

PROESTATE – 2018

CERTIFIED PROPERTY MANAGER - CPM

АНАЛИЗ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА

Обзор

- Составляющие отчета-проформы
- Тенденции денежного потока
- Ставки дохода

Отчет-проформа о денежном потоке:

- Денежный поток до уплаты налогов
 - Денежная сумма, оставшаяся после погашения эксплуатационных расходов и обслуживания долга, до учета налогов на доходы
- Денежный поток после уплаты налогов
 - Деньги, оставшиеся после вычета налогов на доходы

Виды использования денежного потока.

- Выплаты владельцу
- Резервы на замену оборудования
- Капитальные затраты
- Усовершенствования для арендаторов
- Арендные комиссионные

Отчет-проформа.

- Валовой потенциальный доход (ВПД)
- Убытки по арендной плате
- Убытки от недоиспользования и невыплат
- = Чистый арендный доход
- + Разные доходы
- + Возмещение расходов
- = Фактический валовой доход (ФВД)
- Эксплуатационные расходы
- = Чистый операционный доход (ЧОД)
- Годовое обслуживание долга (ГОД)
- BLANK LINE (CAPX, etc.)
- = Денежный поток до уплаты налогов (ДПДН)

Валовой потенциальный доход (ВПД).

- Максимальная сумма арендных платежей, собранных при заполнении площадей на 100% и получении рыночной арендной платы на 100% в течение финансового периода

Убытки по арендной плате, убытки от неиспользования/ невыплат.

- **Убытки по арендной плате:** фактические договорные арендные платежи по сравнению с максимальными рыночными арендными платежами
- **Неиспользование:** физическое неиспользование и экономическое неиспользование *vacancy*
- **Убытки от невыплат:**
 - Безнадежные долги
 - Скидки
- **Чистый арендный доход**

Разные доходы.

- Дополнительные источники дохода, помимо арендной платы
- Примеры:
 - Плата за пользование автостоянкой
 - Стиральные автоматы
 - Торговые автоматы
 - Сборы за пользование местами отдыха
 - Удержанные части залогов
 - Штрафы за просрочку платежей

Возмещение расходов.

- Суммы, взимаемые с арендаторов, помимо арендной платы
- Примеры:
 - Переложённые расходы на оплату коммунальных платежей и налогов
 - Налоги на недвижимое имущество
 - Расходы на техническое обслуживание мест общего пользования

Пример 1: Переложенные расходы.

- Расходы в базисном году: \$100,000
- Операционный бюджет: \$125,000
- Арендатор оплачивает 10% от повышения затрат
- Рассчитайте ожидаемое увеличение

$\$25,000 \times .10 = \$2,500$ за год

$\$2,500 \div 12 = \208.33 добавляется к
ежемесячной арендной плате арендатора в
начале нового года аренды

Пример 2: Переложенные расходы.

- Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы сверх "предела", равного \$4.50/кв.м./год при заполнении 95%
- Общая арендуемая площадь: 35,000 кв.м.
- Арендуемая площадь арендатора: 3,000 кв.м.
- Скорректированные эксплуатационные расходы: \$170,100

➤ Рассчитайте общие расходы арендатора

Скорр.площ. = 35,000 кв.м. \times 0.95 = 33,250 кв.м.

Скорр.затр. = \$170,100 \div 33,250 кв.ф. = \$5.12/кв.м.

Арендатор платит \$5.12 – \$4.50 = \$0.62/кв.м.

Общий платеж = \$0.62 \times 3,000 кв.м. = \$1,860

ФВД, эксплуатационные расходы.

- **Фактический валовой доход (ФВД):**
 - Фактическая сумма, собранная по всем категориям доходов
- **Эксплуатационные расходы:**
 - Все затраты на эксплуатацию и техническое обслуживание объекта недвижимости

Контрольные значения эксплуатационных расходов.

- Могут использоваться для сравнения эффективности объектов недвижимости
 - Допуская отсутствие отложенного технического обслуживания или устранимого функционального устаревания
- Эксплуатационные расходы ÷ ФВД
- Эксплуатационные расходы ÷ Площадь

Чистый операционный доход (ЧОД).

- Важная мера финансового благополучия
- Главный показатель рыночной стоимости объекта недвижимости

Годовое обслуживание долга (ГОД).

