

# Рейтинг объекта

оценка инвестиционной привлекательности  
объекта коммерческой недвижимости

Целеполагание • Градация оценки • База оценки



## Рейтинг фондов АКТИВО

- ▶ Минимизация использования субъективных и/или оценочных характеристик объекта.
- ▶ Реализация системы оценки, построенной на базе понятных и заранее определённых формул, основывающихся на объективных метриках объекта.

## Из чего формируется рейтинг

Рейтинг складывается из суммы баллов по трем категориям оценки объекта:

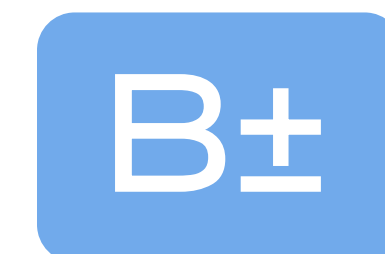
- 1 Базовой постоянной составляющей
- 2 Качественной переменной составляющей
- 3 Оценки доходности

## Градация оценки



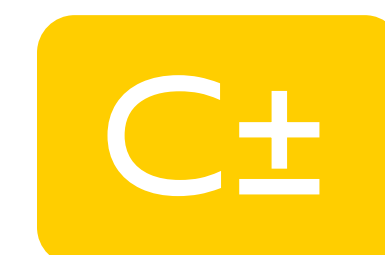
### ОТЛИЧНО

Объект с высокой инвестиционной привлекательностью. Отличается явными перспективами развития **и** доходностью выше рыночной.



### ХОРОШО

Качественный инвестиционный объект. Характеризуется перспективами к развитию **или** доходностью выше рыночной.



### УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО

Инвестиционный объект, который приносит доходность на уровне рынка, но без явных перспектив развития, **или** приносит доходность ниже рынка в моменте, но обладает явными перспективами развития.



### НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО

Доходность объекта ниже рыночной **и** не ясны перспективы развития.

# Из чего формируется рейтинг #1

## БАЗОВАЯ ПОСТОЯННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ

- ▶ При подсчете базовой составляющей принимаются во внимание **четыре фактора:**

- 1** местоположение объекта
- 2** оценка силы конкуренции в районе расположения объекта
- 3** годовой план по развитию территории, на которой расположен объект
- 4** прогнозируемые капитальные затраты на ремонт объекта

### Перспективы развития района

Сектор	Год	Квартир продано на октябрь 2022 г.	Квартир планируется построить в 2022-2025 гг.	
<b>1</b>	продано 1828 / <b>4270</b>			
	2022	308	<b>308</b>	
	2023	1106	<b>1683</b>	
	2024	361	<b>1337</b>	
	2025	52	<b>942</b>	
<b>2</b>	продано 862 / <b>1277</b>			
	2022	151	<b>308</b>	
	2023	448	<b>1683</b>	
	2024	73	<b>1337</b>	
	2025	190	<b>942</b>	
<b>3</b>	2023	продано 88 / <b>440</b>		
<b>4</b>	продано 1612 / <b>2794</b>			
	2022	456	<b>308</b>	
	2023	506	<b>1683</b>	
	2024	649	<b>1337</b>	
	2025	1	<b>942</b>	
<b>Итого</b>	<b>4397 / 8781</b>			

**533 461 м²** жилья возводится в 2025 году рядом с ТЦ, что даст **повышение ежедневной посещаемости** объектов.

### ★ ТЦ «Зеленый берег»

- ▶ расположен в густонаселенном и активно застраиваемом районе города;
- ▶ находится на Алебашевской улице, одной из крупнейших городских магистралей;
- ▶ единственный в районе торговый центр с широчайшим спектром услуг и товаров.

### Особенности географического окружения

**816 700 чел.** население города  
**285,5 км²** территория города

**197 424 чел.** население Центрального округа  
**63 451 Р** средняя зарплата населения

**Тюмень** — крупный научный, военный и промышленный центр. В городе есть два аэропорта, железнодорожный и автобусный вокзалы. Через Тюмень проходят федеральные и региональные транспортные магистрали.

В Тюмени развита нефтегазовая промышленность: Лукойл, Роснефть, высокотехнологичное производство, машиностроение станкостроение, сфера услуг и туризм.

**Торговый центр расположен в активно застраиваемом районе.**

## Из чего формируется рейтинг #2

### КАЧЕСТВЕННАЯ ПЕРЕМЕННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ

Данная переменная ежемесячно корректирует базовую составляющую, принимая во внимание следующие качественные **характеристики оценки работы объекта:**

#### Качество арендных ставок в объекте

Сравниваются ставки за прошедший месяц со средним референтным значением у конкурирующих объектов (средневзвешенное значение по рынку).

