

Инвестиционные
цель и стратегия

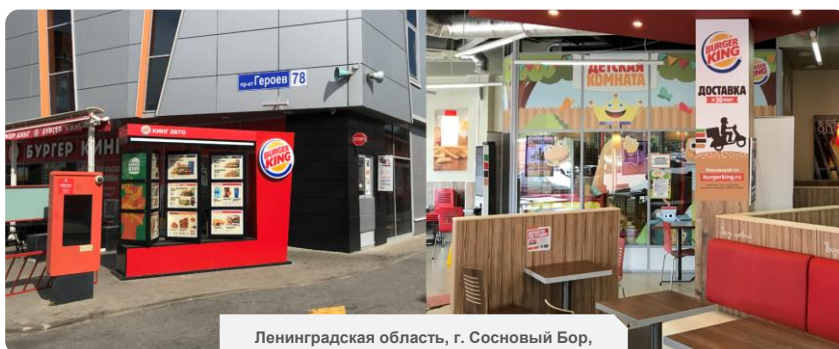
Управляющий стремится на долгосрочном горизонте предоставить инвесторам комбинацию из преимущественно текущей доходности, а также прироста капитала путём инвестирования в объекты недвижимости уличной торговли в сфере общественного питания (street food retail).

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 30.07.2021

Ключевые активы фонда	Доля в фонде	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Денежные средства	0,87%	-	2 217 655,62	-
ОФЗ 25083	68,59%	-	175 542 957,00	6,48%
Дебиторская задолженность	5,22%	-	13 362 702,41	-
Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78	25,28%	64 700 000,00	64 700 000,00	14,64%



Ленинградская область, 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 31.08.2021	на 31.08.2021	на 02.07.2021 за 2кв2021
256 305 767,38	301 100,56	649,29838

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 08.09.2021

Воронка отбора активов в фонд по итогам рассмотрения 31 предложения имеет следующий вид: **5 - Long List** (всего объектов на рассмотрении), **2 - Short List** (потенциально интересные объекты) и оба находятся в стадии Due Diligence (проверка рисков перед решением об инвестировании), в том числе:

Актив	Площадь, кв. м	Выручка (ГАП) ¹⁰ , Р/год	Статус
Burger King, МО, Видное	319,6	19 131 348,00	Проверка рисков
Burger King, Тверская обл	212,8	4 970 760,00	Проверка рисков

Результаты фонда

на 31.08.2021

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ⁸	0,36%	0,26%	0,40%	н/д	н/д	н/д	0,37%
Выплаты промежуточного дохода по паю ⁹	н/д	0,216%	0,217%	н/д	н/д	н/д	0,216%
Совокупный результат ¹⁰	0,36%	0,47%	0,62%	н/д	н/д	н/д	0,58%

* 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**

Рынок Fast Food, напрямую влияющий на состояние рынка торговой недвижимости в сегменте street food retail, показывает значительные трансформации в потребительском поведении, первым из которых отмечается востребованность безопасности.

В этом контексте бесконтактные формы обслуживания, в первую очередь take-out (еда-на-вынос) и drive-thru (авто-кафе), показывают значительный рост. Так, по итогам 2020 года на доставку, take-out и drive-thru пришлось 62% российской рынка визитов против 45% в 2019 году. В целом в 2021 году на рынке фудсервиса наибольшее восстановление относительно показателей доковидного периода показывают сегменты именно фастфуда (+3%), а также розницы (+4%), при этом именно эти сегменты показали наименьший провал в периоды локдаунов (Источник: NPD Group).

Регионами РФ - лидерами по потреблению фастфуд в 2021 году являются: Москва - средний чек 861 руб.; С.-Петербург - 805 руб., Казань - 438 руб.; Уфа - 342 руб.; Тверь - 337 руб. (Источник: Банк Русский Стандарт).

Объекты недвижимости, занятые международными фастфуд-операторами с зоной автомобильного обслуживания, представлены на рынке в весьма ограниченном количестве, что отражает устойчивость объектов и стремление собственников удерживать такие инвестиции в качестве «защитных активов». Вместе с тем текущий pipeline (лист сделок в работе) предполагает возможность завершения инвестиционной фазы в целевые сроки.

 **Важная информация**

Доход по инвестиционному паю 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).