



Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости

«Альфа-Капитал ФастФуд»

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.

Структура ЗПИФа недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»



* Выплата дохода по инвестиционным паям осуществляется в соответствии с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Инвестиционная идея



Запуск первого¹ в России розничного фонда недвижимости, нацеленного на сегмент фастфуда

Покупка объектов недвижимости, сданных в долгосрочную аренду сети ресторанов **Burger King и др.**

Секьюритизация активов в закрытый паевой инвестиционный фонд и выпуск паев

Приобретение паев розничными инвесторами и получение арендного потока по портфелю недвижимости

1 - На основании аналитического исследования «Альфа-Капитал» доступной в открытых источниках информации по состоянию на 10.12.2020.

Предпосылки инвестирования



Понятная экономика продукта



Инвестиционная привлекательность

Несмотря на недавнее повышение ключевой ставки Центральным банком РФ, ожидаемая доходность фонда выше доходности по депозитам и ОФЗ



Запрос на расширение линейки продуктов, не коррелирующих с фондовым рынком

Возможность диверсификации имеющегося портфеля ЗПИФа недвижимости



Уникальность продукта

Первый¹ в РФ фонд недвижимости с якорным арендатором международного уровня



Премия рынка недвижимости к ключевой ставке и инфляции

1 - На основании аналитического исследования «Альфа-Капитал» доступной в открытых источниках информации по состоянию на 10.12.2020.

Основные участники рынка ресторанов быстрого питания



Международные
глобальные сети
ресторанов



Более 9 лет
на российском
рынке каждый



Свыше 2000
ресторанов
в РФ



Занимают более
50% российского
рынка фастфуда



Ключевые показатели деятельности



Макдоналдс

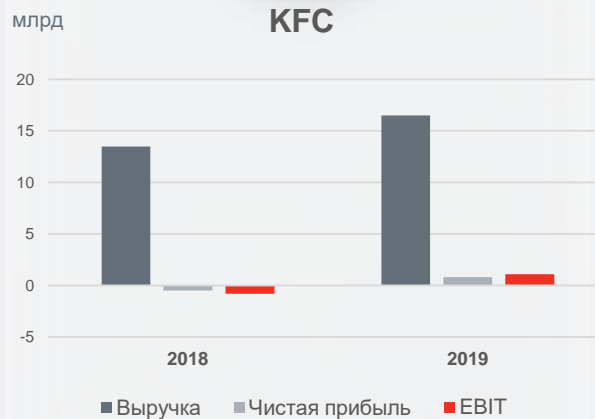


Финансовый показатель	2019	2018	2017
ЕБИТ	3 760 301	6 021 051	4 427 266
Рентабельность продаж (прибыли от продаж в каждом рубле выручки)	6,1%	9,7%	10,2%

- ✓ 30 лет на российском рынке
- ✓ 760 ресторанов в РФ
- ✓ 1,8 млн посетителей ежедневно
- ✓ 23% доля рынка фастфуда в РФ



KFC



Финансовый показатель	2019	2018
ЕБИТ	609 419	(397 929)
Рентабельность продаж (прибыли от продаж в каждом рубле выручки)	5,9%	-0,9%

- ✓ 9 лет на рынке России
- ✓ 14,2% доля рынка фастфуда в РФ
- ✓ Более 750 ресторанов в РФ



Бургер Кинг



Финансовый показатель	2019	2018	2017
ЕБИТ	908 084	1 870 225	1 606 499
Рентабельность продаж (прибыли от продаж в каждом рубле выручки)	2,1%	4,9%	4,3%

- ✓ 10 лет на рынке России
- ✓ 783 ресторана в РФ
- ✓ 12,9% доля рынка фастфуда в РФ

Параметры продукта ЗПИФа недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»¹

Срок инвестирования	до 19 апреля 2027 года
Целевой объем средств	500 млн рублей
Вознаграждение УК	2% от среднегодовой СЧА
Надбавка при приобретении паев/скидка при погашении паев после завершения формирования фонда	Надбавка – 0,5%/ скидка – отсутствует
Минимальная/максимальная сумма инвестирования	300 тыс. рублей при формировании фонда; 305 тыс. рублей при дополнительной выдаче паев/ограничения не установлены
Валюта инвестиций	Рубли
Частичное/досрочное погашение инвестиционных паев через УК	Невозможно, за исключением случаев, предусмотренных в правилах доверительного управления
Налоговый агент	ООО УК «Альфа-Капитал», налоговые льготы отсутствуют
Заявка на приобретение паев	При формировании фонда, а также при дополнительной выдаче паев ²
Целевая структура инвестиций	Приобретение объектов коммерческой недвижимости, обеспеченных долгосрочными договорами аренды с ресторанами быстрого питания Burger King, McDonalds, KFC <i>Локация: Центральная Россия</i>
Периодичность расчета дохода	Ежеквартально начиная с июля 2021 года
Возврат инвестиций	Денежными средствами при прекращении фонда
Листинг паев	Фонд листингован на Московской бирже. Код бумаги - RU000A102PN1

*1 – Правила доверительного управления ЗПИФа зарегистрированы Банком России 21.01.2021.

