

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»

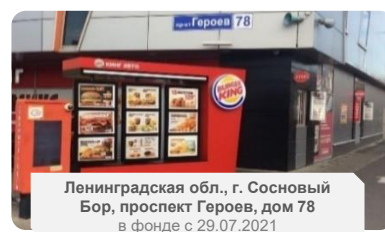
Портфель фонда

на 31.07.2022

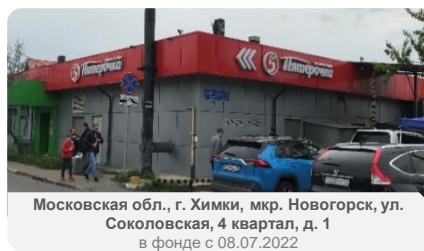
Ключевые активы фонда	Доля в фонде	Цена покупки, ₽ без НДС	Оценка на отч. дату, ₽ без НДС	К погашению ⁶ , YTM, IRR
Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78	24,05%	64 700 000,00	63 500 000,00	12,87%
Burger King - Тверская обл., д. Андрейково	16,40%	43 100 000,00	43 300 000,00	12,77%
Пятерочка (50%) - МО, Химки, Соколовская 4 кв-л, д. 1	29,04%	75 000 000,00	76 650 000,00	17,00%
ОФЗ 26220-ПД	20,87%	53 104 994,13	55 107 916,60	7,40%
Дебиторская задолженность	0,60%	-	1 581 429,09	-
Денежные средства	9,04%	-	23 851 587,05	-



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



Московская обл., г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 4 квартал, д. 1 в фонде с 08.07.2022

СЧА ⁷ , ₽	РСП ⁸ , ₽	Выплата на пай ⁹ , ₽
на 31.07.2022	на 31.07.2022	на 01.08.2022 за 2 кв 2022
262 058 625,12	307 858,85	4 000,00

Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 26.08.2022



Фонд завершил инвестиционный период, рассмотрение новых активов прекращено. На текущий момент объект Пятерочка - МО, Химки, Соколовская 4 кв-л, д. 1 приобретен на 100% (в отчетности на 31.07.2022 отражена 1-я часть сделки). С данным приобретением фонд сохранил фокус на рынке бюджетного питания, при этом диверсифицировал свой портфель, улучшил показатели финансовой модели и достиг заполнения портфеля недвижимостью в 99%.

Результаты фонда

на 31.07.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	1,25%	0,94%	1,53%	2,61%	н/д	н/д	2,66%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,00%	1,31%	2,14%	2,90%	н/д	н/д	3,11%
Совокупный результат¹³	1,25%	2,25%	3,67%	5,51%	н/д	н/д	5,77%

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

Макроэкономическая обстановка в России продолжает стабилизироваться. Так, Минэкономразвития существенно улучшило оценку роста ВВП в 2022 году до $-4,2\%$ против $-7,8\%$ в майском прогнозе. Инфляционные ожидания населения достигли минимума с марта 2021 года, а Банк России прогнозирует возвращение инфляции до 4% уже к 2024 году. Откат годовой инфляции до $15,09\%$ (дефляция в июле $0,39\%$), а также подавленная потребительская активность могут позволить Банку России снизить ключевую ставку с $8,0\%$ до $7,5\%$ уже на ближайшем заседании. Ограничения в доступности капитала продолжают поддерживать высокие требования инвесторов к премии за отраслевые риски.

Рынок коммерческой недвижимости остается разнонаправленным. В секторе торговой недвижимости крупные ТРЦ продолжают терять кинозалы и западные бренды, без их существенного замещения, районные ТЦ и стрит-ритейл с российскими арендаторами бюджетных сегментов относительно устойчивы. В офисном сегменте освобождаются отдельные площади в сегменте прайм, вместе с тем в классе В драматизм отсутствует, но новый спрос на аренду снижен. Складской сектор демонстрирует незначительный откат ставок аренды, но в основном за счет предложения в субаренду, рост вакансии не настолько серьезен, чтобы вызвать падение ставок. Во всех сегментах наблюдаются приостановки строительных проектов.

В общепите наблюдается снижение трафика в классическом ресторанном сегменте на 11% , с одновременным перетоком клиентов в сферу быстрого питания (источник: Focus Technologies). Завершаются процедур передачи локальных фастфуд-сетей иностранными игроками российским инвесторам. Анонсированная сделка по приобретению Яндексом агрегатора доставки «Delivery club» может дать дополнительную синергию и стать драйвером роста рынка доставок еды и быстрого питания в целом.

Завершение сделки по покупке в фонд инвестиционного объекта в августе позволило довести долю недвижимости в портфеле до целевых значений (99%), ознаменовав, тем самым, завершение инвестиционной фазы. Дальнейшие действия команды в рамках фонда включают повышение инвестиционной привлекательности объектов в портфеле, наращивание рентабельных доходов, а также оптимизацию расходной составляющей с учетом реализованных инфляционных факторов.

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 приведённая 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.