

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.



Участие в рентной доходности и росте стоимости недвижимости, арендуемой сетевыми операторами бюджетного питания в сегментах общепит и продукты.



Нейтральность к фондовому рынку

Коммерческая недвижимость в силу ограниченной ликвидности и долгосрочных арендных контрактов, обеспечивающих пониженный риск обрывания денежного потока, слабо коррелирует с индикаторами фондового рынка и не имеет такой волатильности.



Предусмотрены регулярные выплаты

Поскольку в фокусе стратегии только заполненные долгосрочными арендаторами объекты, правилами фонда предусмотрено регулярное начисление промежуточных выплат по паям, источником которых служит чистый операционный доход от активов в портфеле фонда.



Антикризисный формат объектов

Фонд ориентирован на приобретение объектов наименее чувствительных к кризисным явлениям в экономике - сегмент бюджетного питания: общепит формата быстрого питания (фастфуд) и продукты формата эконом (дискаунтеры).



Ориентиром экономической эффективности объектов при их рассмотрении является ставка капитализации* 10-12% (до расходов фонда).

Инвестиционная стратегия¹

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

Фокус внутри сектора



Сектора

Общепит

Продукты

Форматы

Здания и помещения, предпочтительно с авто-подъездом.

Здания и нежилые помещения с отдельным входом.

Приоритетные локации

Зоны интенсивного авто и пешеходного движения (трассы и населенные пункты).

Зоны плотной жилой застройки, в т.ч. спальные городские районы и жилой частный сектор.

Приоритетные арендаторы

Сетевые рестораны бюджетного общественного питания, предпочтительно сегмента фастфуд.

Сетевые продуктовые магазины с федеральными операторами форматов легкий или жесткий дискаунтер.

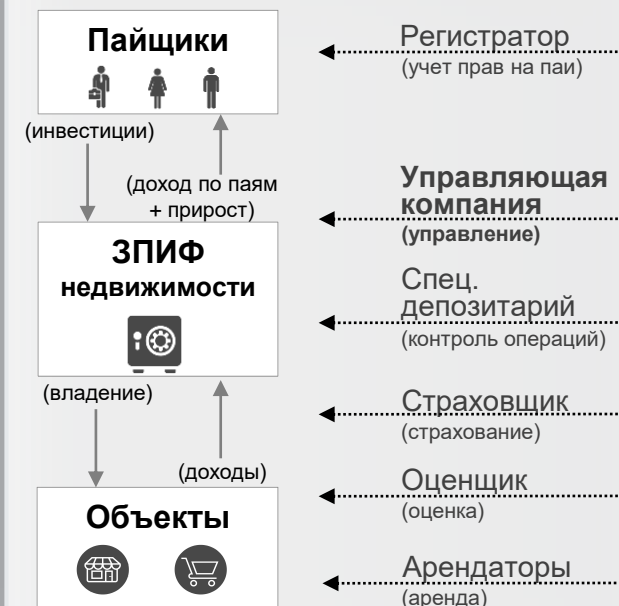
* Ставка капитализации – процентное отношение текущего чистого операционного дохода объекта к его стоимости (не учитывает расходы и вознаграждения на уровне фонда).

** Уличная продуктовая торговля.

Параметры фонда²

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	от Р300 млн
Срок жизни фонда	до 19.04.2027
Предполагаемый период инвестирования	2021-2022
Инвесторы	любые, в т.ч. неквалифицированные
Порог входа	Р300 тыс (формирование) Р305 тыс (дополнительные паи)
Вознаграждения управляющего фонда	2% СЧА за управление
Надбавка / Скидка	0,50% / 0,00%
Расходы на инфраструктуру	не более 0,5% СЧА
Промежуточный доход (расчет)	ежеквартально (с 07.2021)
Ликвидность	паи фонда допущены к организованным торгам

Механизм инвестирования



Ликвидность

Внебиржевая

Паи свободно обращаются на внебиржевом рынке (могут отчуждаться в частном порядке).

Биржевая

Паи листингованы на Московской бирже – (сделки с паями возможны через стакан при наличии заявок на покупку).



Объекты проходят оценку качества и соответствия стратегии через стадии предварительного анализа, торга и комплекса правовой, финансовой и инженерной проверок (Due Diligence)



Ленинградская область,
Сосновый Бор, Героев 78

Бургер Кинг (212,8 кв.м)

- ✓ арендатор Бургер Кинг (российский оператор)
- ✓ три трафика: авто, ТЦ, пешеходный
- ✓ долгосрочный договор аренды



Тверская область,
д. Андрейково

Бургер Кинг (286,8 кв.м)

- ✓ арендатор Бургер Кинг (российский оператор)
- ✓ трафик трассы М-10 Москва – С.Петербург
- ✓ долгосрочный договор аренды



МО, Химки, мкр. Новогорск,
ул. Соколовская, 4 кв-л, д.1

Пятерочка (848,4 кв.м) *

- ✓ арендатор Пятерочка (сетевой дискаунтер)
- ✓ постоянный трафик частного сектора
- ✓ долгосрочный договор аренды

* На стадии реализации.

