**Ключевой информационный документ о Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд**»

**Раздел 1**. Общие сведения

**Ключевой информационный документ по состоянию на** 31.01.2025

*Информация в виде настоящего документа предоставляется в соответствии с требованиями законодательства.*

*Информация приведена для описания характеристик и рисков паевого инвестиционного фонда, а также для возможности его сравнения с другими инструментами инвестирования.*

Название паевого инвестиционного фонда (далее по тексту –Фонд):

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»**

Наименование управляющей компании паевого инвестиционного фонда:

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»**

**Раздел 2. Внимание**

1. Возврат и доходность инвестиций в Фонд не гарантированы государством или иными лицами.
2. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться.
3. Вы можете погасить паи Фонда в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой Управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления фондом.

Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.

1. Перед приобретением инвестиционных ЗПИФ следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления данным фондом, размещенными на сайте https://www.alfacapital.ru/disclosure/rules/pifs/zpifn-akff/

**Раздел 3.** **Инвестиционная стратегия**

1. Фонд нацелен на прирост инвестированного капитала за счет получения арендного дохода от объектов недвижимого имущества, приобретенных в Фонд. Фонд покупает объекты недвижимости, обеспеченные долгосрочными договорами аренды с сетями ресторанов быстрого питания (БургерКинг, МакДоналдс, KFC). Это отдельно стоящие здания с зоной автомобильного обслуживания. Все объекты расположены в местах интенсивного автомобильного трафика в Центральной России и стоят от 30 до 200 млн руб.
2. Реализуется стратегия активного управления - структура инвестиционного портфеля меняется в соответствии с рыночной ситуацией. Фонд инвестирует в объекты недвижимого имущества и номинированные в рублях государственные облигации РФ.
3. Активы Фонда инвестированы в 10 объектов.
4. Активы Фонда инвестированы в следующие 5 объектов, доля которых в инвестиционном портфеле является максимальной:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта инвестирования | Доля от активов,% |
| Государственные ценные бумаги Российской Федерации RU000A101N52 | 1,49 |
| Здание, кадастровый номер 50:10:0080107:443, по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 4 квартал, д. 1 | 58,77 |
| Нежилое помещение, кадастровый номер 47:15:0101001:1002, по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102 | 22,24 |
| Здание, кадастровый номер 69:10:0251201:513, по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково | 13,07 |
| Земельный участок, кадастровый номер 69:10:0251201:465, по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково | 2,97 |

**Раздел 4**. Основные инвестиционные риски

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид риска | Вероятность реализации риска | Объем потерь при реализации риска |
| Стратегический риск | низкая | Значительный |
| Системный риск | низкая | Значительный |
| Операционный риск | Средний | Средний |
| Правовой риск | низкая | Средний |
| Регуляторный риск | низкая | Средний |
| Рыночный/ценовой риск | Средний | Средний |
| Валютный риск | низкая | Незначительный |
| Процентный риск | низкая | Средний |
| Риск ликвидности | Средний | Значительный |
| Кредитный риск | Средний | Средний |
| Риск дефолта | низкая | Значительный |
| Риск контрагента | Средний | Средний |

**Раздел 5**. Основные результаты инвестирования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Доходность за календарный год, %\* | Доходность за период, % | | | |
|  | Период | Доходность инвестиций | Отклонение доходности от |
| инфляции\*  \*(использованы данные за декабрь 2024) |
| 1 месяц | 0,85% | -0,47% |
| 3 месяца | 3,91% | 0,37% |
| 6 месяцев | 7,60% | 2,17% |
| 1 год | 10,70% | 1,19% |
| 3 года | 25,32% | -6,34% |
| 5 лет | - | - |

\*Недостаточно данных для расчета доходности и построения диаграммы за 2020 календарный год, так как ПИФ сформирован 18.02.2021 г.

1. Расчетная стоимость инвестиционного пая 315 201,72 рублей.
2. Результаты инвестирования не учитывают комиссии, удерживаемые при выдаче и погашении инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (скидки и надбавки). Указанные комиссии могут уменьшать доход от инвестиций.
3. Стоимость чистых активов Фонда 268 309 097,55 рублей.
4. Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев за каждый отчетный период. Под отчетным периодом понимается период времени, равный одному календарному кварталу. Под первым отчетным периодом понимается период, начиная с даты завершения (окончания) формирования Фонда до 01.07.2021.

Доход по инвестиционным паям выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного периода.

Размер дохода по инвестиционным паям принимается равным сумме, составляющей 100 (Сто) процентов от суммы остатков по всем расчетным счетам, открытым в кредитных организациях для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям, за вычетом резервной суммы. Резервная сумма принимается равной 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления дохода по инвестиционным паям на количество инвестиционных паев, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев на последний рабочий день отчетного периода.

Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется в течение 30 (Тридцать) дней со дня, следующего за окончанием отчетного периода, путем безналичного перечисления на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

**Раздел 6.** Комиссии

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Комиссии, оплачиваемые один раз | |  | Комиссии, оплачиваемые каждый год | |
| при приобретении инвестиционного пая (надбавка) | 0,5% от стоимости пая | вознаграждения и расходы, подлежащие оплате за счет активов паевого инвестиционного фонда | Вознаграждения 2,5%  Расходы 10% |
| при погашении инвестиционного пая (скидка) | отсутствует |
| Размер комиссий указан в процентах от стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.  Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом | | | | |

**Раздел 7.** Иная информация

1. Минимальная стоимость имущества, передачей которого в оплату инвестиционных паев обусловлена выдача инвестиционных паев, составляет 305 000 рублей. Подробные условия указаны в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
2. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 4265 зарегистрированы Банком России 21.01.2021.
3. Фонд сформирован 18.02.2021 года.
4. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению, можно получить по адресу управляющей компании, а также на сайте в сети Internet по адресу: [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru).
5. Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22 сентября 1998 г. № 21-000-1-00028, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.

123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1.

Телефоны: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

Адрес в сети Internet [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru).

1. Специализированный депозитарий:

Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

Адрес в сети Internet https://specdep.ru

1. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев ЗПИФ:

Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Адрес в сети Internet <http://www.rrost.ru/ru>

1. Надзор и контроль за деятельностью управляющей компании паевого инвестиционного фонда в соответствии с [подпунктом 10 пункта 2 статьи 55](consultantplus://offline/ref=C8DAF9FFE92C6061265C7840845B666DE467D4BF27239A42C09C79867AE88A3B40614A75932B5C8FA8F77B5BBB23C7C947354733C0B1FD62l4D9M) Федерального закона "Об инвестиционных фондах" осуществляет Банк России, сайт www.cbr.ru, номер телефона 8 (800) 300-30-00