

Критерии подборки объектов недвижимости для фондов Активо:

1. Ставка капитализации для целей оценки объекта:

Регионы - от 14%, Москва – от 13%,

где NOI = все доходы объекта (без НДС) минус все расходы объекта без НДС (а именно – коммунальные, эксплуатационные, тех. обслуживание, уборка, охрана, з/п персонала со всеми налогами и сборами, налог на имущество (без учета патентов / скидок), аренда / налог на землю). В расходы не включается налог на прибыль.

Фонд является плательщиком НДС. Это важно учитывать, если Продавец на УСН, мы будем оценивать возможность брать НДС «сверху», либо снижать арендный платеж на сумму НДС.

При расчете налога на имущество, если объекта нет в Перечне, за баланс принимается сумма, которая будет указана в ДКПН при сделке.

2. Минимальная сумма сделки — от 250 млн руб. без НДС и выше.

При наличии нескольких небольших объектов недвижимости, возможно объединение таких объектов в один фонд. Главное условие — это единственный продавец, т.е. все объекты продает нам одно лицо. Дополнительным плюсом будет расположение в одной локации (если удалено от Москвы), либо если там один и тот же сетевой арендатор.

3. Вся цена в ДКПН.

4. Покупка только объектов недвижимости. В отдельных случаях можем рассмотреть приобретение юр. лица с кредитом. В случае приобретения юрлица будем использовать подход к оценке, описанный в п. 1 и дополнительно вычтем налог на прибыль, образовавшийся в результате продажи недвижимости с баланса юрлица.

5. Ограничение количества кадастровых номеров зданий/помещений.

6. Заполненность арендаторами не менее 40% арендопригодных площадей на каждый кадастровый номер объекта в сделке (например, если здание разбито на 10 кадастровых номеров, то речь идет о 40% арендопригодных площадей в каждом из этих 10-и кадастровых номеров), которые непрерывно сдавались в аренду по договорам аренды последний календарный год (12 мес.).

Средняя площадь на 1 арендатора должна превышать 50 кв.м. (ср. площадь = арендопригодная площадь / количество арендаторов).

Мы покупаем только доход от арендаторов, соответственно Операционный бизнес (отель, ресторан, фитнес и т.п.), у которого нет стороннего собственника, мы приобрести не можем в силу ограничений, накладываемых ЗПИФН.

7. Назначение:

- Торговое - торговые центры, помещения в ТЦ, стрит-ритейл.
Обязательное условие для торговых объектов: существенный процент договоров аренды с сетевыми арендаторами, либо крупный сетевой продуктовый ритейлер с долгосрочным договором аренды + прикассовая зона.
- Офисное - класс А, В с долгосрочными договорами аренды (только в Москве).
- Складское - класс А, В с долгосрочными договорами аренды.
- Сетевые мед. клиники и фитнес-клубы - с долгосрочными договорами аренды.