

## 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 <sup>1</sup>	Р300 млн
Инвестиционный горизонт фонда <sup>2</sup>	до 19.04.2027 (равен сроку фонда)
Период инвестирования <sup>3</sup>	2021
Порог входа <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	ежеквартально (с 07.2021)

## ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

### Портфель фонда

на 30.11.2021

Ключевые активы фонда	Доля в фонде	Цена покупки, Р без НДС	Оценка на отч. дату, Р без НДС	К погашению <sup>6</sup> , YtM, IRR
Денежные средства	1,73%	-	4 470 392,80	-
ОФЗ 25083	49,34%	-	127 421 125,00	7,05%
Дебиторская задолженность	7,45%	-	19 243 222,49	-
Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78	25,05%	64 700 000,00	64 700 000,00	14,53%
Burger King - Тверская область, с/п Бурашевское, д. Андрейково	16,69%	43 100 000,00	43 100 000,00	13,43%



Тверская область, с/п Бурашевское, д. Андрейково  
в фонде с 22.10.2021



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

СЧА <sup>7</sup> , Р	РСП <sup>8</sup> , Р	Выплата на пай <sup>9</sup> , Р
на 30.11.2021	на 30.11.2021	с 01.12.2021 за 3кв2021
258 267 703,49	303 405,38	1 088,32535

## Активы на рассмотрении (Pipeline)

на 22.12.2021

По итогам рассмотрения **34 объектов**, соответствующих стратегии фонда, воронка отбора имеет следующий вид: **4 в Long List** (объекты на текущем рассмотрении), из них **1 в Short List**, в отношении которого продолжается подготовка к сделке (произведена независимая оценка объекта для целей приобретения, ведутся переговоры о возможности переоформления прав на коммунальное обеспечение объекта ресурсоснабжающими организациями) в т.ч.:

Актив	Площадь, кв. м	Выручка (ГАП) <sup>10</sup> , Р/год	Статус
Burger King, МО, Видное	319,6	19 131 348,00	Подготовка к сделке

## Результаты фонда

на 30.11.2021

Индикатор	1 м	3 м	6 м	1 г	3 г	5 л	С даты формирования
Динамика расчетной стоимости пая <sup>11</sup>	0,45%	0,77%	1,12%	н/д	н/д	н/д	1,14%
Выплаты промежуточного дохода по паю <sup>12</sup>	0,00%	0,36%	0,58%	н/д	н/д	н/д	0,58%
<b>Совокупный результат<sup>13</sup></b>	<b>0,45%</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,70%</b>	<b>н/д</b>	<b>н/д</b>	<b>н/д</b>	<b>1,71%</b>

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**

По итогам 10 месяцев 2021 года рынок услуг питания практически восстановился, не добрав только 2% до предпандемийных показателей по выручке, при этом доля сегмента фастфуд в общем объеме отрасли достигла исторического рекорда в 57%. На рынке отмечается неполное восстановление посещаемости, однако оно связано с ростом доставки и заказами на вынос. В результате адаптации фастфуд-операторов к вызовам пандемии в виде инвестиций в логистику и e-com доля потребления вне ресторана (квартиры, офисы, авто) выросла до 53% в Январе-Октябре 2021 года с 35% в сравнимом периоде 2019 года, при этом доставка выросла на 125% (источник: The NPD Group).

В результате такой адаптации рестораны фактически стали совмещать функцию собственно ресторана с dark-kitchen, где в качестве посетителей в значительной степени выступают курьеры служб доставки, что положительно сказалось и на устойчивости объектов недвижимости, арендуемых именно фастфуд-операторами.

Такая устойчивость позволяет игрокам рынка фастфуд развивать меню в ответ на изменение вкусовых предпочтений посетителей, расширение которых отмечается в исследованиях (источник: совместно Romir, BurgerKing), а арендодателям-собственникам объектов закладывать снижение рисков в качестве повышения стоимости площадей (снижения доходности к цене). В условиях растущих ставок в безрисковой части доходности на рынках капитала высокие цены на объекты с фастфуд заведениями сдерживают поступление на рынок инвестиционно-привлекательных предложений об их продаже.

На открытом рынке наблюдается преобладание предложений с нестабилизированным потоком, и в этой связи управляющая компания продолжает разработку перспективной сделки с ранее согласованными коммерческими условиями, но требующую предварительного урегулирования вопроса снабжения объекта коммунальными услугами после покупки. Вход в сделку рассматривается возможным по факту такого урегулирования, что позволило бы завершить инвестиционную фазу 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).

- <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, установленными 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> «РСП» - расчетная стоимость одного инвестиционного пая фонда.
- <sup>9</sup> «Выплата на пай» - промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период.
- <sup>10</sup> «Выручка (ГАП)» - ожидаемый объем валовых денежных поступлений от сдачи объекта недвижимости в аренду, рассчитанный на основе ставок аренды, предусмотренных договорами аренды соответствующего объекта недвижимости.
- <sup>11</sup> «Динамика расчетной стоимости пая» - показатель, отражающий процентное изменение расчетной стоимости пая за период с начала соответствующего (указанного) периода по указанную отчетную дату.
- <sup>12</sup> «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.
- <sup>13</sup> «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.