- Денежная сумма, необходимая для погашения всех платежей по основной сумме и процентам по кредиту каждый год

Денежный поток до уплаты налогов (ДПДН).

- Показатель финансовой жизнеспособности
- Показывает, что объект недвижимости успешно выполняет свои основные обязательства
- Представляет собой доход владельца без учета выплаты налогов

Анализ денежного потока

- Сравнение текущих доходов и расходов со значениями предыдущих периодов
- Акцент на изменение ЧОД
- Бюджет денежного потока и операционный бюджет – источники информации

Денежные и процентные изменения.

	(1) Год 1 Year 1	(2) Год 2 Year 2	(3) Изменение в долларах Dollar Change	(4) Процентное изменение Percentage Change (3)/(1) x 100	(5) Б или Н F or U
Валовой потенциальный доход Gross Potential Income	81,000	87,885	6,885	8.5	Б F
Убытки от недоиспользования и невыплат Vacancy & Collection Loss	7,290	6,152	1,138	15.6	Б F
Чистый арендный доход Net Rent Revenue	73,710	81,733	8,023	10.9	Б F
Разные доходы Misc. Income	1,000	1,300	300	30.0	Б F
Фактический валовой доход Effective Gross Income	74,710	83,033	8,323	11.1	Б F
Эксплуатационные расходы Operating Expenses	24,067	28,469	4,402	18.3	Н U
Чистый операционный доход Net Operating Income	50,643	54,564	3,921	7.7	Б F

Тенденции денежного потока: \$/кв.ф. и \$/апарт.

<i>Коммерческие площади</i> <i>Commercial</i>	(1) \$/кв.ф. Год 1 \$/Sq Ft Year 1	(2) \$/кв.ф. Год 2 \$/Sq Ft Year 2	(3) Изменение в \$ \$ Change	(4) Процентное изменение Percentage Change (3)/(1) x 100	(5) Б или Н F or U
Валовой потенциальный доход <i>Gross Potential Income</i>	5.40	5.86	0.46	8.5	Б F
Убытки от недоиспользования и невыплат <i>Vacancy/Collection Loss</i>	.49	.41	0.08	16.3	Б F
Чистый арендный доход <i>Net Rent Revenue</i>	4.91	5.45	0.54	11.0	Б F
Разные доходы <i>Misc. Income</i>	.10	.13	0.03	30.0	Б F
Фактический валовой доход <i>Effective Gross Income</i>	5.01	5.58	0.57	11.4	Б F
Эксплуатационные расходы <i>Operating Expenses</i>	1.60	1.90	0.30	18.8	Н U
Чистый операционный доход <i>Net Operating Income</i>	3.41	3.68	0.27	7.9	Б F

<i>Жилые площади</i> <i>Residential</i>	(1) \$/кварт. Год 1 \$/Unit Year 1	(2) \$/кварт. Год 2 \$/Unit Year 2	(3) Изменение в \$ \$ Change	(4) Процентное изменение Percentage Change (3)/(1) x 100	(5) Б или Н F or U
Валовой потенциальный доход <i>Gross Potential Income</i>	7,800	8,000	200	2.6	Б F
Убытки от недоиспользования и невыплат <i>Vacancy/Collection Loss</i>	800	750	50	6.3	Б F
Чистый арендный доход <i>Net Rent Revenue</i>	7000	7,250	250	3.6	Б F
Разные доходы <i>Misc. Income</i>	500	750	250	50.0	Б F
Фактический валовой доход <i>Effective Gross Income</i>	7,500	8,000	500	6.7	Б F
Эксплуатационные расходы <i>Operating Expenses</i>	2,800	3,000	200	7.1	Н U
Чистый операционный доход <i>Net Operating Income</i>	4,700	5,000	300	6.4	Б F

Ставка дохода наличные-на-наличные ($\$/\$\%$).

- Измеряет ставку дохода инвестора с начальной суммы инвестиции
- $\text{ДПДН} \div \text{Начальная сумма собственных средств}$

Свободная и чистая ставка дохода.

- Измеряет потенциальный доход объекта недвижимости, свободного от кредитных обязательств
- $\text{ЧОД} \div \text{Стоимость}$

Период окупаемости.

- Время, необходимое объекту недвижимости, чтобы вернуть начальную сумму инвестиции
- Начальная сумма инвестиции \div ДПДН