#### Динамика ставок

Оцениваются изменения средних арендных ставок в объекте за прошедший месяц в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года.

#### Вакансии

Оцениваются изменения заполненности объекта в прошедшем месяце в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года.

#### Посещаемость

Оцениваются изменения среднего числа посетителей в прошедшем месяце в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года.

#### Качество посещаемости

Показатель среднего количества посетителей в прошедшем месяце на 1 м<sup>2</sup> арендопригодной площади объекта сравнивается с референтным значением.

#### Устойчивость арендных ставок

Доли арендной платы за прошедший месяц в выручке ключевых арендаторов сравниваются с референтным значением.



# Из чего формируется рейтинг #3

## ОЦЕНКА ДОХОДНОСТИ

При оценке доходности сравнивается показатель фактической средней доходности за последние 12 месяцев с референтным значением.

Сумма инвестиций в фонд определяется на конец каждого месяца и является динамическим показателем, так как зависит от конкретных цен, по которым были проданы паи на первичном и вторичном рынках.

В силу того, что цена паев во вторичном обороте может быть больше или меньше первичной цены, общая сумма инвестиций в фонд меняется динамически.

### Прогноз экономических показателей на 12 мес./2024 гг.

Стоимость объекта: **1 799 843 093 Р** Доходность: **23,9%**  
(до вычета НДС)

	ЯНВАРЬ 2024	ФЕВРАЛЬ 2024	МАРТ 2024	АПРЕЛЬ 2024	МАЙ 2024	ИЮНЬ 2024	ИЮЛЬ 2024	АВГУСТ 2024	СЕНТЯБРЬ 2024	ОКТОБЕРЬ 2024	НОЯБРЬ 2024	ДЕКАБРЬ 2024	ИТОГО
<b>ДОХОДЫ, Р</b>	<b>23 350 235</b>	<b>23 350 235</b>	<b>27 968 396</b>	<b>27 968 396</b>	<b>27 968 396</b>	<b>27 968 396</b>	<b>294 635 063</b>	<b>27 968 396</b>	<b>27 968 396</b>	<b>27 968 396</b>	<b>27 968 396</b>	<b>27 968 396</b>	<b>593 051 097</b>
Арендные платежи	23 350 235	23 350 235	27 968 396	27 968 396	27 968 396	27 968 396	294 635 063	27 968 396	27 968 396	27 968 396	27 968 396	27 968 396	280 202 821
ФАП	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	17 810 979	213 731 749
Платежи от РТО	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	5 339 136	64 069 652
Прочие доходы	200 118	200 118	200 118	200 118	200 118	200 118	200 118	200 118	200 118	200 118	200 118	200 118	2 401 420
Возмещение НДС			4 618 161	4 618 161	4 618 161	4 618 161	4 618 161	4 618 161	4 618 161	4 618 161	4 618 161	4 618 161	46 181 629
Возмещение НДС							266 666 667						266 666 667
<b>РАСХОДЫ, Р</b>	<b>(10 549 207)</b>	<b>(10 562 540)</b>	<b>(11 332 234)</b>	<b>(16 151 880)</b>	<b>(16 151 880)</b>	<b>(11 332 234)</b>	<b>(11 213 739)</b>	<b>(27 998 900)</b>	<b>(16 151 880)</b>	<b>(11 332 234)</b>	<b>(16 151 880)</b>	<b>(11 332 234)</b>	<b>(170 379 336)</b>
Коммунальные расходы	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(4 965 764)	(59 589 173)
НДС к уплате	(2 571 778)	(2 571 778)	(3 341 477)	(3 341 477)	(3 341 477)	(3 341 477)	(3 341 477)	(3 341 477)	(3 341 477)	(3 341 477)	(3 341 477)	(3 341 477)	(35 224 936)
Налог на имущество				(4 037 249)	(4 037 249)			(4 037 249)				(4 037 249)	(16 148 997)
Земельный налог				(782 397)	(782 397)			(782 397)				(782 397)	(3 129 587)
РКО*	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(86 000)
Страхование имущества	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(44 444)	(533 333)
Аудит и оценка	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(8 750)	(225 000)
Услуги охраны	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(562 392)	(6 748 704)
Эксплуатационные расходы	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(2 326 746)	(27 920 949)
Текущий ремонт	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(64 666)	(775 990)
Капитальный ремонт							(20 000 000)						(20 000 000)
Прочие	13 333												13 333
<b>ЧОД*, Р</b>	<b>12 801 028</b>	<b>12 787 695</b>	<b>16 636 162</b>	<b>11 816 516</b>	<b>11 816 516</b>	<b>16 636 162</b>	<b>266 636 162</b>	<b>11 816 516</b>	<b>16 636 162</b>	<b>16 636 162</b>	<b>11 816 516</b>	<b>16 636 162</b>	<b>422 671 761</b>
Комиссии за управление, Р	(3 263 169)	(1 902 036)	(2 229 156)	(1 819 486)	(1 819 486)	(2 229 156)	(676 934)	(1 683 930)	(2 053 600)	(2 053 600)	(1 683 930)	(2 053 600)	(23 588 064)
<b>ДОХОД НА РАСПРЕДЕЛЕНИЕ, Р</b>	<b>9 537 859</b>	<b>10 885 659</b>	<b>14 407 006</b>	<b>9 997 030</b>	<b>9 997 030</b>	<b>14 407 006</b>	<b>265 959 229</b>	<b>10 132 586</b>	<b>14 542 562</b>	<b>14 542 562</b>	<b>10 132 586</b>	<b>14 542 562</b>	<b>399 083 677</b>
<b>ДОХОД НА ПАЙ, Р</b>	<b>1820</b>	<b>2077</b>	<b>2749</b>	<b>1908</b>	<b>1908</b>	<b>2749</b>	<b>50756</b>	<b>1934</b>	<b>2775</b>	<b>2775</b>	<b>1934</b>	<b>2775</b>	<b>76 161</b>

