

**Инвестиционные  
цель и стратегия**

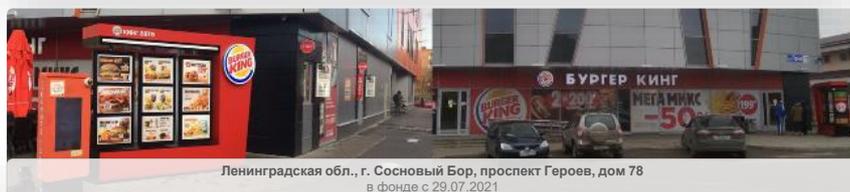
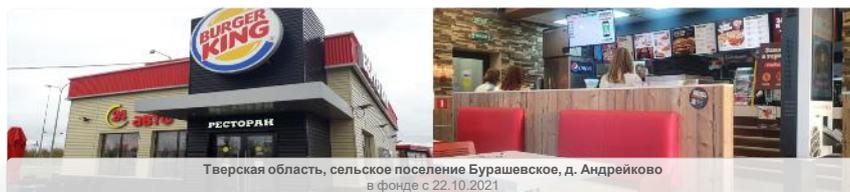
Управляющий стремится на долгосрочном горизонте предоставить инвесторам комбинацию из преимущественно текущей доходности, а также прироста капитала путём инвестирования в объекты недвижимости уличной торговли в сфере общественного питания (street food retail).

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

**Портфель фонда**

на 30.09.2022

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, ₽ без НДС	Оценка на отч. дату, ₽ без НДС	К погашению <sup>6</sup> , YtM, IRR
Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78	22,88%	64 700 000,00	63 223 000,00▼	12,97%
Burger King - Тверская обл., д. Андрейково	15,67%	43 100 000,00	43 300 000,00▲	12,85%
Пятерочка (50%) - МО, Химки, Соколовская 4 кв-л, д.1	55,48%	150 000 000,00	153 300 000,00▲	16,59%
ОФЗ 26220-ПД	3,21%	-	8 876 661,20	8,70%
Дебиторская задолженность	0,14%	-	387 860,33	-
Денежные средства	2,62%	-	7 252 652,07	-



**Ключевые параметры фонда**

**Результаты фонда\***

на 30.09.2022

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 <sup>1</sup>	от ₽300 млн
Срок жизни фонда <sup>2</sup>	до 19.04.2027 (равен сроку фонда)
Предполагаемый период инвестирования <sup>3</sup>	2021-2022
Инвесторы	любые, в т.ч. неквалифицированные
Порог входа <sup>4</sup>	₽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) <sup>5</sup>	ежеквартально (с 07.2021)
Ликвидность	паи фонда допущены к организованным торгам

Период:	4кв2021	1кв2022	2кв2022	3кв2022
<b>ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ</b> (за указанный период)				
<b>Выплаты на пай<sup>8</sup></b> (за указанный период), ₽	1 100,58	2 500,00	4 000,00	4 995,89
в %г к стоимости пая при формировании фонда	1,47%▲	3,33%▲	5,33%▲	6,67%▲
<b>СЧА</b> (на последний раб.день указанного периода), ₽	258 176 040	256 214 071	258 830 818	263 014 681
расчетная стоимость пая (РСП), ₽	303 297,70▲	300 992,84▼	304 066,91▲	308 981,99▲
<b>ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %гг</b> (за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)				
<b>Всего<sup>9</sup>:</b>	н/д	2,09%▲	4,20%▲	6,95%▲
- выплаты на пай <sup>8</sup>	н/д	1,78%▲	3,10%▲	4,19%▲
- прирост РСП <sup>10</sup>	н/д	0,31%▲	1,10%▲	2,76%▲

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

Комментарий управляющего



**Богданов  
Андрей Анатольевич**

Руководитель дирекции  
по альтернативным  
инвестициям

Диапазоны прогнозов по большинству макроэкономических показателей продолжают сужение, отражая общую адаптивность экономики. Несмотря на сохранение внешнеполитических рисков, Банк России улучшил прогноз по росту ВВП с -4,2% до -3,5% в 2022 г. Ожидается, что сберегательное поведение населения и нормализация логистики поставок, позволит инфляции снизиться в 2023 г. до 6%. При этом, траектория прогнозов по ключевой ставке все же возросла, что в совокупности с недостатком капитала снижает риск-аппетит и поддерживает высокие ставки требуемой доходности за отраслевые риски, умеренно снижая стоимости активов.

К началу 4кв2022 тренды на рынке коммерческих объектов становятся более четкими. В офисах некоторый рост вакансии в прайм-объектах сопровождается рекордно отрицательным объемом чистого поглощения и подавлением нового строительства. В складском секторе рост вакансии замедлился, вводы проектов 2020-21 годов обеспечивают текущий спрос, а более 50% новых проектов – это формат «build-to-suit» (строительство под заказ). При этом диапазон ставок аренды офисов и складов не демонстрирует снижения. В ритейле крупные ТЦ/ТРЦ по прежнему не находят замещения для площадей, освобождаемых западными брендами и кинозалами, площадь вакансии в отдельных объектах превышает 30%. При этом малые торговые форматы всё больше фокусируются на арендаторах из сегментов с неэластичным спросом (продукты), дискаунтерах, а также пунктах обслуживания электронной коммерции. Так по данным retail.ru, доля хард-дискаунтеров в денежном выражении уже превысила 4,8%, при этом большинство продуктовых сетей продолжают открытие новых точек (рост чистой выручки наблюдается у таких компаний, как X5 Group и Lenta, по 19,5% и 7,2%, соответственно).

Фастфуд продолжает замещать традиционные рестораны, так по сравнению с сентябрем 2021 г., онлайн-продажи фастфуда - плюс 17%, ресторанных блюд - минус 18%. Рост выручки большинства фастфуд-сетей («Вкусно и точка», «Dodo», «KFC») – текущий тренд, связанный, в т.ч. с ростом цен на 5-10% (источник: CloudPayments).

Портфель фонда выходит на окончательную стабилизацию, текущий доход от последней покупки уже вошел в квартальные выплаты. Среди операционных задач по портфелю в преддверии зимы выделяются подготовка к защите от наледи, а также мероприятия по пожарной и общественной безопасности.

Важная информация

Доход по инвестиционным паем 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 «Выплата на пай» – промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период, при указании в рублях отражает абсолютный размер, при указании в процентах годовых (%гг) отражает процентное отношение абсолютного размера в рублях к стоимости пая в рублях на начало указанного периода или на иную специально указанную дату.  
9 «Всего» – показатель, отражающий сумму выраженных в процентах годовых (%гг) показателей: «выплаты на пай» и «прирост РСП» за соответствующий (указанный период).  
10 «Прирост РСП» – показатель, отражающий динамику изменения расчетной стоимости пая в виде процентного изменения расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.  
\* Прирост РСП к последнему рабочему дню 3 квартала 2022 года (к 30.09.2022): за 1 мес. -0,98%; за 3 мес. 1,62%; за 6 мес. 2,65%; за 1 год 2,76%; за 3 года и 5 лет – не применимо.