фонда хорошие показатели товарооборота магазинов подтверждают качество выбранных инвестиций и обеспечивают целевые показатели «дивидендной политики». Также фонд показал существенный прирост СЧА в этом месяце за счет удержанной в одной из инвестиций стоимости опциона на дополнительное оснащение актива (средства пополняют резерв капитальных затрат и будут размещены под ставки денежного рынка). Кроме того все объекты оценены выше стоимости их приобретения. Среди эксплуатационных задач по портфелю продолжается подготовка к зиме, включая борьбу с последствиями осадков и обледенений.

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 периодическую выплату 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 3 квартала 2022 года (к 30.09.2022): за 1 мес. -0,09%; за 3 мес. 0,17%; за 6 мес. 0,00%; за 1 год 0,65%; за 3 года и 5 лет – не применимо.