

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

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)

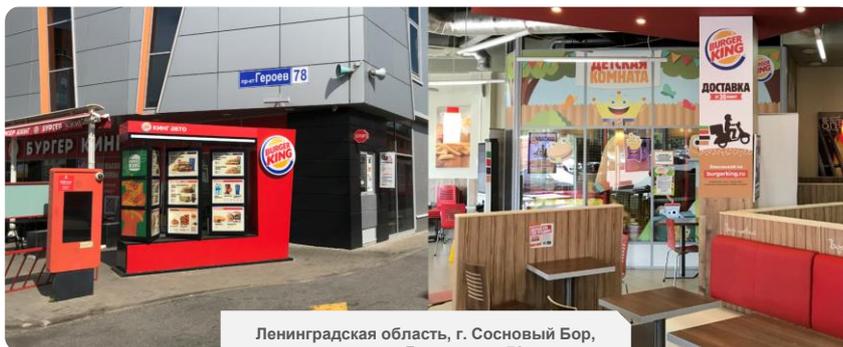
СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ МОЖЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И УМЕНЬШАТЬСЯ, РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ПРОШЛОМ НЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ ДОХОДЫ В БУДУЩЕМ, ГОСУДАРСТВО НЕ ГАРАНТИРУЕТ ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ. ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПРИОБРЕСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЙ, СЛЕДУЕТ ВНИМАТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРАВИЛАМИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ.

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

Портфель фонда

на 30.09.2021

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	1,52%	-	3 926 414,97	-
ОФЗ 25083	67,90%	-	174 986 595,00	7,05%
Дебиторская задолженность	5,45%	-	14 219 578,20	-
Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78	25,10%	64 700 000,00	64 700 000,00	14,68%



Ленинградская область, г. Сосновый Бор, проспект Героев, дом 78
в фонде с 29.07.2021

СЧА ⁷ , Р	РСР ⁸ , Р	Выплата на пай ⁹ , Р
на 30.09.2021	на 30.09.2021	на 01.10.2021 за 3кв2021
255 959 980,60	300 694,34	1 088,32535

Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 25.10.2021

По итогам рассмотрения 32 объектов, соответствующих стратегии фонда, воронка отбора имеет следующий вид: **7 в Long List** (объекты на текущем рассмотрении), из них **2 в Short List** (потенциально интересные объекты), из которых: 1 объект ожидает включения в состав фонда (права зарегистрированы, ожидается подписание акта прима-передачи), 1 объект - в стадии подготовки к сделке (обсуждаются сценарии реорганизации договоров с ресурсоснабжающими организациями) в т.ч.:

Актив	Площадь, кв. м	Выручка (ГАП) ¹⁰ , Р/год	Статус
Burger King, МО, Видное	319,6	19 131 348,00	Подготовка к сделке
Burger King, Тверская обл	212,8	4 970 760,00	Приемка объекта в фонд

Результаты фонда

на 30.09.2021

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая ¹¹	-0,13%	-0,02%	0,21%	н/д	н/д	н/д	0,23%
Выплаты промежуточного дохода по паю ¹²	0,36%	0,58%	0,58%	н/д	н/д	н/д	0,58%
Совокупный результат¹³	0,23%	0,56%	0,79%	н/д	н/д	н/д	0,81%

 **Управляющий фонда**



**Богданов
Андрей Анатольевич**

Руководитель дирекции
по альтернативным
инвестициям

 **Комментарий управляющего**

В условиях надвигающейся очередной волны пандемии коронавирусной инфекции обособленные объекты недвижимости с фастфуд-операторами, имеющими бесконтактные формы сервиса (take-out и drive-thru), остаются одними из наиболее защищенных от полной потери арендной выручки в секторе розничной торговой недвижимости, поскольку отвечают не только локальным антиковидным мерам, но общему тренду на востребованность безопасности в B2C-отраслях.

Удержание качественных объектов такого рода текущими собственниками способствует дефициту инвестиционного предложения на рынке. Кроме того, как и в иных подсегментах street retail, имеющих характеристики и свойства, защищающие от локдаунов, наблюдается некоторое снижение реальных ставок капитализации, и в контексте повышения безрисковых ставок (ОФЗ) спред (премия за риск) таких активов показывает низкие значения, а запрашиваемые цены продажи, соответственно, высокие.

Тем не менее, в текущих условиях управляющий не видит оснований для прерывания инвестиционной фазы. Так в текущем периоде ожидается завершение принятия в фонд объекта в результате заключенной в Октябре 2021 года второй инвестиционной сделки, а также продолжается подготовка сделки приобретения следующего объекта (см. выше: Pipeline). Все активы находятся в регионах-лидерах по потреблению фастфуд (*Топ-5 2021 г.: Москва - средний чек 861 руб.; С.-Петербург - 805 руб., Казань - 438 руб.; Уфа - 342 руб.; Тверь - 337 руб., Источник: Банк Русский Стандарт*).

При этом в целях управления риском срыва сделки, реализация которого возможна на любой стадии сделки до ее закрытия, управляющий продолжает сбор и рассмотрение всех доступных на рынке предложений, соответствующих стратегии фонда.

 **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.

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.

Иные сокращения, применимые в документе: «Мск» - Москва, «МО» - Московская область, «СПб» - Санкт-Петербург, «ЛО» – Ленинградская область.