

**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

Портфель фонда

на 31.03.2022

Ключевые активы фонда	Доля в фонде	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Burger King - Ленинградская обл., Сосновый Бор, Героев 78	24,97%	64 700 000,00	64 800 000,00	14,17%
Burger King - Тверская обл., д. Андрейково	16,61%	43 100 000,00	43 100 000,00	13,31%
ОФЗ 26209	49,51%	128 468 472,00	128 488 066,00	14,86%
Дебиторская задолженность	4,25%	-	11 029 758,96	-
Денежные средства	4,66%	-	12 090 685,53	-



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 31.03.2022	на 31.03.2022	на 01.04.2022 за 1кв2022
256 214 070,79	300 992,84	2 500,00

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)

Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 26.04.2022

В условиях изменившейся конфигурации рынка для фонда рассматриваются возможности инвестирования в более широкий перечень секторов коммерческой недвижимости с российскими сетевыми арендаторами из отрасли питания, включающий как бюджетный общепит, так и сетевой продуктовый ритейл с зонами приема пищи. Ключевой задачей рассматривается диверсификация портфеля и поиск дополнительной премии (повышенной доходности) на имеющийся капитал фонда. На текущий момент все рассматриваемые предложения (9 объектов) находятся в стадии индикативной оценки и анализа, и пока не включены в Short List.

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 31.03.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	-0,24%	-0,76%	0,10%	0,31%	н/д	н/д	0,37%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,83%	0,82%	1,20%	1,78%	н/д	н/д	1,78%
Совокупный результат¹³	0,59%	0,06%	1,30%	2,09%	н/д	н/д	2,15%

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**

В условиях ограниченных возможностей таргетирования инфляции и в тоже время необходимости поддержки экономики на фоне высокой неопределенности, но в то же время умеренного снижения рисков для финансовой стабильности, Банк России начал смягчение монетарной политики, изменив ключевую ставку с 20% до 17%, и заложив ожидания её дальнейшего планомерного снижения. Вместе с тем стоимость долга остается высокой и пока не формирует предпосылок для снижения дефицита акционерного капитала и его стоимости. В этом контексте инвестиции в качественную коммерческую недвижимость остаются привлекательными, особенно при нахождении вынужденно продаваемых объектов с дисконтами. Впрочем собственники пока осторожны и многие из них воздерживаются от продаж стабильных объектов.

Стабильность дохода все больше зависит от качества конкретного актива. При этом выручка игроков, связанных с бюджетным питанием, подвержена текущим макро-экономическим рискам несколько меньше иных отраслей экономики (что в частности наблюдаемо в лидерстве сегмента «Рестораны и кафе» при занятии в 1кв2022 новых площадей на центральных улицах по Москве – 41%, а также в доминировании продуктовых хард-дискаунтеров по плану развития в сравнении с иными игроками). «Заморозки» западных компаний, работавших в РФ по франшизе, не создали волну закрытий, но запустили тренд образования локальных брендов на действующих точках.

Основное и значимое давление на рынок оказывает инфляция, резко повысившая операционные и капитальные издержки ресторанов, которые не могут мгновенно переложить их на посетителей и компенсируют из собственной маржи, а также из стоимости аренды, запрашивая понижение ставок и иные формы смягчения арендных условий.

Объекты в портфеле фонда продолжают работу и сбор арендной платы, что является основным источником для дивидендов фонда, которые выплачиваются и растут от выплаты к выплате. Для оставшейся части капитала продолжается рассмотрение возможных инвестиций с фокусом на объекты с арендаторами в области бюджетного питания (как ресторанного, так и магазинного типа), при этом ставка запрашиваемой доходности повышена.

 **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, установленным 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.