*2 – Уточняйте у управляющей компании точные даты дополнительной выдачи паев.

20 июля 2021 года подписан договор купли-продажи на приобретение объекта по адресу:
Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, пр-т Героев, д. 78

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Общественное питание
Локация	Ленинградская область
Арендатор	БургерКинг (ООО «Бургер Рус»)
Площадь арендуемая	286,8 кв. м
Срок аренды	До 02.03.2027
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	77,85 млн руб. включая НДС*
Годовой арендный поток	Не менее 7,3 млн руб. в год без учета НДС*



Ежемесячные арендные платежи: 612 тыс. руб. без учета НДС или 8% от товарооборота*



Локация – зона интенсивного автомобильного трафика



Индексация – возможна односторонняя на размер индекса потребительских цен, но не более 5% в год



* В соответствии с действующим на 20.07.2021 договором аренды.

28 мая 2021 года подписан предварительный договор купли-продажи на приобретение объекта по адресу:
Тверская обл., Калининский р-н, с/п Бурашевское, д. Андрейково

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Общественное питание
Локация	Тверская область
Арендатор	БургерКинг (ООО «Бургер Рус»)
Площадь арендуемая	212,8 кв. м
Срок аренды	До 2031 года
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	43 млн руб. + 6 млн руб. НДС*
Годовой арендный поток	Не менее 4,97 млн руб. в год без учета НДС*



Ежемесячные арендные платежи: 414 тыс. руб. без учета НДС или 6% от товарооборота*



Локация – зона интенсивного автомобильного трафика



Индексация начиная с 01.04.22 на размер индекса потребительских цен, но не более 5% в год



* В соответствии с действующим на 28.05.2021 договором аренды.

Рассматривается к приобретению объект по адресу:
Московская область, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д.24

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА	ОПИСАНИЕ
Сектор	Общественное питание
Локация	Московская область
Арендатор	БургерКинг (ООО «Бургер Рус»)
Площадь арендуемая	319,6 кв. м
Срок аренды	До 2028 года
ОЦЕНКА	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость приобретения	157 млн руб. + 31,4 млн руб. НДС*
Годовой арендный поток	Не менее 19,1 млн руб. в год без учета НДС*



Ежемесячные арендные платежи: 1,594 млн руб. без учета НДС или 6% от товарооборота*



Локация – зона интенсивного автомобильного трафика



Индексация начиная с 01.04.22 на размер индекса потребительских цен, но не более 5% в год



Ключевые особенности



Стратегически правильное географическое расположение объектов

Все объекты находятся в местах интенсивного дорожного трафика
(федеральные трассы, населенные пункты)



Территориальная обособленность

Отдельно стоящие здания



Универсальность доступа

Наличие зоны пешего и автомобильного обслуживания (Кинг Авто)



Наличие долгосрочных договоров аренды

Договоры аренды заключены сроком до 10 лет

Дополнительная информация по ЗПИФу недвижимости



Листинг паев

Паи ЗПИФа листингованы на Московской бирже. Купля-продажа паев может быть осуществлена через стакан. Также по фонду будет предусмотрен маркетмейкер.



Оформление продукта

Вход в фонд будет доступен в период дополнительной выдачи паев.



Налогообложение

Доход, выплачиваемый владельцам инвестиционных паев, подлежит налогообложению (НДФЛ или налог на прибыль). Налоговым агентом по НДФЛ является управляющая компания.



Выплата

Выплата дохода по паям осуществляется автоматически без дополнительных поручений со стороны клиента.

Обязательная информация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Правила доверительного управления № 4265 зарегистрированы Банком России 21.01.2021.

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года выдана ФСФР России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077-08158-001000, выдана ФСФР России 30 ноября 2004 года, 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. 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. 32, стр. 1. Телефоны: +7 495 783-4-783, 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. Упомянутые финансовые инструменты могут не подходить соответствующему клиенту.