

**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 31.05.2022

Ключевые активы фонда	Доля в фонде	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению ⁶ , YtM, IRR
Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78	24,57%	64 700 000,00	64 800 000,00	12,87%
Burger King - Тверская обл., д. Андрейково	16,42%	43 100 000,00	43 300 000,00	12,77%
ОФЗ 26209	50,10%	128 468 472,00	132 110 612,00	10,84%
Дебиторская задолженность	0,51%	-	1 351 474,65	-
Денежные средства	8,39%	-	22 124 341,59	-



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

СЧА ⁷ , Р	РСП ⁸ , Р	Выплата на пай ⁹ , Р
на 31.05.2022	на 31.05.2022	на 01.06.2022 за 1кв2022
261 979 719,38	307 766,15	2 500,00

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 27.06.2022

По итогам рассмотрения более широкого спектра инвестиционных возможностей на рынке коммерческой недвижимости, занятой крупными российскими сетевыми операторами питания (как ресторанного, так и магазинного типа) определено несколько потенциальных и качественных инвестиционных возможностей, которые могут трансформироваться в сделки и соответствующее решение о диверсификационном расширении стратегии фонда. В качестве возможностей рассматриваются в т.ч.:

Актив	Площадь, кв. м	Выручка (ГАП) ¹⁰ , Р/год	Статус
МясновЪ/Отдохни, Мск, СВАО	309,5	7 920 000,00	Индикативная оценка
Пятерочка, МО, Химки	690,6	20 040 000,00	Углубленная проверка
Пятерочка, МО, Коломна	1 495,0	21 060 000,00	Индикативная оценка

Результаты фонда

на 31.05.2022

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	0,91%	1,99%	1,44%	2,48%	н/д	н/д	2,63%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,00%	0,82%	1,19%	1,78%	н/д	н/д	1,78%
Совокупный результат¹³	0,91%	2,82%	2,62%	4,25%	н/д	н/д	4,41%

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**

Экономика России несколько замедлила негативную динамику ряда макроиндикаторов. Так снижение по итогам мая инфляции до 17,11% в годовом выражении, вызванное укреплением рубля и снижением потребительской активности, позволило Банку России продолжить стимулирование и снизить ключевую ставку уже до 9,5%. Тем не менее, дефицит акционерного капитала и ограниченность банковского кредитования, тормозят возможности синхронного снижения доходностей в недвижимости, формируя основания для премии за отраслевой риск и возможность требовать дисконтов при покупках, в т.ч. качественных и стабильных объектов. Продажи активов остаются вынужденными.

Пространственный рынок (аренда) продолжает определять разный отраслевой риск в разных секторах. Крупные ТЦ/ТРЦ теряют покупателей, «передавая» их в районные ТЦ и магазины «у дома», что поддерживает эти форматы. В офисах начались сжатия площадей иностранных арендаторов, но их доля на рынке не определяющая, при этом также возросла практика субаренды (в три раза). В складах снижаются товарные остатки и динамика новых поставок, продолжая стимулировать рост предложений субаренды и вакансии, но она все еще низкая (около 3%).

Рынок операторов фастфуда продолжает получать «подпитку трафика» из ресторанов среднего сегмента. Трансформационные сделки (McDonalds, Sibylla, Pizza Hut) и новые открытия (est.1993) сигнализируют об устойчивости этого сегмента. Вместе с тем динамика роста оборотов не кратна инфляции, что отражает некоторое подавление развлекательного потребления. Рынок доставки готовой еды и продуктов показывает практически равный спрос доставок из фастфуда и магазинов, что во многом обусловлено усилением тренда на «домашнее питание». При этом рынок продаж объектов с фастфуд-арендаторами практически замер.

Рыночные факторы мотивируют диверсифицировать портфель фонда, усилив его объектом бюджетного питания магазинного формата, предложение которых хоть и ограничено, но дает возможность приобрести качественный актив с повышенной доходностью. В случае успешности разработки текущих активов на рассмотрении, может быть принято формальное решение о расширении стратегии фонда для его устойчивого наполнения недвижимыми активами, максимально устойчивыми в текущей и перспективной экономической ситуации.

 **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.

¹⁰ 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: «Мск» - Москва, «МО» - Московская область, «СПб» - Санкт-Петербург, «ЛО» - Ленинградская область.