Альфа Капитал

ЗПИФ недвижимости
«Альфа-Капитал ФастФуд»

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

Портфель фонда

на 31.12.2023

Ключевые активы фонда	Доля в активах	Цена покупки, ₽ без НДС	Оценка на отч. дату, ₽ без НДС	К погашению[6], YtM, IRR
Burger King - Ленинградская обл, Сосновый Бор, Героев 78	22,44%	64 700 000,00	60 300 000,00▼	14,44%
Burger King - Тверская обл., д. Андрейково	16,06%	43 100 000,00	43 170 000,00▲	14,20%
Пятерочка (50%) - МО, Химки, Соколовская 4 кв-л, д.1	57,56%	150 000 000,00	154 700 000,00▲	14,51%
ОФЗ 26223-ПД	0,23%	-	628 525,00	15,02%
Дебиторская задолженность	0,69%	-	1 842 173,26	-
Денежные средства	3,02%	-	8 111 333,42	-

Тверская область, сельское поселение Бурашевское, д. Андрейково
в фонде с 22.10.2021

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

Московская обл., г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 4 квартал, д. 1
в фонде с 08.07.2022

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[1]	от ₽300 млн
Срок жизни фонда[2]	до 19.04.2027 (равен сроку фонда)
Предполагаемый период инвестирования[3]	2021-2022
Инвесторы	любые, в т.ч. неквалифицированные
Порог входа[4]	₽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) [5]	ежеквартально (с 07.2021)
Ликвидность	паи фонда допущены к организованным торгам

Результаты фонда*

на 31.12.2023

Период:	1кв2023	2кв2023	3кв2023	4кв2023
ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ (за указанный период)				
Выплаты на пай[8] (за указанный период), ₽	6 000,00	6 000,00	6 001,70	6 004,65
в %гг к стоимости пая при формировании фонда	8,00%▲	8,00%	8,00%	**8,01%▲**
СЧА (на последний раб.день указанного периода), ₽	261 350 090	255 776 794	255 683 391	257 964 184
расчетная стоимость пая (РСП), ₽	307 026,48▼	300 479,14▼	300 369,41▼	**303 048,82▲**
ГОДОВАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ, в %гг (за 1 год, предшествующий последнему рабочему дню указанного периода)				
Всего[9]:	8,98%▲	6,38%▼	6,51%▲	**6,36%▼**
- выплаты на пай[8]	6,98%▲	7,56%▼	9,29%▲	**7,81%▼**
- прирост РСП[10]	2,00%▲	-1,18%▼	-2,79%▼	**-1,45%▲**

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 итогам 2023 года большинство макроэкономических показателей закончили год выше прогнозных ожиданий. По оценке Минэкономразвития рост ВВП РФ за 11 месяцев 2023 года составил 3,5%. В 2024 году Минэкономразвития ожидает роста ВВП РФ (прогноз от сентября) на 2,3%, ЦБ - лишь на 0,5-1,5%, консенсус-прогноз аналитиков (от конца декабря) предполагает рост в 2024 году на 1,3%. Инфляция в России в годовом выражении составила 7,42%, в то время как Минэкономразвития прогнозировал 7,5%. К концу 2023 года ключевая ставка составила 16%, ожидается, что в 2024 году Банк России может приступить к смягчению денежно-кредитной политики. По оценке аналитиков, ключевая ставка может быть снижена до 9–12%, если инфляция начнет снижаться в ответ на уже произошедшее повышение ставки.

По данным консалтинговой компании Nikoliers, объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2023 года составил 611 млрд руб. что в 2,7 раза превышает среднегодовое значение за последние 10 лет. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте. Текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте. Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркетированных объектов институционального качества.

В 2024 г. аналитики прогнозируют снижение объема инвестиций до уровня 250–300 млрд руб. Этому способствует сокращение активов институционального качества в продаже и исчерпание тренда на продажу активов уходящими иностранцами. Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

По данным исследования «INFOLine» оборот рынка общественного питания в России в 2023 году превысит 4–4,2 трлн рублей, рост составит 15%. Крупные ресторанные сети продолжили свое развитие. «Вкусно – и точка» за неполный 2023 год открыла 111 новых заведений, KFC/Rostik's – 17 заведений, «Додо пицца» – 41 заведение. В 2024 году аналитики ожидают дальнейший рост сегмента быстрого обслуживания и выход на российский рынок новых игроков – как отечественных, так и зарубежных. Уже две турецкие сети – Gagawa и Big Chefs – объявили о планах развития в России.

Фонда по итогам 4 квартала 2023 г. составила 257 964 184 рублей, снизилась на -0,89% кв/кв. Доходность Фонда за последние 12 месяцев составила 6,36% годовых, из которых 7,81% пришлось на выплату рентного дохода по паям. Выплаты на пай по итогам 4 квартала составили 6 004,65 рублей, что соответствует в 8,01% годовых к стоимости пая при формирования 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, установленным 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 приведённая стоимость будущих денежных поступлений от актива и стоимость инвестиций в данный актив.

[7] «СЧА» – стоимость чистых активов фонда.

[8] «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.

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

[10] «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 2023 года (к 31.12.2023): за 1 мес. -0,61%; за 3 мес. 0,89%; за 6 мес. 0,86%; за 1 год -1,45%; за 3 года -0,08%, 5 лет – не применимо.