### Инвестиционные параметры

**1 799 843 093 Р** стоимость объекта  
**336 923 Р** стоимость пая

**5 342** количество паев

### Параметры доходности

**23,9%** доходность в первый год инвестирования

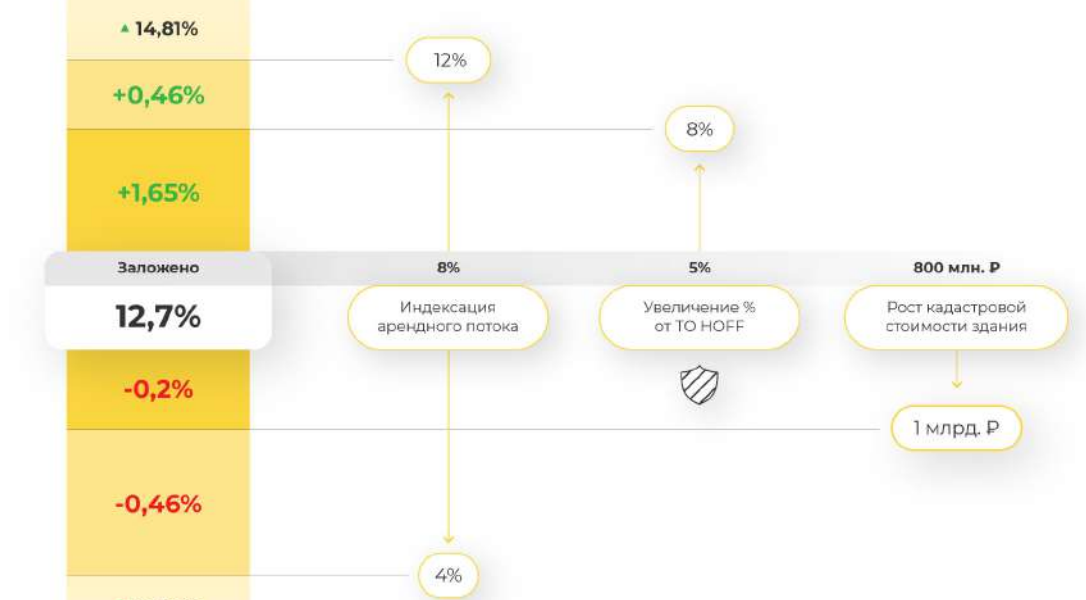
**14,7%** средняя доходность за 10 лет с учетом индексации

**14,9%** внутренняя норма доходности (IRR) за 10 лет

\*Подробная таблица с разбором прогноза по годам на стр.10.

Все заявления о получении прибыли или дохода, а также указанные параметры получения прибыли или дохода являются прогнозом возможного дохода и не гарантируют его получения. Считая предполагаемую прибыль гарантированной, вы принимаете на себя также риск ее неполучения.

### Факторы возможностей/риска влияющие на доходность:



Дополнительная сноска, и еще одна строчка

ТЦ «Зеленый берег» АКТИВ

# Инвестируйте вместе с АКТИВО

## ПРИСОЕДИНИТЬСЯ К ИНВЕСТОРАМ «АКТИВО»

✉ [welcome@aktivo.ru](mailto:welcome@aktivo.ru)

☎ +7 495 150 64 64

📌 [aktivo\\_news](#)

🌐 [aktivo.ru](http://aktivo.ru)

