

**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

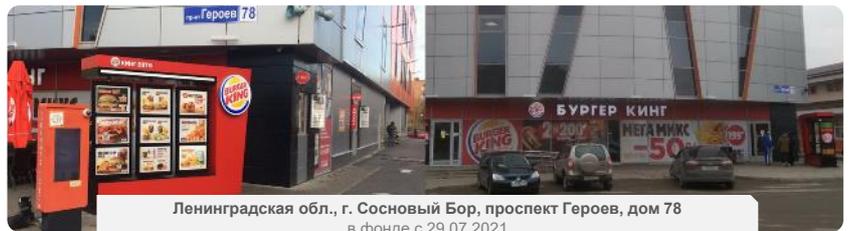
Ключевые параметры фонда

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

Портфель фонда

на 31.08.2022

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, ₽ без НДС	Оценка на отч. дату, ₽ без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78	23,02%	64 700 000,00	63 500 000,00	12,94%
Burger King - Тверская обл., д. Андрейково	15,70%	43 100 000,00	43 300 000,00	12,81%
Пятерочка (50%) - МО, Химки, Соколовская 4 кв-л, д.1	55,58%	150 000 000,00	153 300 000,00	16,57%
ОФЗ 26220-ПД	4,57%	53 104 994,13	12 605 096,00	7,65%
Дебиторская задолженность	0,92%	-	2 545 305,99	-
Денежные средства	0,21%	-	570 648,89	-



СЧА ⁷ , ₽	РСР ⁸ , ₽	Выплата на пай ⁹ , ₽
на 31.08.2022	на 31.08.2022	на 01.08.2022 за 2кв2022
265 621 013,97	312 043,84	4 000,00

Результаты фонда

на 31.08.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	1,36%	1,39%	3,42%	3,63%	н/д	н/д	4,05%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,00%	1,30%	2,15%	2,89%	н/д	н/д	3,11%
Совокупный результат¹³	1,36%	2,69%	5,58%	6,52%	н/д	н/д	7,17%

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 растущее санкционное давление, экономика показывает более крепкое положение, чем ожидалось. Три месяца дефляции (еще - 0,52% в августе) снизили инфляционные ожидания на 2022 год до 12,9%, а Банк России прогнозирует возврат инфляции к 4% уже к 2024 году. ОЭСР пересмотрела прогноз сокращения ВВП до 5,5%, а Правительство РФ установило план бюджетного дефицита на 2023 год в 2% ВВП. Тем не менее, на фоне внешнеполитических рисков и возможного завершения цикла монетарного стимулирования сохраняется ограниченный доступ к капиталу, который может увеличивать требуемые со стороны инвесторов премии за отраслевые риски при анализе конкретных активов.

На рынке коммерческой недвижимости по-прежнему царят разные настроения. В офисах наблюдается незначительный рост вакансий в прайм-сегменте и существенный ввод в эксплуатацию запущенных в предыдущие годы проектов при одновременном снижении планов запуска новых на 50%. В складском секторе также начались вводы проектов 2020-21 годов, при этом вакансия остановила рост и закрепилась в области 3% с учетом субаренды (источник: Knight Frank), что в свою очередь подкрепляет позитивную динамику в ставках аренды. В крупной торговой недвижимости отток иностранных брендов переходит из «факт» в «факт», также отдельные управляющие начали проекты реконцепции площадей кинозалов, что непросто и требует капитальных вложений. Покупательский трафик населения концентрируется в районных ТЦ и стрит-ритейле у дома, «населённых» российскими арендаторами бюджетных непродуктовых и продуктовых сегментов, особенно в дискаунтерах.

В общепите быстрое питание и готовая еда – основные драйверы отрасли. Так «ДодоПицца» плюс 42% выручки (источник: Infoline), локализованные «Вкусно и точка», «Stars Coffee» восстанавливают дееспособность сетей, постепенно набирает обороты тренд «eatainment», например, фуд-моллы, которые предлагают бюджетную еду в формате фуд-корт, но при этом осмысленное времяпровождение ресторанный типа).

Завершающая инвестиционный период покупка фонда улучшила показатели и денежного потока, и стоимости портфеля. В настоящий момент происходит перевод коммунальных и эксплуатационных сервисов. Уже в ближайшие выплаты планируется включить чистый операционный доход от последней инвестиции фонда.

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» на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00028 от 22.09.1998 выдана ОФСР 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.