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» (далее также «компания»). 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. 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.

Услуга не является банковским вкладом (депозитом). Инвестиции не подразумевают обязательства по возврату основной инвестированной суммы.

Инвестиции сопряжены с риском, в т.ч. недостижения целевого результата. Основными рисками фонда в числе иных указанных в правилах доверительного управления фондом, являются рыночный риск, реализация которого может привести к снижению стоимости недвижимости, а также кредитный риск, реализация которого может привести к неполучению полному или частичному денежным средств по договорам аренды недвижимости и иным сделкам, заключенным за счет имущества фонда.

Финансовый инструмент может не соответствовать инвестиционному профилю инвестора и его инвестиционным целям и/или ожиданиям, либо не подходить по каким-либо иным причинам. Задачей самого инвестора является определение соответствия финансового инструмента своим интересам, инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и уровню допустимого для него риска. До инвестирования каждому инвестору следует провести собственный анализ, оценить риски, выгоды, соответствие своему профилю риска, и прочие последствия такого действия, а также готовность их принять и установить целесообразность и необходимость приобретения финансового инструмента, а также убедиться в наличии права инвестировать в финансовый инструмент в соответствии с применимым к инвестору законодательством.

Доход по инвестиционным паям подлежит налогообложению. Налоговый агент по НДФЛ - управляющая компания.

Настоящий документ и содержащаяся в нем информация не являются индивидуальной инвестиционной рекомендацией, профессиональным советом, инвестиционным анализом, заявлением о возможных выгодах, связанных с методами управления фондом, в том числе его идеей и стратегией предложением, а также офертой, приглашением делать оферту и предложение, рекламой, а является исключительно ознакомительной информацией о фонде.

Термины, сокращения и аббревиатуры, если иное специально не указано, применяются в настоящем документе в следующих значениях и понятиях:

¹ «*Инвестиционная стратегия*» означает набор наиболее значимых атрибутов целевого портфеля фонда, к указанным показателям которых в качестве предпочтительных будет стремиться управляющий, чтобы реализовать инвестиционную цель фонда, но допустимых к изменению в пределах инвестиционной декларации фонда по усмотрению управляющего, если того требуют интересы клиентов, в частности следующие атрибуты означают: «*Качество объекта*» - уровень эксплуатационных свойств недвижимости соответствующий общепринятым классификациям, а в их отсутствие 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).

² «*Параметры фонда*» означает набор наиболее значимых атрибутов, характеризующих правовые и коммерческие характеристики фонда, в частности следующие атрибуты означают: «*Целевой капитал фонда*» - ожидаемый капитал, который управляющий планирует привлечь в фонд, «*Инвестиционный горизонт*» - целевой период удержания портфеля активов в фонде, который равен сроку фонда, если иное не указано специально; «*Период инвестирования*» - целевой период времени, в течение которого капитал фонда планируется разместить в активах, соответствующих инвестиционной стратегии фонда; «*Порог входа*» означает минимальный размер денежных средств, передаваемых в оплату инвестиционных паев при их выдаче; «*Расходы на инфраструктуру*» - предельная размер расходов на вознаграждения специализированному депозитарию, регистратору и оценщикам фонда; «*Промежуточный доход*» - периодичность расчета к выплате дохода, распределяемого по инвестиционным паям, при соблюдении условий, установленным Правилами фонда; «*Ликвидность*» - виды рынков вторичного обращения паев.

* Иные сокращения и термины, применяемые и возможные к применению в документе, используются в соответствии с общепринятыми и общеупотребительными значениями, если иное специально не указано в настоящем документе, в частности: «СЧА» - стоимость чистых активов фонда, «РСП» - расчетная стоимость одного инвестиционного пая фонда, «Выплата на пай» - промежуточный доход на один инвестиционный пай фонда до НДФЛ, начисленный и(или) выплаченный за указанный период, «ЦФО» - Центральный федеральный округ, «СЗФО» - Северо-Западный федеральный округ, «Мск» - Москва, «МО» - Московская область, «СПб» - Санкт-Петербург, «ЛО» - Ленинградская область.

Все заявления, оговорки, уведомления не должны рассматриваться как стремление компании исключить и/или ограничить ее обязанности перед своими клиентами, контрагентами и кем бы то ни было, которые не могут быть ограничены применимым законодательством. Кроме непосредственного значения они призваны побудить любых инвесторов относиться со всей серьезностью к принимаемым ими инвестиционным и иным решениям и к процессу их принятия.