

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 | рентная (core) |
| Сектора | Street Food Retail** |
| Качество | современный формат |
| География | Центральная Россия |
| Заполняемость | до 100% |
| Арендаторы | сетевое бюджетное питание |
| Сроки аренды | долгосрочные |
| Условия аренды | индексация арендной платы на ставку близкую инфляции |
| Цена объектов | ₽30-200 млн |
| Форма инвестиций | собственность |
| Стратегия выхода | публичная продажа портфеля |

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 ¹ | от ₽300 млн |
| Срок жизни фонда ² | до 19.04.2027 (равен сроку фонда) |
| Предполагаемый период инвестирования ³ | 2021-2022 |
| Инвесторы | любые, в т.ч. неквалифицированные |
| Порог входа ⁴ | ₽300 тыс (формирование) ₽305 тыс (дополнительные) |
| Вознаграждения управляющего фонда | 2% за управление |
| Надбавка / Скидка | 0,50% / 0,00% |
| Расходы на инфраструктуру | не более 0,5% СЧА |
| Промежуточный доход (расчет) ⁵ | ежеквартально (с 07.2021) |
| Ликвидность | паи фонда допущены к организованным торгам |

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

Портфель фонда

на 30.06.2022

| Ключевые активы фонда | Доля в фонде | Цена покупки, ₽ без НДС | Оценка на отч. дату, ₽ без НДС | К погашению ⁶ , YTM, IRR |
|--|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78 | 24,07% | 64 700 000,00 | 63 500 000,00 | 12,87% |
| Burger King - Тверская обл., д. Андрейково | 16,41% | 43 100 000,00 | 43 300 000,00 | 12,77% |
| ОФЗ 26209 | 50,53% | 128 468 472,00 | 133 313 824,00 | 10,84% |
| Дебиторская задолженность | 0,45% | - | 1 187 532,96 | - |
| Денежные средства | 8,53% | - | 22 506 781,12 | - |



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 , ₽ | РСП ⁸ , ₽ | Выплата на пай ⁹ , ₽ |
|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| на 30.06.2022 | на 30.06.2022 | на 01.07.2022 за 2кв 2022 |
| 258 830 817,68 | 304 066,91 | 4 000,00 |

Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 26.07.2022

По итогам рассмотрения более широкого спектра инвестиционных возможностей на рынке коммерческой недвижимости, занятой крупными российскими сетевыми операторами питания (как ресторанного, так и магазинного типа) и ценовых переговоров с продавцом доступных качественных активов, фонд вышел на сделку, диверсифицирующую портфель. Фонд сохраняет идею инвестиций в сегменте бюджетного питания, но расширяет фокус на продуктовый дискаунт-формат. В пайплайне финальная сделка, которая при ее окончательном закрытии завершает инвестиционную фазу фонда с достижением недвижимости 99% в его капитале:

| Актив | Площадь, кв. м | Выручка (ГАП) ¹⁰ , ₽/год | Статус |
|----------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Пятерочка, МО, Химки | 690,6 | 20 040 000,00 | В процессе поэтапного приобретения |

Результаты фонда

на 30.06.2022

| Индикатор | 1 м | 3 м | 6 м | 1 г | 3 г | 5 л | С даты формирования |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------------|
| Динамика расчетной стоимости пая ¹¹ | -1,20% | 1,02% | 0,25% | 1,10% | н/д | н/д | 1,39% |
| Выплаты промежуточного дохода по паю ¹² | 1,30% | 1,33% | 2,14% | 3,10% | н/д | н/д | 3,11% |
| Совокупный результат¹³ | 0,10% | 2,35% | 2,40% | 4,20% | н/д | н/д | 4,51% |

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**

Экономика России замедлила негативную динамику, макро-прогнозы стали улучшаться (в т.ч. в 2022 г. консенсус-прогноз по ВВП ушел в область -6% против -7,5% ранее). Откат годовой инфляции до 15,9%, укрепление рубля, подавленная потребительская активность могут позволить Банку России снизить ключевую ставку с 9,5% до 9,0% уже на ближайшем заседании. Между тем недостаток капитала и низкое кредитование сохраняют требования инвесторов о повышенной премии за отраслевые риски. Это формирует разрыв в ценовых ожиданиях между продавцами недвижимости и их покупателями, требующими дисконтов. Рынок сделок с активами остается подавленным и с ограниченным предложением.

Пространственный рынок (аренда) продолжает показывать разный уровень напряжения в разных секторах. Ритейл: крупные ТРЦ и центральный стрит-ритейл в стрессе от неопределенности с иностранными брендами; районные ТЦ и стрит-ритейл относительно устойчивы в демократичных сегментах. В офисах: прайм-площади умеренно теряют иностранных арендаторов, классы ниже под меньшим риском, интерес к новой аренде понижен, но активных съездов нет. Склады замедлили рост арендных ставок. Во всех сегментах нарастает скрытая вакансия, но подавленное строительство поддерживает рынок.

В общепите в целом продолжается трансформация. Фастфуд устойчив в спросе и выручке, но под давлением в себестоимости. Ключевые игроки постепенно локализируются (вывески McDonalds и PizzaHut уже меняются на местные, KFC и Starbucks готовятся к сделкам). Аналитика трат населения показывает кристаллизацию рационального потребления, в частности рост трат в продуктах (+12%) и фастфуде (+16%), и снижение в ресторанах (-5%) и фэшн-ритейл (-18%) (источник: Банк ВТБ).

По итогам анализа и процесса рассмотрения доступных к покупке активов различных форматов, но доступных по декларации фонда, его инвестиционный фокус становится более диверсифицированным. Команда фонда вышла на сделку, которая позволяет остаться в сегменте бюджетного питания, наиболее адекватного текущим экономическим реалиям и потребительскому поведению населения, при этом ожидать улучшения его показателей. Закрытие начатой в июле сделки до конца августа позволит довести долю недвижимости до 99% в капитале фонда и завершить его инвестиционную фазу.

 **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: «ЦФО» – Центральный федеральный округ, «СЗФО» - Северо-Западный федеральный округ, «Мск» - Москва, «МО» - Московская область, «СПб» - Санкт-Петербург, «ЛО» – Ленинградская область.