

Инвестиционные цель и стратегия

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

Класс активов	Коммерческая недвижимость
Тип стратегии	Активное управление
Стиль стратегии	Core (базовый) / Рентный
География	Центральная Россия (ЦФО)
Сектор	Street Food Retail
Локация	Зоны интенсивного авто трафика (трассы и населенные пункты)
Качество	Современный формат
Тип объектов	Здания и помещения с авто-подъездом
Заполняемость	100%
Предпочтительные арендаторы	Преимущественно операторы Burger King, KFC, McDonalds
Срок аренды	Долгосрочные
Условия аренды	Индексация арендной платы на ставку близкую инфляции
Количество объектов	2-3
Размеры объектов	Р30-200 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 ФастФуд»
№ и дата рег. ПДУ	№4265 от 21.01.2021
ISIN	RU000A102PN1
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал фонда ¹	Р300 млн
Инвестиционный горизонт фонда ²	до 19.04.2027 (равен сроку фонда)
Период инвестирования ³	2021
Порог входа ⁴	Р300 тыс (формирование) Р305 тыс (дополнительные)
Вознаграждения управляющего фонда	2% 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 07.2021)

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

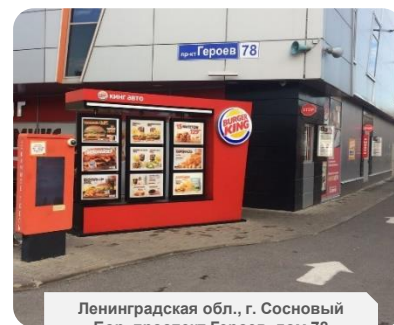
Портфель фонда

на 28.02.2022

Ключевые активы фонда	Доля в фонде	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YтМ, IRR
Burger King - Ленинградская обл., Сосновый Бор, Героев 78	25,11%	64 700 000,00	64 800 000,00	14,14%
Burger King - Тверская обл., д. Андрейково	16,70%	43 100 000,00	43 100 000,00	13,27%
ОФЗ 26209	49,37%	128 468 472,00	127 398 462,00	11,58%
Дебиторская задолженность	8,49%	-	21 909 150,01	-
Денежные средства	0,32%	-	824 868,66	-



Тверская область, с/п Бурашевское, д. Андрейково в фонде с 22.10.2021



Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, проспект Героев, дом 78 в фонде с 29.07.2021

СЧА ⁷ , Р	РСП ⁸ , Р	Выплата на пай ⁹ , Р
на 28.02.2022	на 28.02.2022	на 01.01.2022 за 4кв2021
256 832 536,56	301 719,39	1 100,58445

Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 29.03.2022

По итогам прошедшего месяца, существенно изменившего конфигурацию рынков капитала, был пересмотрен весь текущий лист предложений по объектам, соответствующим текущей стратегии фонда. Исключены объекты с арендатором McDonalds и международным KFC. По объектам Burger King пересмотрены нормы требуемой доходности в сторону повышения. Кроме того принимаются и оцениваются предложения по более широкому спектру российских сетевых ресторанов с целью изучения возможности расширить стратегию фонда в целом на качественные объекты экономичного (бюджетного) общественного питания с устойчивыми российскими арендаторами.

Актив	Площадь, кв. м	Выручка (ГАП) ¹⁰ , Р/год	Статус
Burger King, МО, Видное	319,6	19 131 348,00	Переговоры на паузе, но не разорваны.

Результаты фонда

на 31.01.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	-0,50%	-0,56%	0,21%	0,61%	н/д	н/д	0,61%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,00%	0,36%	0,73%	0,95%	н/д	н/д	0,95%
Совокупный результат ¹³	-0,50%	-0,19%	0,93%	1,56%	н/д	н/д	1,56%

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 фонда**



**Богданов
Андрей Анатольевич**

Руководитель дирекции
по альтернативным
инвестициям

 **Комментарий управляющего**

Несмотря на активную фискальную и монетарную политики со стороны государства, на текущий момент на финансовых рынках продолжается период высокой волатильности и неопределенности, сопровождаемый ростом инфляции, а также увеличением требуемой доходности по всему спектру инвестиционных активов в России. В условиях кризиса особый интерес представляют собой консервативные активы, которые в силу стабильности доходов, меньше подвержены рыночной конъюнктуре и снижению стоимости. Классическим примером данной группы активов остается коммерческая недвижимость с долгосрочными арендаторами, которая способна обеспечить инвестора стабильным денежным потоком и умеренными колебаниями стоимости.

С точки зрения мультипликаторов (нормы доходности) запрашиваемые продавцами коммерческой недвижимости ставки капитализации пока слабо реагируют на рост ставок по ОФЗ и ключевой ставке.

С коммерческой стороны, профильной фонду, важно, что из крупнейших фастфуд-сетей, заявленных в стратегии фонда, приостановил свою деятельность только McDonalds, являющийся непосредственным оператором ресторанов. Заведения KFC (частично) и Burger King (полностью) управляются на основании франшизы российскими операторами, что позволило сохранить их деятельность. Сложности в деятельности ресторанов сейчас сконцентрированы в росте себестоимости их продукции, при этом определенные перспективы развития создает возможность занятия рыночной доли McDonalds.

В сложившихся обстоятельствах два объекта фонда, арендованные российским франчайзи, продолжают свою работу. В неинвестированной части капитала: (а) по объекту Burger King, остающемся на рассмотрении, переговоры не разорваны, но на паузе для осмысления развития рынка (б) по альтернативным сделкам принимаются и оцениваются предложения по более широкому спектру сетевых ресторанов с целью изучения возможности расширить стратегию фонда в целом на качественные объекты экономичного (бюджетного) общественного питания с устойчивыми российскими арендаторами.

 **Важная информация**

Доход по инвестиционным паям подлежит налогообложению. Налоговый агент по НДФЛ - управляющая компания. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Правила доверительного управления № 4265 зарегистрированы Банком России 21.01.2021 (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, установленными 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 «РСП» - расчетная стоимость одного инвестиционного пая фонда.
- ⁹ «Выплата на пай» - промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период.
- ¹⁰ «Выручка (ГАП)» - ожидаемый объем валовых денежных поступлений от сдачи объекта недвижимости в аренду, рассчитанный на основе ставок аренды, предусмотренных договорами аренды соответствующего объекта недвижимости.
- ¹¹ «Динамика расчетной стоимости пая» - показатель, отражающий процентное изменение расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.
- ¹² «Выплаты промежуточного дохода по паю» - показатель, отражающий процентное выражение выплаченного дохода за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату к расчетной стоимости пая на начало соответствующего (указанного) периода.
- ¹³ «Совокупный результат» - показатель, отражающий сумму показателей «Динамика расчетной стоимости пая» и «Выплаты промежуточного дохода по паю» за соответствующий (указанный) период.

Иные сокращения, применимые в документе: «Мск» - Москва, «МО» - Московская область, «СПб» - Санкт-Петербург, «ЛО» - Ленинградская область.