

**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**

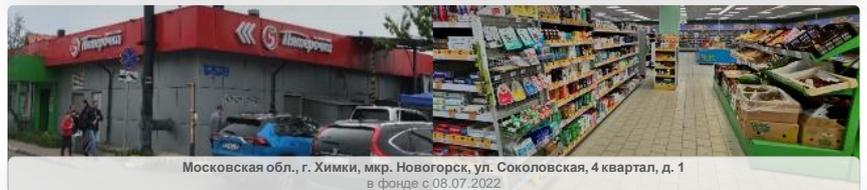
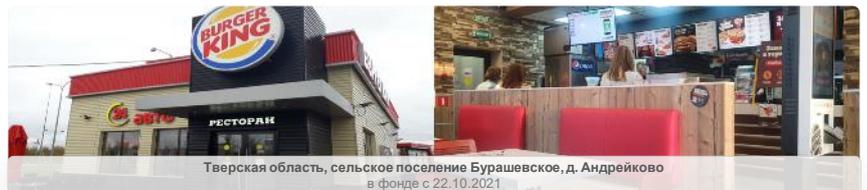
Название	ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
№ и дата рег. ПДУ	№4265 от 21.01.2021
ISIN	RU000A102PN1
Управляющая компания	ООО УК «Альфа-Капитал»
Целевой капитал <sup>1</sup>	от ₽300 млн
Срок жизни фонда <sup>2</sup>	до 19.04.2027 (равен сроку фонда)
Предполагаемый период инвестирования <sup>3</sup>	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 организованному торгам

**ЗПИФ недвижимости  
«Альфа-Капитал ФастФуд»**

**Портфель фонда**

на 31.12.2022

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	23,15%	64 700 000,00	63 500 000,00▲	14,21%
Burger King - Тверская обл., д. Андрейково	15,96%	43 100 000,00	43 770 000,00▲	14,31%
Пятерочка (50%) - МО, Химки, Соколовская 4 кв-л, д.1	56,00%	150 000 000,00	153 600 000,00▲	15,01%
ОФЗ 25084-ПД	1,46%	-	4 017 949,80	7,30%
Дебиторская задолженность	0,46%	-	1 272 973,46	-
Денежные средства	2,96%	-	8 107 618,91	-



**Результаты фонда\***

на 31.12.2022

Период:	1 кв2022	2 кв2022	3 кв2022	4 кв2022
<b>ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ</b> (за указанный период)				
<b>Выплаты на пай<sup>8</sup></b> (за указанный период), ₽	2 500,00	4 000,00	4 995,89	6 000,28
в %г к стоимости пая при формировании фонда	3,33%▲	5,33%▲	6,67%▲	8,00%▲
<b>СЧА</b> (на последний раб.день указанного периода), ₽	256 214 071	258 830 818	263 014 681	261 754 745
расчетная стоимость пая (РСП), ₽	300 992,84▼	304 066,91▲	308 981,99▲	307 501,86▼
<b>ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %г</b> (за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)				
<b>Всего<sup>9</sup>:</b>	2,09%▲	4,20%▲	6,95%▲	7,15%▲
- выплаты на пай <sup>8</sup>	1,78%▲	3,10%▲	4,19%▲	5,77%▲
- прирост РСП <sup>10</sup>	0,31%▲	1,10%▲	2,76%▲	1,39%▼

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.


**Комментарий управляющего**

По итогу 2022 года большинство макроэкономических показателей закончили год выше прогнозных ожиданий. Снижение ВВП составило 2,7% по итогу 2022 года, несмотря на прогнозируемое падение в 4,2% от Банка России. Инфляция в России в годовом выражении составила 11,94%, в то время как Минэкономразвития прогнозировал 12,4%. Ожидается, что после 1 квартала инфляция снизится ниже цели ЦБ 4% по причине ухода с выборки пиковых значений весны 2022 года. Исходя из этих факторов можно ожидать, что ЦБ может пойти на смягчение денежно-кредитной политики.

Сложившиеся в 2022 году тренды на рынке коммерческой недвижимости остаются разнонаправленными. Так, в офисном сегменте увеличился объем ввода в эксплуатацию офисной недвижимости, но примерно половина объема была реализована к моменту ввода, российские компании проявляют высокий интерес к помещениям, в том числе к тем, которые освобождали международные компании. Это сдерживает рост вакансий и ставок аренды. Складской сегмент переживает своеобразный ренессанс. Прогнозы о пустующих складах, о падении спроса не сбылись. Рынок уверенно восстанавливается, запросы на складские площади растут. На рынке заключается много сделок на аренду площадей, и на продажу. В ритейле крупные ТЦ/ТРЦ в качестве альтернативы ушедшим или приостановившим работу брендам владельцы ТРЦ замещают российскими марки (Melon Fashion Group и др.), универмаги российских дизайнеров, а также уже представленные на рынке иностранные магазины. При этом районные ТЦ и «магазины у дома» устойчивы, благодаря независимости от «проблемных имён» и торговле товарами повседневного спроса.

Фастфуд продолжает рост и показал положительную динамику по итогам 2022 года относительно прошлого года. В сегменте предприятий быстрого питания число транзакций увеличилось за год на 13%, а продажи в денежном выражении возросли на 20%. Средний чек прибавил за прошедший год 10% и достиг отметки в 399 рублей. Основное влияние оказали факторы «внутреннего туризма» и отток клиентов от ресторанов среднего ценового формата, которые вынуждены были повысить цены из-за осложнения логистики и увеличения цен на продукты и комплектующие. Тенденция «внутреннего туризма» особенно проявилась в Москве и в Санкт-Петербурге. (Источники: malls.ru, rg.ru, new-retail.ru)

Среди операционных задач по объектам недвижимости, входящих в портфель фонда, выделяются мероприятия по пожарной и общественной безопасности.


**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).

<sup>1</sup> В рамках ключевых параметров фонда «Целевой капитал фонда» означает ожидаемый капитал, который управляющий ожидает привлечь в фонд,

<sup>2</sup> «Инвестиционный горизонт» означает целевой период удержания портфеля активов в фонде, который равен сроку фонда, если иное не указано специально.

<sup>3</sup> «Период инвестирования» означает целевой период времени, в течение которого капитал фонда планируется разместить в активах, соответствующих инвестиционной стратегии фонда.

<sup>4</sup> «Порог входа» означает минимальный размер денежных средств, передаваемых в оплату инвестиционных паев при их выдаче.

<sup>5</sup> «Промежуточный доход» при указании периода означает целевую периодичность выплаты при соблюдении условий, установленных правилами фонда.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> «СЧА» – стоимость чистых активов фонда.

<sup>8</sup> «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.

<sup>9</sup> «Всего» – показатель, отражающий сумму выраженных в процентах годовых (%гг) показателей: «выплаты на пай» и «прирост РСП» за соответствующий (указанный период).

<sup>10</sup> «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 4 квартала 2022 года (к 31.12.2022): за 1 мес. -2,14%; за 3 мес. -0,48%; за 6 мес. 1,13%; за 1 год 1,39%; за 3 года и 5 лет – не применимо.